



Vedligeholdelsesreglement

A-ordning

Vedttaget på
afdelingsmøde:
5. marts 2026

Afdeling:
3805 Baunevangen Ældre-
boliger

A-ordningen – kort fortalt

Som lejer har du pligt til at sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du skal vedligeholde din bolig så ofte, at den ikke forringes bortset fra almindeligt slid og ælde. Medmindre boligen fremtræder som nyistandsat, laver afdelingen en såkaldt normalistandsættelse af din bolig, når du flytter. Det er dig, som lejer, der afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift i forhold til, hvor længe du har boet i boligen. Du afholder selv alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.



Reglernes ikrafttræden

Disse regler gælder fra 5. februar 2025 og erstatter alle tidligere reglementer. Vedligeholdelsesreglementet præciserer reglerne om vedligeholdelse i lejeaftalen (lejekontraktens § 6), og skal derfor betragtes som et tillæg til lejeaftalen. Bestemmelserne i vedligeholdelsesreglementet gælder også selv om der måske står noget andet i kontrakten. Reglementet er udarbejdet i henhold til reglerne i Lov om leje af almene boliger samt Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger. Al lovgivning kan du finde på www.retsinformation.dk. Du kan også hente relevante pjecer på www.kab-bolig.dk.



Boligens standard ved indflytning

Når du overtager boligen, fremtræder lofter og vægge normalistandsatte. Kun hvor der efter ejendomskontorets skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat. Når du flytter ind, må du acceptere, at boligen og dens træværk, inventar samt tekniske installationer bærer præg af det slid, der anses for rimeligt i forhold til boligens alder, og at der er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i din smag. Da man som lejer har ret til at udføre forbedringer inde i boligen, samt få godtgørelse for dette (råderet), må du desuden acceptere, at tidligere lejere har foretaget ændringer, der ikke nødvendigvis falder i din smag.

Indflytningssyn

I forbindelse med din overtagelse af boligen afholdes et indflytningssyn, som du indkaldes til. Synet finder sted på overtagelsesdagen, hvor udlevering af nøgler også finder sted. Under indflytningssynet



Vedligeholdelsesreglement

A-ordning – Baunevangen ældreboliger

kontrollerer den synsansvarlige fra ejendomskontoret, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for den pågældende type bolig. Alle målere aflæses og indberettes, og tilmelding til forsyningselskab indsendes automatisk.

Der bliver lavet en indflytningsrapport, hvor du kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Hvis ejendomskontoret skønner, at eventuelle fejl, skader eller mangler, der konstateres under indflytningssynet, er mindre væsentlige, vil de ikke blive udbedret. De bliver i stedet noteret i den indflytningsrapport, der gemmes elektronisk på dit lejemål, så du ikke kommer til at hæfte for udbedring af disse ting, når du flytter.

Indflytningsrapporten fremsendes til dig på mail efter synet er afsluttet, såfremt du har oplyst en e-mailadresse, og du har accepteret at vi må kommunikere med dig på mail, ellers sendes indflytningsrapporten til dig med post.

Hvis ikke vi har mulighed for at benytte os af elektronisk post, sendes indflytningsrapporten senest 14 dage efter indflytningssynet, hvis du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Du har 14 dage fra du har overtaget boligen, til at reklamere over fejl- og mangler i din bolig (se proceduren i velkomstbrevet).



Vedligeholdelse i bo-perioden

Som lejer af en bolig med A-ordning skal du selv sørge for og afholde udgiften til maling, tapetsering og gulvbehandling. Det er din pligt som lejer til at vedligeholde løbende, så boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. Al arbejde, der udføres, skal kunne godkendes som håndværksmæssigt korrekt udført.



Udgifter til vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler til boligen afholdes af lejereren.

Hvis der opstår skader på boligen, skal du omgående anmelde dette til ejendomskontoret. Du vil blive pålagt at erstatte eventuelle merudgifter, som skyldes manglende anmeldelse.

Vedligeholdelsesreglement

A-ordning – Baunevangen ældreboliger

Særlige forpligtelser – indvendig vedligeholdelse

Stuer, værelser og entré

Vægbehandling

Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med standard tapet eller malerbehandlet Rutex med plastmaling, minimum Flutex 5 eller tilsvarende kvalitet. Maksimum glans 25.

Der stilles ikke særlige krav til farvevalget. Dog skal helhedsindtrykket være pænt.

Følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes: Strukturmaling, hessian eller lign.

Loftbehandling

Overfladebehandles med hvidtning eller maling, minimum Flutex 5 eller tilsvarende kvalitet. Maksimum glans 25.

Køkken

Vægbehandling

Vægge i køkken er ved indflytningen tapetseret/malet med standard tapet eller malerbehandlet Rutex med plastmaling, minimum Flutex 5 eller tilsvarende kvalitet. Maksimum glans 25.

Der stilles ikke særlige krav til farvevalget. Dog skal helhedsindtrykket være pænt.

Følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes: Strukturmaling, hessian eller lign.

Loftbehandling

Overfladebehandles med hvidtning eller maling, minimum Flutex 5 eller tilsvarende kvalitet. Maksimum glans 25.

Badeværelse

Vægbehandling

Hvor der ikke er fliser, er væggene behandlet med Dekso 25 våd-rums-malingsystem. Der må kun vedligeholdes med dette malingsystem eller tilsvarende kvalitet.

