VEDLIGEHOLDELSESREGLEMENT FOR AFDELING 15
Frydenlunds Allé 21-75 og Musvågevej 4-16, 8210 Aarhus V.



Indholdsfortegnelse

A-ORDNING – KORT FORTALT.....2
VEDTAGNE BESLUTNINGER I AFD. 15.....3
VEDLIGEHOLDELSESREGLEMENT FOR AFDELINGER MED A-ORDNING.....4

Du bor i en afdeling, hvor der er et gældende vedligeholdelsesreglement, som er underlagt vilkårene i det, der kaldes A-ordning.

Det er et sæt regler, der beskriver, hvordan du skal vedligeholde din bolig, mens du bor der samt i hvilken stand, du skal aflevere din bolig ved fraflytning.

Nedenfor er der en kort beskrivelse af, hvad et vedligeholdelsesreglement med A-ordning betyder for dig som lejer.

A-ORDNING - KORT FORTALT

Indflytning
Ved indflytningen har AlmenBo Aarhus sørget for, at din lejlighed er normalistandsat, hvilket betyder, at din bolig stilles til rådighed i god og forsvarlig stand og vægge og lofter fremtræder nyistandsatte.
Kun i tilfælde af, at AlmenBo Aarhus har skønnet, der var behov for istandsættelse af træværk, inventar og gulve, vil disse også være istandsatte.

Det betyder, at boligens træværk, inventar, gulve og tekniske installationer kan bære præg af slid, hvilket må anses for rimeligt i en bolig af en vis alder.

Vedligeholdelse i bo-perioden
Mens du bor der, skal du selv sørge for at vedligeholde boligen indvendigt med hvidtning af lofter, maling og tapetsering af vægge, maling af træværk og let afslibning og lakering af gulve.
Vedligeholdelsen skal foretages så ofte, at boligens standard ikke forringes; bortset fra almindeligt slid og ælde, og du betaler selv alle udgifterne til vedligeholdelsen.

Istandsættelse ved fraflytning
Når du fraflytter, gennemføres der et syn af lejemålet.
I forbindelse med dette udarbejdes der en fraflytningsrapport, hvoraf det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der skal udføres som ”normalistandsættelse”, og hvilke arbejder der skal udføres som følge af mislighold eller slid og ælde.

Vilkår
I forbindelse med fraflytning er der en istandsættelsesperiode på 14 dage, så lejligheden fremtræder nyistandsat til den nye lejer.

Hvis du deltager i fraflytningssynet, får du udleveret en kopi af fraflytningsrapporten, ellers bliver den tilsendt senest 14 dage efter synet.
(Læs mere i vedligeholdelsesreglementets afsnit 4, Fraflytning, pkt. 4.2).

Hvem der skal betale for normalistandsættelsen ved fraflytning, afhænger af, hvor længe du har boet i lejligheden. *(Læs mere i vedligeholdelsesreglementets afsnit 1, Generelt, pkt. 1.6).*

VEDTAGNE BESLUTNINGER I AFD. 15

Ventilation
Der er etableret udsugning i badeværelset og i køkkenets emhætte, for at fjerne fugt i boligen. Udsugningen skal køre konstant, da dette er et krav i bygningsreglementet.
Når man åbner spjældet i emhætten, øges udsugningen.
Udsugningsventilen i badeværelset skal renses mindst et par gange årligt eller så tit det er nødvendigt. Udsugningsventilen støvsuges og aftørres, så støv i åbningen fjernes.

Emhætte
Du skal selv sørge for at renholde emhætten i dit køkken. Metalfilteret i emhætten skal renses/rengøres én gang om måneden. Metalfilteret kan vaskes i opvaskemaskinen eller lægges i blød i opvaskemiddel og skylles (må ikke vaskes mekanisk med børste eller lign., da filteret kan beskadiges derved). Oppe bag metalfilteret kan der forekomme aflejringer af mados / fedt, som i samme ombæring skal fjernes med egnet rengøringsmiddel (fedt fjerner).

Der kan købes et nyt filter på ejendomsfunktionærernes kontor eller i hårde hvidevarebutikker.

Vinduer
Vippevinduerne i køkken og værelser skal smøres i lukkemekanismen mindst én gang om året. Brug f.eks. syrefri smøreolie.

