

Vedligeholdelsesreglement A-ordning



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 ~~2. september 2021~~ den dato, hvor reglerne har på afdelingsmøde og er blevet vedtaget (seneste dato fremgår af forsiden) 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 kontrollerer den svarsansvarlige 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 forsyningsselskab indsendes automatisk.

**Vedtaget på
afdelingsmødet:**
15. marts 2023

Afdeling:
Lundegården



Vedligeholdelsesreglement A-ordning



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 boperioden

Som lejer af en bolig med A-ordning skal du selv sørge for og afholde udgiften til hvidtning, 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.

Lundegården var oprindeligt to afdelinger. Disse afdelingers bygninger er ikke ens, og derfor er råderetten heller ikke ens for alle lejemålene i Lundegården.

Når der står Lundegården I, henviser det til Lammets, Gedens, Føllets, Tyrens, Hestens, Gårdens, Træets, Voldens, Broens, Møllens, Tårnets, Pindsvinets, Grævlingens, Egernets, Harens og Rævens kvarterer.

[Disse boliger har facader af teglblokke.](#)

Vedligeholdelsesreglement A-ordning



Når der står Lundegården II, henviser det til Kalvens, Hundens og Kattens kvarterer.

Disse boliger har facader af mursten.

Råderetskataloget gælder kun familieboliger. Ungdomsboliger, lokaler på Bondegården, ejendomskontoret og erhvervslejemålene er ikke inkluderet.

Særlige forpligtelser – indvendig vedligeholdelse

I Lundegården har du følgende forpligtelser for indvendig vedligeholdelse af boligen:

Gør rent med milde, miljøvenlige rengøringsmidler. Det er utroligt, hvad man kan rengøre med rent, lunkent vand. Både af hensyn til indeklimaet og miljøet bør man kun anvende miljøvenlige rengøringsmidler. Se på varedeklarationen og lad være at bruge skrappere rengøringsmidler end nødvendigt. Spildevandet fra landets husholdninger medvirker til at belaste rensningsanlæggene og ødelægge vandmiljøet.

Sørg for jævnligt vedligehold og brug miljøvenlige materialer.

Alle overflader afgiver gasser. Det gælder vægge, lofter, gulve, møbler osv. Afgivelsen er værst når overfladerne er nye eller nymalede. Men der er forskel på overfladebehandlinger og det er muligt at vælge miljøvenlige (indeklimavenlige) malinger til næsten ethvert vedligeholdsarbejde. Spørg eventuelt på ejendomskontoret eller hos farvehandleren.

Stuer, værelser og entréer

Vægbehandling

Vægge i stuer/værelser/entréer er ved indflytningen tapetserede eller malede med akrylmaling og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingsstyper: Glasvæv med lille struktur med akrylmaling eller tapet. Strukturpuds og andet, som er meget udgiftskrævende at få taget ned i forbindelse med en fraflytning, må ikke benyttes.

De tunge ydervægge er udført i beton og malet med mat akrylplastmaling. De kan vedligeholdes med akrylplastmaling.

De elektriske kabler, der ligger i væggen, er hovedsagelig placeret imellem gulvet og stikkontakternes højde, men pas alligevel på, når der skal hænges billeder og andet op på væggen. Ejendomskontoret udlåner slagboremaskine/borehammer.

Vedligeholdelsesreglement A-ordning



Alle indvendige skillevægge er opbygget i gipsplader enten med et lag eller med to lag gips på hver side af et stålskelet. Som hovedregel er skillevæggene ved soveværelse og kammer opbygget med to lag gipsplade og alle andre skillevægge opbygget med et lag gipsplade.

Alle indvendige vægge er malet med mat akrylplastmaling og kan vedligeholdes med akrylplastmaling.

Loftbehandling

- Akrylloftmaling

Lundegården I

Loffer er beklædt med et lag gipsplader på en trækonstruktion. Det er vigtigt ikke at bore unødvendige huller i loftet for ophængning af lamper og lignende, da loftets dampspærre – i form af en tynd plastdug der ligger umiddelbart over loftsgipsen – vil miste sin funktion ved for mange gennemboringer.

