

Vedligeholdelsesreglement udarbejdet med udgangspunkt i Boligselskabernes Landsforening Standardvedligeholdelsesreglement, november 1998, og 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

Vedligeholdelsesreglement

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 udlejer 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 udlejer overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

-
- I Generelt**
- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den 11. marts 2003 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
- Ændring af lejekontrakten** 2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. 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 udlejeret 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 udlejeret en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjede 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 lejereren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejereren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejereren.
5. Udlejereren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejereren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

III Vedligeholdelse i boperioden

Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Lejereren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejereren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
2. Lejereren 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 lejereren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
4. Udlejereren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejereren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.
Udlejereren vedligeholder og foretager nødvendig ud-

skiftning 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. Udlejer 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. Unnlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

IV Ved fraflytning

Normalstandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, 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 normalstandsættelsen, 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 normalistsættelsen.
- 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, boligændringer som ikke er godkendt af udlejer eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren 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 normalistsættelse**
6. Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsatsat.
- 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 normalistsættelse, 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 udlejerens skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse 11. Udlejerens sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerens uden unødige 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.

V Særlig udvendig vedligeholdelse (jvf. III, 4)

1. Vedligeholdelsen af forhaver, baghave og eventuelt sidestykke varetages af afdelingen. Med forhaver, baghave og eventuelt sidestykke menes jordarealer og græsarmingssten, hvis de ikke ligger mellem skure. Dvs. skure o. lign. er ikke medregnet. Afdelingsbestyrelsen og ejendomsfunktionen 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.

Den nye lejer får tilbud om selv at vedligeholde.

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

- det er ikke tilladt, at opsætte hegn og/eller lægge store sten eller lignende på hjørner, da dette vil være til gene for det kørende materiel.
- hegn må ikke være højere end 60 cm., og de må ikke være massive.
- det er ikke tilladt at fjerne efeu m.m. sat under byggesagen uden forudgående aftale med ejendomsmesteren.
- ejendomsfunktionærerne tilser havestykker med efeu og klipper denne, hvis den kommer for tæt på bygningen.

For sidestykker og bagstykker (havestykker – ud over forhaven – som grænser op til ens bolig) gælder desuden følgende:

- De skal fremstå overvejende beplantede, dvs. det er ikke tilladt udelukkende at lægge fliser, sten eller lignende i disse områder.
- Hvis haveudvidelse er tilladt, gælder reglerne for haveudvidelse.

Se endvidere V.2, 4, 5, 6, 8 og 9.

2. Det påhviler den enkelte beboer at renholde området

omkring sit private skraldestativ, og der må ikke forefindes affald udenfor affaldsstativet – både af hensyn til faren for rotter og den almindelige pænhed. Almindelig renholdelse af vindfang og haveudgang påhviler den enkelte beboer. Snerydning o.lign. påhviler afdelingen/selskabet, hvilket betyder, at de har ansvaret og er forsikringsdækkede.

3. 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.
4. Beplantning i forhave, sidestykker og bagstykker må ikke være højere end øverste tagkant.
5. Beplantning i forhave, sidestykker, bagstykker og gårdhave må ikke have rødder, der kan beskadige drænet ved bygningen.
6. Højbede skal være **helt** fritstående for, at de ikke beskadiger hhv. fundament, teglblokke, let facade og havehegn.
7. 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.
8. Det påhviler den enkelte lejer at malevedligeholde boligens oprindelige skur. Maling og pensler udleveres fra ejendomskontoret efter nærmere angivet turnus.
9. Det påhviler den enkelte lejer at vedligeholde boligens pergolaer, overdækkede terrasser, ekstra skure og andet, som er opsat under råderetten

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 med akrylmaling

og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malings-typer: Tapet uden større mønstre, men bedst Rutex (savsmuldtapet) med akrylmaling eller glasvæv.

Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbe-klæd-ninger ikke benyttes:

Strukturpuds som er meget udgiftskrævende at få taget ned i forbindelse med en fraflytning

Loftbehandling

2. Akrylloftmaling

Køkken*Vægbehandling*

3. Vægplastmaling (vådrumsmaling)
Vægge må der opsættes glasvæv med lille struktur mønster. Glasvævet opsættes med vådrumsklæber med efterfølgende vævfylde samt 2 gange vægmaling.
(se råderetten)

Tapet må ikke opsættes.

Loftbehandling

4. Akrylloftmaling (vådrumsmaling)

Badeværelse*Vægbehandling*

5. Vægplastmaling (vådrumsmaling)
Vægge må der opsættes glasvæv med lille struktur mønster. Glasvævet opsættes med vådrumsklæber med efterfølgende vævfylde samt 2 gange vægmaling.
(se råderetten)

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. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

