



# AB-Sprotoften

Nyborgs bedste boliger

## VEDLIGEHOEDELSEREGLEMENT

### A-ORDNING



SÆRLIGE REGLER

FOR DE ENKELTE

AFDELINGER

SE

KAPITLERNE 5 & 6

## Standard-vedligeholdelsesreglement for AB-Sprotoften

### Model A – normalistsandsættelse

#### 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 varet 8 år og 4 mdr. = 100 mdr., afholder udlejeren det fulde beløb ved normalistsandsættelsen.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

## I Generelt

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Reglernes ikrafttræden</b>    | 1. Med virkning fra den <b>25. august 2022</b> erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.   |
| <b>Ændring af lejekontrakten</b> | 2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. |
| <b>Beboerklagenævn</b>           | 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.

### **Indflytnings-rapport Udfærdiges senest 4 uger efter indflytning**

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.

### **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.

- Udlejers vedligeholdelsespligt**
4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.
  5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, 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.
  8. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Unnlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.
- Anmeldelse af skader**

#### **IV Ved fraflytning**

- Normalistsandsættelse ved fraflytning**
1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, 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 lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.
  2. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, 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 normalistsandsættelsen.
  3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
- Misligholdelse**

- Ekstraordinær rengøring**

4. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejerer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejerer har givet adgang til boligen.
- Ekstraordinær rengøring**

5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande og overflader m.v., betragtes dette også som misligholdelse. Gælder for hele lejligheden.
- Undladelse af normalistandsættelse**

6. Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.
- Syn ved fraflytning**

7. Udlejerer foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejerer indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.
- Fraflytnings-rapport**

8. Ved synet udarbejder udlejerer en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejerer.

9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejerer ved synet eller sendes til lejerer 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 udlejerer lejerer skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerers andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse**

11. Udlejerer sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerer uden unødige forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerers andel af udgifterne er beregnet. Istadsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

12. I den endelige opgørelse kan lejerers samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse**

13. Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerers foranledning.

## **Gælder for nedennævnte V afdelinger.**

**Afd. 6 Rådyrvænget**  
**Afd. 7 Sprotøften nr. 31 til 33**  
**Afd. 8 Tronnealle**  
**Afd. 9 Ådalen**  
**Afd. 17 Vindingetoften**  
**Afd. 18 Risvej**  
**Afd. 19 Åhuset**  
**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 mindst en gang om året, senest i september måned. Hækkens højde må ikke overstige 1,8 meter. Træer skal beskæres, så de ikke bliver for voldsomme i højde og bredde. Vinduer skal pudses. Flisebelægninger og læhegn skal vedligeholdes og skal afleveres intakte ved fraflytning. Det påhviler lejere med haver, selv at vedligeholde, male og udskifte div. Læhegn og havelåger, opsat af nuværende eller tidligere beboer. Kun hegn opsat af afdelingen, bliver vedligeholdt af afdelingen.

## **Alle afdelinger**

2. Vinduer skal pudses
3. Snerydning skal foretages ved egen indgang og boligsti og eventuel parkeringsplads. (kun køreveje og hovedstier holdes af udlejer)
4. Udhuse holdes rengjorte og intakte. Gælder også trapezplader.
5. Murværk, tagrender og nedløbsrør skal holdes fri for beplantning.
6. Udvendigt murværk må ikke males. Ligesom der ikke må opsættes paraboler og antenner.
7. Haverne er et rekreativt uderum til boligen, og må ikke benyttes som oplagsplads for diverse ting f.eks. både, trailer og campingvogne, som ikke naturligt henhøre til havens formål. Må ikke være synligt udefra.

## **Etagebebyggelse**

8. Altaner må ikke bruges som oplagsplads, altanerne skal fremstå rydelige set udefra.

## **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 (afd. 20 her spartelvægge). Rutex skal altid males med vandig maling som kvalitet fra Flügger, glans 5, farvekode 4311. Hvis indflytter ønsker højere glans end 5, så betaler indflytter differencen. Væggene skal behandles med dækkende ensartet farve. Såfremt væggene fremtræder anderledes behandlet end ved indflytning vil det blive

- betragtet som misligholdelse ved fraflytning. Borter på vægge skal altid fjernes af fraflytter på fraflytters regning.
- Loftbehandling* 2. Vandig maling i kvalitet som Flügger, glans 5, farvekode 4311. Mørke farver må ikke benyttes.
- Køkken**  
*Vægbehandling* 3. Tapet/rutex behandles med vandig maling i kvalitet som Flügger, glans 10, farvekode 4311. Fliser må ikke males.
- Loftbehandling* 4. Vandig maling. Mørke farver ikke benyttes. farvekode 4311, glans 5
- Badeværelse**  
*Vægbehandling* 5. Tapetserede eller malede vægge males med kvalitet som Flügger, glans 25, farvekode 4311. Fliser afkalkes jævnlige. Fliser må ikke males.
- Loftbehandling* 6. Vandig maling med glans 25 i kvalitets som Flügger, farvekode 4311.
- Træværk** 7. Males med acryl emalje i kvalitet som Flügger (modehvid) glans 40 eller 50.
- Gulve** 8. Lakeres med vandbaseret gulvlak. Behandlingen foretages så ofte, at gennemslibning ikke finder sted.
- Inventar**  
**Emhætter** 9. Filteret renses jævnlige og udskiftes efter behov
- Komfurer** 10. Ovnen renses med ovnrens og plader holdes fri for overkog og rust.
- Køleskabe/fryseskab** 11. Afrimes jævnlige, afløb holdes fri for bakterier med ATAMON
- Ovnfast stenplade** 12. Vedligeholdes med olie
- Køkkenskabe og låger** 13. Aftørres jævnlige og må ikke males.  
**Stænkplade** 14. Må ikke males
- I afd. 6 - 7 - 8 – 9 + 17 + 19** **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 nyistandsatte.
2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

### Slid og ælde

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

### Farvevalg

4. Boligerne overtages med lyse vægge jf. afsnit VI



**AB-Sprotoften**  
Nyborgs bedste boliger

Godkendt på hovedbestyrelsesmødet 25. august 2022

\_\_\_\_\_  
Dorte Sørensen (formand)

\_\_\_\_\_  
Susanne Sall (næstformand)

\_\_\_\_\_  
Leif Andreasen

\_\_\_\_\_  
Charlotte Bærndt

\_\_\_\_\_  
Knud Fick