Køkken

Eksisterende køkkenelementer

- Må males med dertil egnet maling

Vægbehandling

- Vægplastmaling (vådrumsmaling)

På vægge må der opsættes glasvæv med lille struktur mønster. Glasvævet opsættes med vådrumsklæber med efterfølgende vævfylde samt 2 gange vægmaling.

Tapet må ikke opsættes.

Loftbehandling

- Akrylloftmaling (vådrumsmaling)

Badeværelse

Vægbehandling

Vedligeholdelsesreglement A-ordning



Lundegården I

- Vægplastmaling (vådrumsmaling)

På vægge må der opsættes glasvæv med lille struktur mønster. Glasvævet opsættes med vådrumsklæber med efterfølgende vævfyllder samt 2 gange vægmaling.

Tapet må ikke opsættes.

Vægge og gulve i badeværelse er beklædt med fliser. Fliser og fuger bør vedligeholdes med sæbspåner eller brun sæbe. Sæben sørger for at "imprægnere" fuger og gulvfliser, så de bliver mindre modtagelige for snavs og dermed lettere at rengøre.

Flisevægge og gulvet kan afrenses med kalkfjerner. Følg da vejledningen på det anvendte produkt. Husk efterfølgende at imprægnere med sæbe. Loft og vægge over fliserne er beklædt med malet glasvæv, som beskytter væggen og loftet mod fugten i badeværelset. Det er vigtigt, at disse overflader ikke gennembøres, men holdes intakt for at der ikke skal sive fugt ud i husets konstruktioner.

Beboerne må ikke fastgøre noget i loft og på væggene over fliser.

Loftet og de malede vægge i badeværelset kan kun overmales med en særlig vådrumsmaling. Ejendomskontoret kan oplyse om, hvilken maling, der bør anvendes.

Boring af huller: se senere i dette reglement.

Såfremt badeværelsesdøren i forbindelse med badning f.eks. bliver fugtig, skal den aftørres.

Lundegården II

Vægoverflader er glasfiber helstøbt.

Der må ikke bores i glasfiberen.

Tapet, glasvæv og lignende må ikke opsættes.

Loftbehandling

- Akrylloftmaling (vådrumsmaling)

Vedligeholdelsesreglement A-ordning



Træværk

- Akrylmaling

Inventar

- Laminat må ikke males
- På malede overflader bruges akrylmaling

Gulve

- Vandbaseret, klar gulvlak
- Lud eller oliebehandling tillades ikke

Døre og vinduer

Døre og vinduer må ikke blændes - heller ikke ved godkendte råderetsarbejder.

Malerbehandling af mellemdøre samt hoveddør.

Hoveddørens yderside, kant og fals af dørbladet samt de tilstødende dele af dørkarmen på hoveddøren må kun males med kvarterets farve, som er nævnt længere nede i dette reglement.

Indersiden af hoveddøren og dens karme mm. samt mellemdøre og karme må males.

Se også: [Maling](#).

Boring af huller i vægge og lofter

- Enhver fastgørelse af skabe, reoler, lamper og billeder på gipspladevægge skal ske med plugs, skruer og kroge, der er specielt beregnet til gipsplader.

- Enhver fastgørelse af skabe, reoler, lamper og billeder på betonvægge skal ske med plugs, skruer og kroge, der er specielt beregnet til betonvægge.

- Enhver fastgørelse af lamper i lofter skal ske med plugs, skruer og kroge, der er specielt beregnet til gipspladelofter.

Ejendomskontoret kan give nærmere oplysninger.

Borehuller hører til almindelig brug af det lejede og er derfor en del af normalstandsættelse. Det betyder, at der ikke er reetableringspligt af borehuller (dog skal rawlplugs, søm, skruer og lignende fjernes).

Vedligeholdelsesreglement A-ordning



Dette gælder også for borehuller i fliser og flisefuger samt i træværk ved havedøre og vinduer i forbindelse med sikkerhedsudstyr, gardiner og lignende. Sikkerhedsudstyret skal blive siddende.