VEDLIGEHOLDELSESREGLEMENT

I afdelinger med A-ordning

Indholdsfortegnelse

1. GENERELT 6
1.1 Ikrafttræden 6
1.2 Ændring af lejekontrakten 6
1.3 Beboerklagenævn 6
1.4 Forandringer i boligen 6
1.5 Byttelejligheder 6
1.6 Fraflytninger 6
1.7 Misligholdelse 7
2. OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING 7
2.1 Boligens stand 7
2.2 Syn ved indflytning 7
2.3 Indflytningsrapport 7
2.4 Fejl, mangler og skader i boligen 7
2.5 Indflytters pligter 8
3. VEDLIGEHOLDELSE I BO-PERIODEN 8
3.1 Lejerens vedligeholdelse 8
3.2 Særlig udvendig vedligeholdelse 9
3.3 Afdelingens vedligeholdelse 10
3.4 Anmeldelse af skader 10
4. FRAFLYTNING 10
4.1 Syn ved fraflytning 10
4.2 Fraflytningsrapport 11
4.3 Normalistandsættelse ved fraflytning 11
4.4 Istandsættelsesperioden 11
4.5 Istandsættelse af fraflytter 11
4.6 Misligholdelse 12
4.7 Ekstraordinær rengøring 12
4.8 Haver 12
4.9 Undladelse af normalistandsættelse 12

4.10 Oplysning om istandsættelsesudgifter 12
4.11 Arbejdets udførelse 12
4.12 Den endelige opgørelse 13
4.13 Istandsættelse ved bytning 13

1. GENERELT

1.1 Ikrafttræden

Med virkning fra xx.xx.2026 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende vedligeholdelsesreglement for afdelingen.

Ændringen sker på baggrund af ændringer i Lov om almene boliger, Lov om leje af almene boliger og Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.

1.2 Ændring af lejekontrakten

Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning, som står i lejekontrakten, og skal derfor betragtes som et tillæg til denne.

1.3 Beboerklagenævn

Uenighed om henholdsvis afdelingens og beboerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsættelse af boligen kan af hver af parterne indbringes for Beboerklagenævnet.

1.4 Forandringer i boligen

Beboeren må ikke uden skriftlig tilladelse fra AlmenBo Aarhus foretage forandringer på boligens bestående rum, installationer og eventuelle tilhørende haver.

1.5 Byttelejligheder

Bytninger af lejemål betragtes som flytninger, hvorved reglerne om istandsættelse ved fraflytning træder i kraft.

1.6 Fraflytninger

Afdelingen overtager gradvis hele udgiften til normalistandsættelse ved fraflytningen efter:

- 1 til 12 måneder med 0,0% pr. måned
- 13-112 måneder 1% pr. måned

Det betyder, at afdelingen overtager hele udgiften efter en lejer, som har boet i lejemålet i 9 år og 4 måneder.

Hvis fraflytningen sker, inden afdelingen helt har overtaget udgiften til den normale istandsættelse, betaler lejeren den procentdel, som afdelingen endnu ikke har overtaget.

1.7 Misligholdelse

Istandsættelsesudgifter, som følge af misligholdelse, vil altid blive pålignet fraflyttende lejere fuldt ud uanset bo-periodens længde.

Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uansvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre som lejeren har givet adgang til boligen.

2. OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING

2.1 Boligens stand

Boligen stilles ved lejeaftalens begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte.

Kun hvor der efter boligorganisationens skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat.

Indflytter må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar, gulve og tekniske installationer bærer præg af slid, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder.
(Læs nærmere i afsnit 4, Fraflytning).

Grundlaget for bedømmelsen af boligens vedligeholdelsesstand fremgår af afsnit 3, Vedligeholdelse i bo-perioden og afsnit 4, Fraflytning.

2.2 Syn ved indflytning

Den nye lejer indkaldes til et indflytningssyn, der foretages i forbindelse med lejemålets overtagelse. Her konstateres det, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig.

2.3 Indflytningsrapport

Ved indflytningssynet udarbejdes der en indflytningsrapport.
Kopi af indflytningsrapporten udleveres ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, hvis vedkommende ikke er til stede ved synet, eller ikke ønsker at kvittere for modtagelsen af rapporten.

2.4 Fejl, mangler og skader i boligen

Hvis den nye lejer ved overtagelsen af boligen konstaterer fejl, mangler og skader, skal lejeren senest to uger efter overtagelsen skriftligt påtale disse.

Ved gennemgang af mangelrapporten vil boligorganisationen vurdere, om en mangel er til væsentlig gene for brugeren af det lejede. Er dette tilfældet, udbedres manglen.

Skønnes manglen at være mindre væsentlig, kan afhjælpning undlades, men manglen beskrives i et notat, der vedlægges lejekontrakten, og lejeren hæfter ikke for udbedring af denne mangel ved fraflytning.