Der stilles ikke særlige krav til farvevalget. Dog skal helhedsindtrykket være pænt.

Loftbehandling

Vedligeholdelsesreglement

A-ordning – Baunevangen ældreboliger

Loftet er malerbehandlet med Flutex 25 vådrums-malingssystem. Der må kun vedligeholdes med dette malingsystem eller tilsvarende kvalitet.

Træværk

Træværk er overfladebehandlet med akrylplastikmaling svarende til interiør 50.

Inventar

Køkkenelementer og skabslåger kan lakkers eller males som øvrigt træværk.

Køkkenbordplader kan fremstå i formica eller træ.

Særlige forpligtelser – udvendig vedligeholdelse

I 3805 Baunevangen Ældreboliger har du følgende forpligtelser for udvendig vedligeholdelse af boligen:

- Boligens små tilhørende haver vedligeholdes af lejer, så de fremtræder pæne og vedligeholdte.
- Hegn mellem og omkring de enkelte boligenheder skal etableres som levende hegn eller i form af klippet hæk i en max. højde af 1,80 meter.

Afdelingens forpligtelser

Ejendommen og det lejede skal holdes forsvarligt ved lige. Afdelingsmødet beslutter et budget, som omfatter en række konti til dækning af generelt vedligeholdelsesarbejde. Disse konti finansieres over huslejen. I afdelingen beslutter I som lejere selv, hvor meget der hvert år skal opkræves over huslejen til disse konti. Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning foretages, når ejendomskontoret vurderer, at det er nødvendigt, og efter de retningslinjer eller det turnusforløb, der er aftalt med afdelingsbestyrelsen

Istandsættelse ved fraflytning

Det kan være en god idé at anmode om et servicetjek, hvis du selv ønsker at stå for istandsættelsen. Alt arbejde, der udføres, skal kunne godkendes som håndværksmæssigt korrekt, og der ydes ikke refusion til arbejds løn. Du kan hente en pjece om servicetjek på ejendomskontoret eller på www.kab-bolig.dk.

Vedligeholdelsesreglement

A-ordning – Baunevangen ældreboliger

I forbindelse med fraflytning foretager ejendomskontoret syn af boligen, samt måleraflæsning. Du vil blive indkaldt elektronisk på e-mail eller skriftligt til synet med mindst en uges varsel. Ved fraflytningssynet bliver der lavet en fraflytningsrapport. Rapporten fremsendes også elektronisk til dig ved synet eller senest 14 dage efter synet, hvis du ikke var til stede, ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten eller ikke har oplyst en mailadresse.



Målerne aflæses og forsyningsselskaberne får besked, så du skal ikke selv afmelde dig, det sker automatisk. Når afdelingen benytter elektronisk fraflytning, får du mulighed for at modtage al din flyttekorrespondance pr. mail.

Normalistsandsættelse omfatter:

- Maling af i forvejen malede lofter og vægge
- Afvaskning af træpaneler
- Tapetsering med standardtapet
- Rengøring af boligen

Normalistsandsættelsen betales af fraflytteren. Afdelingen overtager gradvist udgiften til normalistsandsættelsen med 1 % pr. måned regnet fra indflytning til lejemålets ophør. Efter en boperiode på 8 år og 4 måneder, har afdelingen helt overtaget udgiften til normalistsandsættelse. Udgifter til retablering af ikke godkendte ændringer af det lejede kan dog altid opkræves fuldt ud.

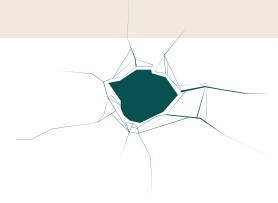
Ved fraflytning vil der derudover kun blive foretaget istandsættelse i tilfælde af misligholdelse. Alle udgifter til dækning af misligholdelse skal betales fuldt ud af dig som fraflyttende lejer.

Hvis du skal betale for normalistsandsættelse og/eller misligholdelse, vil cirka-udgiften blive oplyst under synet, hvis det er muligt. Ejendomskontoret underretter dig skriftligt om istandsættelsens omfang og den anslåede pris samt din andel heraf senest to uger efter afholdt syn, hvis du har oplyst din fremtidige adresse. Den endelige opgørelse sendes hurtigst muligt efter boligen er synet. Ved fremsendelse af endelig afregning må overskridelsen af den anslåede udgift være på højst 10 %.

Ejendomskontoret sørger for, at arbejdet bliver udført på grundlag af synsrapporten.

Vedligeholdelsesreglement

A-ordning – Baunevangen ældreboliger



Misligholdelse

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

Er der behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitet m.v., betragtes dette som misligholdelse, og udgiften hertil betales fuldt ud af dig som er fraflyttende lejer.

Istandsættelse ved bytning

Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved fraflytning.

Istandsættelse ved overdragelse

Overdragelse af boligen i forbindelse med dødsfald, separation, skilsmisse og lignende sker uden normalistsættelse. Den oprindelige kontrakt fortsættes, og afdelingens andel af istandsættelsesudgiften gælder fra den oprindelige kontraktdato.

Tvister

Tvister i forbindelse med fraflytningen kan indbringes for beboerklagenævnet i kommunen.

Kontakt dit lokale ejendoms kontor, hvis du vil vide mere.