Lundegården I

Betjening

Sidehængte vinduer og terrassedøre er udført med paskvilgreb med friktionsbremse. Med et enkelt greb kan vinduet åbnes og fastholdes i åben stilling ved at låse grebet. Luk aldrig vindue eller terrassedør med grebet i låsestilling.

Entredøren er ligeledes udstyret med paskvillås. For at lukke døren helt skal grebet drejes opad, hvorefter døren kan låses.

I køkkener med ovenlys åbnes ovenlyskuplen med en stang med et lille håndtag, så man kan åbne og lukke det ved at dreje håndtaget.

Når ovenlyset skal lukkes igen, vil man gerne være sikker på, at det er lukket ordentligt, men hvis man strammer det for meget, kan man trække beslaget ud af karmen og dermed ødelægge fastgørelsen af ovenlysvinduet – derfor skal man ikke dreje for meget. Man kan høre, når ovenlysvinduet lukker og gummilisterne skal nok holde vand og træk ude.

Vindue i badeværelset betjenes med I-vinkelåbner på væg.

Smøring

Hængsler, håndtag og paskvillås smøres mindst en gang om året eller oftere efter behov med syrefri olie (almindelig olie til husholdning). Det er vigtigt at holde friktionsbremse og glideskinne fri for olie og snavs, ligesom overmaling ikke må finde sted.

Maling

~~Ejendomskontoret kan oplyse hvilken maling, der kan anvendes på vinduer og døre.~~

Lundegården 1

Træværk

- mellemdøre, evt. inderside af hoveddør, karme og paneler – akryl emalje glans 40-50 – NCS 0603 – G80Y (f.eks. råhvid fra Nordsjö)
- let facade i gule huse (hvidt skur) – beige satin PU RAL 9001 glans 30 (f.eks. Sigma)

Vedligeholdelsesreglement A-ordning



- let facade i røde huse (gråt skur) – grå satin PU RAL 7035 glans 30 (f.eks. Sigma)

Lofter og vægge er oprindeligt malet i glans 5 NCS 0-500. Brug gerne glans 10 til vægge, da den er mere slidstærk.

Bad – vådrumsmaling glans 25 – NCS 0603 – G80Y (f.eks. råhvid fra Nordsjö)

Radiatorer males med RAL 9010 glans 40

Lundegården 2

Træværk

- mellemdøre, evt. inderside af hoveddør, karme og paneler – akryl emalje glans 40-50 – NCS 0603 – G80Y (f.eks. råhvid fra Nordsjö)
- let facade – beige satin PU RAL 9001 glans 30 (f.eks. Sigma)
- hvis det ikke er malet træ, skal træværket have teaktræsolie

Lofter – glans 5-10 NCS 0-500.

Vægge – glans 5-10 NCS 0-500. Brug gerne glans 10 til vægge, da den er mere slidstærk.

Radiatorer males med RAL 9010 glans 40

Lundegården 2

Vinduerne behandles med olie.

Hvis man ønsker at male vinduerne (indvendigt), skal man først slibe, grunde mm. for at få olien ud af træværket og give mulighed for at egnet maling (vandbaseret indendørs træmaling) vil binde. Tal med ejendoms-kontoret, farvehandler eller maler om fremgangsmåde og materialer.

Udluftning

Boligen ventilerer ikke sig selv. Du skal derfor lufte ordentligt ud for at undgå fugtskader - badning, madlavning, vask mm. giver store mængder af fugtig luft.

Der opstår færrest fugtproblemer, hvis alle rum holdes nogenlunde ens opvarmet ved 20 grader celsius, og der dagligt luftes ud 2-3 gange i 10-15 minutter.

Vedligeholdelsesreglement A-ordning



Luk ikke helt for varmen i rum, der ikke benyttes.

De i boligerne opsatte ventilationer må ikke fjernes/lukkes permanent.

Øvrigt

Betjening af varme-, vand-, ventilations- og el-anlæg mm.: Spørg ejendomskontoret.

Radiatorer må ikke dækkes. Heller ikke ved godkendte råderetsarbejder.