At en mangel ikke udbedres, berettiger ikke lejeren til at undlade fremtidig normal vedligeholdelse af boligen.

Lejeren vil ikke uden boligorganisationens skriftlige og forudgående accept få refunderet udgifter til afhjælpning af mangler udført på lejerens foranstaltning.

2.5 Indflytters pligter

Indflytter er forpligtet til at betale for reparation af skader på trappeopgange, elevatorer og vejanlæg mm. forårsaget ved indflytningen.

3. VEDLIGEHOLDELSE I BO-PERIODEN

3.1 Lejerens vedligeholdelse

Lejeren er forpligtet til at sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med:

Hvidtning af lofter
Maling og tapetsering af vægge
Maling af træværk *
En let afslibning og lakering af gulve **

* Maling (træværk)
Det skal præciseres, at maling af træværk kun gælder for træværk, der allerede er enten malet eller lakeret, ikke ubehandlet træ, og det er ikke tilladt at ændre overfladebehandling (f.eks. fra lakeret til malet).

Vindueskarme, -rammer og -bundstykker er undtaget, og må ikke males.
** Gulvbehandling
Med let afslibning menes udelukkende slibning af den eksisterende lakoverflade og fjernelse af mindre ridser.
Hvis gulvet har dybe ridser, skader eller er meget slidt, og det kun kan udbedres ved en grundigere slibning ned i træet, betragtes dette som mislighold.

Der må kun være tale om vedligeholdelse af eksisterende overfladebehandling (f.eks. lak), og ikke ændring til anden behandlingstype (f.eks. fra lak til maling eller olie).
Bestemmelsen om gulvbehandling omfatter også trappetrin/trædeflader i boligen, hvor behandlingen altid skal svare til eksisterende behandling jf. ovennævnte.

Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse, og denne skal foretages så ofte, at lejemålet ikke forringes bortset fra almindeligt slid og ælde.

Nedenfor er beskrevet de produkter og farver, du skal benytte til boligens indvendige vedligeholdelse.

Maling skal være en kvalitetsmaling med høj dækkeevne og god slidstyrke, baseret på et højt indhold af bindemiddel og pigment.

Lofter:
Lys Råhvid S 0500 – Glans 5-10

Vægge med tapet:
Lys Råhvid S 0500 – Glans 5-10

Vaskbare vægge (køkken, bad og lignende):
Lys Råhvid – Glans 25

Træværk (karme, fodlister og lignende):
Lys Råhvid/Råhvid – Glans 40

Trælysninger:
Lys Råhvid/Råhvid – Glans 40

Radiatorer og rør:
Råhvid – Glans 40

Lofts- og vægfarven hedder Lys Råhvid, NCS kode S 0500.
Det skal være en 100% akrylmaling, uanset der er tale om en glans 5 eller 25.

På www.almenbo-aarhus.dk (Infosiden – Når du bor hos AlmenBo Aarhus) kan du læse mere om, hvilke firmaer og forhandlere der kan kontaktes.

3.2 Særlig udvendig vedligeholdelse

Hvor der er altaner, skal afløbene holdes rene, så tilstopning undgås, og overskudsvand frit kan blive ledt væk. Altaner skal vaskes, ikke spules.
Maling kan tillades, når boligorganisationens anvisninger nøje følges.

I boliger, med tilhørende have, er det lejeren, der er ansvarlig for vedligeholdelsen af denne, herunder klipning af hæk og/eller maling af hegn, så haven til enhver tid fremtræder pæn og ryddelig.

Har afdelingen vedtaget særlige bestemmelser for vedligeholdelse af altaner og haver, findes disse på side 3 i dette vedligeholdelsesreglement.

3.3 Afdelingens vedligeholdelse

Afdelingen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af:
Låse, armaturer, el-afbrydere, sanitet, hårde hvidevarer, ruder og lignende, der er installeret af afdelingen samt reparation eller udskiftning af det faste inventar og dettes tilbehør, som er installeret af eller skriftligt godkendt som overtaget af afdelingen.
Desuden udskiftning af belægninger på køkkenborde, når disse belægninger er udført af, eller i forvejen er skriftligt godkendt af boligorganisationen.

Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning sker på boligorganisationens og/eller afdelingens foranledning i et samarbejde, når og i det omfang det skønnes nødvendigt.

Afdelingens vedligeholdelsespligt mv. gælder kun i det omfang, forbedringsarbejder, udskiftning af hårde hvidevarer mm. er skriftligt godkendt af boligorganisationen.

VVS-arbejde kun må udføres af ejendomsfunktionærer eller autoriseret VVS-installatør.

Bemærk særlige regler vedrørende forbedringsarbejder foretaget jf. regler om råderet.

