



**AB-Sprotoften**  
Nyborgs bedste boliger



## **VEDLIGEHOEDELSEREGLEMENT**

### **A-ORDNING**

SÆRLIGE REGLER

FOR DE ENKELTE

AFDELINGER

SE

KAPITLERNE 5 & 6

# Vedligeholdelsesreglement for AB-Sprotoften

## Fraflytningsordning A

Vedligeholdelsesreglement, efter reglerne i lov om leje af almene boliger - lov nr. 968 af 17. december 1997, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 371 af 19. juni 1998

---

### A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling.

Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1% pr. bomåned. Når boperioden har været 8 år og 4 mdr. = 100 mdr. afholder udlejeren det fulde beløb ved normalistsandsættelse.

**Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.**

## I Generelt

### Reglernes ikrafttræden

### Ændring af lejekontrakten

1. Med virkning fra den **1. juli 1999** erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

- Beboerklagenævn** 3. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

## **II Overtagelse af boligen ved indflytning**

- Boligens stand** 1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

- Syn ved indflytning** 2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.

- Indflytningsrapport** 3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.
- Udfærdiges senest 4 uger efter indflytning**

- Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger** 4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.
5. Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

### **III Vedligeholdelse i boperioden**

#### **Lejerens vedligeholdelsespligt**

1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

#### **Særlig udvendig vedligeholdelse**

3. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

#### **Udlejers vedligeholdelsespligt**

5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

6. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Lejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.

7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.

#### **Anmeldelse af skader**

8. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

## IV Ved fraflytning

### **Normalistands- sættelse ved fraflytning**

1. Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig
  - hvidtning eller maling af lofter og overvægge
  - maling eller tapetsering af vægge
  - rengøring.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistandsættelsen.

### **Misligholdelse**

3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
4. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.

### **Ekstraordinær rengøring**

5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

### **Undladelse af normalistand- sættelse**

6. Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

- Syn ved fraflytning** 7. Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.
- Fraflytningsrapport** 8. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.
- Oplysning om istandsættelsesudgifter** 10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse** 11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet.
- Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
12. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse** 13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

## **Istandsættelse ved bytning**

14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

## **Gælder for nedennævnte afdelinger.**

### **Afd. 6, Rådyrvænget**

### **Afd. 7 Sprotoften**

### **Nr. 31 til 33**

### **Afd. 8, Tronnealle**

### **Afd. 9 Ådalen**

## **Lejerens pligt i boperioden.**

## **V Særlig udvendig vedligeholdelse (jvf. III, 4)**

1. Haver skal holdes tilplantede og renholdte. Græsplæner skal holdes slåede. Hækkene skal klippes hvert år i juni og september måneder. Flisebelægninger og læhegn skal vedligeholdes og skal afleveres intakte ved fraflytning.
2. Snerydning skal foretages ved egen indgang og boligsti og eventuel parkeringsplads. (kun køreveje og hovedstier holdes af udlejer)
3. Udhuse holdes rengjorte og intakte.
4. Murværk, tagrender og nedløbsrør skal holdes fri for beplantning.

## **VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. IV, 1)**

## **Stuer, værelser og entré**

### *Vægbehandling*

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetserede eller malede. Som vægbeklædning må kun rutex/tapet benyttes. Rutex skal altid males med vandig acrylplastmaling. Væggene skal behandles med dækkende ensartet farve. Såfremt væggene fremtræder anderledes behandlet vil det blive betragtet som misligholdelse ved fraflytning. Borter på vægge skal altid fjernes af fraflytter på fraflytters regning.



*Loftbehandling*

2. Vandig acrylplastmaling. Dog må mørke farver ikke benyttes.

## **Køkken**

*Vægbehandling*

*Loftbehandling*

3. Tapet/rutex behandles med vandig acrylplastmaling.

4. Vandig acrylplastmaling. Dog må mørke farver ikke benyttes.

## **Badeværelse**

*Vægbehandling*

5. Tapetserede eller malede vægge som køkken. Fliser afkalkes jævnligt. Fliser må ikke males.

*Loftbehandling*

6. Som køkken

## **Træværk**

**Gulve**

7. Males med acryl emalje (interiør 50)

8. Lakeres med vandbaseret gulvlak. Behandlingen foretages så ofte, at gennemslidning ikke finder sted.

## **Inventar**

**Emhætter**

9. Filteret renses jævnligt og udskiftes efter behov

**Komfurer**

10. Ovnen renses med ovnrens og plader holdes fri for overkog og rust.

**Køleskabe**

11. Afrimes jævnligt, afløb holdes fri for bakterier med ATAMON

**Ovnfast stenplade**

12. Vedligeholdes med olie

**Stenkplade**

13. Må ikke males

**I afd. 6 - 7 - 8 og 9**

**Gælder den til lejligheden hørende beboerorientering.**

## VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

### Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nystandsatte.

2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve istandsættes normalt ikke ved fraflytninger.

### Slid og ælde

3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil bære præg af almindeligt slid og ælde, som er gældende for et lejemål af den pågældende type og alder.

### Farvevalg

4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.



Godkendt på hovedbestyrelsesmødet april 1998