Særlige forpligtelser – udvendig vedligeholdelse

I Lundegården har du følgende forpligtelser for udvendig vedligeholdelse af boligen:

Alle beboere

~~Det påhviler den enkelte beboer at renholde områder i forhaven under tag samt områder med fliser, græsarmeringssten, sten, skærver og lignende. Det betyder bl.a., at området omkring ens private skraldestativ skal holdes rent, og der må ikke forefindes affald udenfor affaldsstativet – både af hensyn til faren for rotter og den almindelige orden. Når man har affald, der skal på genbrugspladsen, skal affaldet opbevares i egen bolig og/eller have, indtil man kommer af sted med affaldet.~~

~~Snerydning o. lign. påhviler afdelingen/selskabet, hvilket betyder, at de har ansvaret og er forsikringsdækkede. Snerydning og anden vinterbekæmpelse gælder også for området mellem det enkelte lejemåls hoveddør og sti samt mellem lejemålets havedør og sti.~~

~~Ligeledes påhviler det beboeren at renholde side- og bagstykke, hvor der er ral, skærver, fliser og lignende.~~

~~Lejer vedligeholder gårdhaven og dens beplantning, så denne ikke er til gene for andre. Bl.a. må beplantningen og andet ikke dække vinduer i vinduesbåndet, og den må ikke overstige en højde på 6 m.~~

~~Bepantning i gårdhaven må ikke have rødder, der kan beskadige drænet ved bygningen.~~

~~Højbede skal være helt fritstående for, at de ikke beskadiger hhv. fundament, teglblokke/mursten, let facade og havehegn.~~

~~Hvis man har udvendig vandhane, skal man sørge for, at den i perioden 1. november til 15. april er tømt af hensyn til risikoen for frostsprængninger.~~

Vedligeholdelsesreglement A-ordning



Som det fremgår af næste afsnit, kan beboerne vælge at passe et eller flere af de tre grønne områder:

- forhave
- sidestykke (kun i endehuse)
- bagstykke

Forhave, side- og bagstykke:

Det påhviler den enkelte beboer at renholde områder:

- under tag
- med fliser, græsarmeringssten, sten, skærver og lignende.

Det betyder bl.a., at området omkring ens private skraldestativ skal holdes rent, og der må ikke forefindes affald udenfor affaldstativet - både af hensyn til faren for rotter og den almindelige orden. Når man har affald, der skal på genbrugspladsen, skal affaldet opbevares i egen bolig og/eller have, indtil man kommer af sted med affaldet.

Gårdhaven:

Lejer vedligeholder gårdhaven og dens beplantning, så denne ikke er til gene for andre. Bl.a. må beplantningen og andet ikke dække vinduer i vinduesbåndet, og den må ikke overstige en højde på 6 m.

Forhave, side- og bagstykke samt gårdhave:

- Beplantningen må ikke have rødder, der kan beskadige drænet ved bygningen.
- Beplantning i forhaver, sidestykker og bagstykker må ikke være højere end øverste tagkant.
- Højbede skal være helt fritstående for, at de ikke beskadiger hhv. fundament/sokkel, teglblokke/mursten, let facade og havehegn.

Ingen planter må kravle op ad husmure, skure og tagbånd.

Dette er af hensyn til at bygning og skur beskadiges.

Dette gælder også allerede eksisterende planter.

Ejendomsfunktionen vil fjerne planter, der kravler op ad mure og skure.

Hvis man har udvendig vandhane, skal man sørge for, at den i perioden 1. november til 15. april er tømt af hensyn til risikoen for frostsprængninger.

Snerydning o. lign. påhviler afdelingen/selskabet, hvilket betyder, at de har ansvaret og er forsikringsdækkede. Snerydning og anden vinterbekæmpelse gælder også for området mellem det enkelte lejermåls hoveddør og sti samt mellem lejermålets havedør og sti.

Vedligeholdelsesreglement A-ordning



Beboere kan tilvælge

Vedligeholdelsen af forhave, baghave og eventuelt sidestykke varetages af afdelingen. Med forhave, baghave og eventuelt sidestykke menes jordarealer ~~og græsarmeringssten~~, hvis de ikke er under tag.