3.4 Anmeldelse af skader

Hvis der opstår skader i boligen, skal lejeren **omgående** rette henvendelse til afdelingens ejendomsfunktionærer og anmelde den opståede skade. Ved akutte opståede skader uden for normal arbejdstid kontaktes boligorganisationens vagttelefon.
Læs mere her på www.almenbo-aarhus.dk

Undlader lejer at anmelde en skade, som er forårsaget i afdelingen, vil lejer blive pålagt at erstatte eventuelle merudgifter som følge af den manglende anmeldelse.

4. FRAFLYTNING

4.1 Syn ved fraflytning

Ved fraflytning istandsættes boligen i overensstemmelse med lejekontrakten og dette vedligeholdelsesreglement.

Når boligen er opsagt, indkaldes fraflytteren med mindst én uges varsel til et fraflytnings-syn. Synet finder sted inden for normal arbejdstid og kan overværes af fraflytter.

Snarest og senest to uger efter fraflytning foretages der syn af boligen, og af synsrapporten vil det fremgå, om boligen er afleveret i normal vedligeholdt stand. Omfanget af istandsættelsen fastsættes ved synet af boligorganisationens synsmand.

4.2 Fraflytningsrapport

Ved fraflytningssynet udarbejdes der en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke arbejder der betragtes som misligholdelse, og derved skal betales af fraflytter.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres ved synet eller sendes til fraflytteren senest 14 dage efter, hvis fraflytter ikke er til stede ved synet, eller ikke ønsker at kvittere for modtagelsen af rapporten.

4.3 Normalistandsættelse ved fraflytning

Hvis boligen afleveres normal vedligeholdt og rengjort, skal der kun foretages følgende istandsættelse:

- Maling af lofter (malede lofter skal altid fremtræde hvide ved fraflytning)
- Afvaskning af panel- eller listelofter
- Hvidtning af i forvejen malede vægge
- Tapetsering af vægge

Denne istandsættelse betales helt eller delvist af afdelingen efter reglerne i Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.
Fraflytter vil blive opkrævet for udgiften til rengøring efter håndværkere, da dette er en del af normalistandsættelsen.

4.4 Istandsættelsesperioden

Boligen stilles til rådighed i ryddet stand for istandsættelsen, senest to uger før det tidspunkt hvor lejemålet er opsagt.

4.5 Istandsættelse af fraflytter

Vælger fraflytter selv at istandsætte boligen i forbindelse med fraflytning, skal dette være håndværksmæssigt korrekt udført, og istandsættelsen skal være tilendebragt, så den kan vurderes senest ved fraflytningssynet.

Emballagen til de anvendte materialer skal stå i lejemålet ved synet.
(Se krav til materialer og farver i afsnit 3, Vedligeholdelse i bo-perioden, pkt. 3.1).

4.6 Misligholdelse

Fraflytteren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
Det betragtes som misligholdelse, når lejemålet, eller dele heraf, er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til lejemålet.

4.7 Ekstraordinær rengøring

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitet mv., betragtes dette også som misligholdelse.

4.8 Haver

I lejemål med haver vil denne ligeledes blive synet ved fraflytning.
Haver skal afleveres velholdte. Fraflytter skal, hvis haven ikke er vedligeholdt, betale udgiften til at den føres tilbage til en vedligeholdt stand.

4.9 Undladelse af normalistandsættelse

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

4.10 Oplysning om istandsættelsesudgifter

Senest 14 dage efter synsdatoen giver boligorganisationen fraflytter skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelse og fraflytters andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

Effekter som nøgler, vaskekort, skaktnøgler og lignende, som ikke er afleveret senest ved fraflytningssynet, betales af fraflytter.

Hvis kælder- og pulterrum, bryggers, altaner og lignende ikke er tømt og rengjort ved synet, skal udgifterne til dette også betales af fraflytter.

Fraflytter er pligtig til at betale for reparation af skader på trappeopgange, elevatorer og vejanlæg mm. forårsaget ved fraflytningen.

4.11 Arbejdets udførelse

Da istandsættelsen ved fraflytning helt eller delvist betales af afdelingen, vil arbejdet blive udført på boligorganisationens foranledning på grundlag af synsrapporten.

4.12 Den endelige opgørelse

Den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne sendes til fraflytter, med angivelse af hvilke istandsættelsesarbejder der er udført, hvad de har kostet, og hvordan fraflytterens andel af udgifterne er beregnet.

Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
I den endelige opgørelse kan fraflytterens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

4.13 Istandsættelse ved bytning

Ved bytning af lejemål gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.