Afdelingsbestyrelsen og ejendomskontoret finder i samråd et leje for de områder, der vedligeholdes af afdelingen.

Hvis en beboer ønsker selv at passe et eller flere af disse områder, meddeles dette til ejendomskontoret.

Når man ikke længere ønsker/magter at passe området/områderne eller fraflytter, overgår det/de til afdelingen. Det er ikke muligt at "hoppe ind og ud" af ordningen.

Hvis man påtager sig vedligeholdelsen af et eller flere af områderne selv, gælder følgende regler:

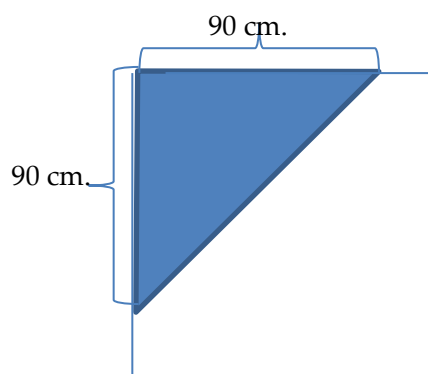
- Ejendomsfunktionærerne tilser havestykker med efeu og klipper denne, hvis den kommer for tæt på bygningen.
- Ejendomsfunktionærerne tilser, at beplantningen ikke vokser ud over sti. Dette gælder også beplantning, der vokser op af havehegnet. **Administrationen påtaler for bred og for høj beplantning for beboeren, som bringer forholdene i orden.**
- Ejendomsfunktionærerne tilser, at beplantningen ikke vokser op ad og ind i bygning og skur herunder tag. **Ejendomsfunktionærerne klipper sådan beplantning.**
- For at undgå mørke huller på gangstierne må beplantning ikke være højere end 50. cm. fra undersiden af en væglampe i en afstand af 2 m. fra væglampen. Ejendomsfunktionærerne tilser dette og sørger for, at beplantningen har den rette højde.
- Beplantning i forhave, sidestykker og bagstykker må ikke være højere end øverste tagkant.
- For både gårdhave og yderstykker tilser ejendomsfunktionærerne, at beplantningen ikke overstiger den maksimale højde på 2,3 m, ikke dækker stien eller dele af den. **Administrationen påtaler det for beboeren, som sørger for at få tingene bragt i orden.**

Vedligeholdelsesreglement A-ordning



- Beplantning i forhave, side- og bagstykker må ikke have rødder, der kan beskadige drænet ved bygningen.

- For endehuse: Området i en afstand af 90 cm. målt fra stihjørne og langs sti skal holdes i niveau med stien.
Dette er for et bedre udsyn på stisystemet og for at lette snerydning, saltning, fejning og anden kørsel med vores kørende materiel.
I området er det tilladt at lægge fliser eller større natursten i niveau med stien. Det er ligeledes tilladt at have jord med græs eller blødt bunddække.



- Hegn må ikke være højere end 60 cm., og de må ikke være massive
- For sidestykker og bagstykker gælder desuden følgende:
 - De skal fremstå overvejende beplantede, dvs. det er ikke tilladt udelukkende at lægge sten (ral) eller lignende i disse områder. Fliser og lignende må maksimalt dække ca. 30 % af arealet
- Hvis haveudvidelse er tilladt, gælder reglerne for haveudvidelse.

Hvis en lejer ikke har påtaget sig vedligeholdelse, er det funktionærernes opgave.

Som ny lejer får man tilbud om selv at vedligeholde.

Maling

Det påhviler den enkelte lejer at malevedligeholde boligens oprindelige skur samt eventuelt ekstra skur i forhaven minimum hvert 5. år. Maling, pensel og rørepind udleveres i henhold til den fastlagte turnus, som er hvert 5. år. ~~Maling og pensler udleveres fra ejendomskontoret efter nærmere angivet turnus.~~

Skuret er opført i træ og kan rengøres med almindelige rengøringsmidler.

Det påhviler den enkelte lejer at vedligeholde boligens pergolaer, overdækkede terrasser, ekstra skure og andet, som er opsat under råderetten.

Træværk på let facade skal vedligeholdes. Afdelingen har en turnusordning, hvor de lette facader males af et malerfirma ~~hvert 5. år.~~

Vedligeholdelsesreglement A-ordning



Navne og numre på maling:

Tidligere Lundegården 1:

Brystninger, vinduesbånd, skure i forhaven og overdækkede terrasser/ pergolaer

Gule huse: Hvid ral 9001

Røde huse: Grå ral 7035

Overdækkede terrasser/ pergolaer må også males trykimpræneringsgrønne.

Tidligere Lundegården 2:

Skure mm. i forhaven: Dark brown 256

Brystninger og overdækket terrasse/ pergola: Koksgrå NCS-N 4000

Hegn: Grøn umbra TD 2164-55

Maling af havehegn

Tidligere Lundegården 1:

Oprindelige hegn:

Maling af havehegnet på den indvendige side af hegnet: Der må kun bruges træbeskyttelse på vandbasis og egnet til cedertræ. Gerne i farven NY-ATOH.

Maling af hegnet på den udvendige side: NYATOH på vandbasis og egnet til cedertræ.

Nye hegn må ikke males.

Tidligere Lundegården 2:

Hegnene er med i malerturnus.

Hegnene må males i samme farve: Ral TD 2164-35 Grøn umbra på vandbasis.

Maling af hoveddør udvendigt

Det er tilladt at male hoveddøren udvendigt med dertil egnet maling (tal med ejendomskontoret). Kant og fals males også.

Det er ikke tilladt at skifte farve.

Tyren, Broen, Ræven:

Ral 5000, Violetblå (Violettblau), RGB-værdier: 67, 85, 114.

Hesten, Tårnet, Pindsvinet:

Ral 5007, Højglans blågrøn/strålende blå (Brilliantblau), RGB-værdier: 77, 109, 141.

Føllet, Volden, Grævlingen:

Ral 5013, Koboltblå (Kobaltblau), RGB-værdier: 59, 65, 84.

Vedligeholdelsesreglement A-ordning



Geden, Møllen, Katten:
Ral 6004, Blågrøn (Blaugrün), RGB-værdier: 55, 81, 80.

Egernet, Træet, Hunden:
Ral 6009, Grangrøn/københavnergrøn/Frederiksberggrøn (Tannengrün),
RGB-værdier: 63, 73, 63.

Lammet, Haren, Gården, Kalven:
Ral 6028, Fyrretræsgrøn (Kieferngrün), RGB-værdier: 69, 93, 78.

Andet

Ventilationshuller i fundament og mur må ikke tildækkes.

Ejendommens personale skal kunne åbne brønddækslerne, når kloakken skal renses. Brønddækslerne må derfor ikke overdækkes – hverken med planter, belægninger, hegn eller lignende.

Hvis et skur bygges over en brønd, **skal** ejendomsfunktionen kunne komme ind i skuret og derved komme til brønden.

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 vi 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 på et afdelingsmøde eller 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.

I forbindelse med fraflytning foretager ejendomskontoret syn af boligen, samt måler aflæsning. Du vil blive indkaldt elektronisk på e-mail eller skriftligt til synet med mindst en uges varsel. Ved fraflytningssynet bliver der lavet en fraflytningsrapport.



Vedligeholdelsesreglement A-ordning



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 glasvæv
- Rengøring af boligen **efter håndværkerne**

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 re-tablering af ikke godkendte ændringer af det lejede kan dog altid opkræves fuldt ud.**

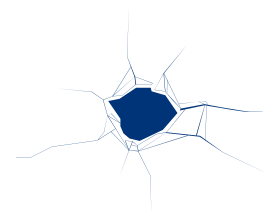
Ved fraflytning vil der derudover kun blive foretaget istandsættelse i tilfælde af misligholdelse. Alle udgifter til dækning af misligholdelse skal betales fuldt ud af dig som fraflyttende lejer.

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.

Misligholdelse

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



Vedligeholdelsesreglement A-ordning



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 normalistsandsættelse. 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 ejendomskontoret, hvis du vil vide mere.

