

Indhold - Vedligeholdelsesreglement

1 A-ordningen kort fortalt.....	2
2 Generelt.....	2
3 Overtagelse af boligen ved indflytning.....	3
4 Vedligeholdelse i boperioden.....	4
5 Udvendig vedligeholdelse.....	4
6 Udlejers vedligeholdelsespligt.....	5
7 Forretningsgang ved fraflytning.....	5
8 Hold af haver i tilknytning til lejemål.....	7
9 Kvalitetsstandard for vedligeholdelse.....	7
a. Vægge i stuer, værelser og entré.....	7
b. Vægge i køkken.....	7
c. Vægge i badeværelse.....	7
d. Alle lofter.....	7
e. Træværk, generelt.....	8
f. Vinduer, døre og gulve.....	8
g. Udvendigt træværk, vindues partiet, altaner.....	8
h. Vægge, inddækkede altaner.....	8

Vedligeholdelsesreglement

1. A-ordningen kort fortalt

Du sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Du er forpligtiget til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes bortset fra almindelig slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejer en normalistsættelse i forhold til gældende kvalitetsstandard, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

2. Generelt

Med virkning fra den 21. september 2016, erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

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

Uenighed om henholdsvis udlejers og lejers opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver part indbringes for Beboerklagenævnet.

Boligforeningen overtager gradvis udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning. Overtagelsen af udgiften sker i forhold til den periode, som den enkelte boligtager har haft lejemålet. Beregnet således, ved fraflytning med 1 % pr. måned, regnet fra indflytning og til lejemålets ophør. Når der er

gået 100 måneder, vil boligforeningen have overtaget udgiften helt til normalistsandsættelsen ved fraflytning.

Hvis fraflytning sker inden afdelingen helt har overtaget udgiften til den normale istandsættelse, betaler boligtageren kun den andel, som boligforeningen ikke har overtaget.

Istandsættelsesudgifter, som følge af misligholdelse, påhviler dog den fraflyttende, uanset boperiodens længde. Det er at betragte som misligholdelse, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af boligtageren, medlemmer af dennes husstand, eller andre som boligtageren har givet adgang til boligen.

3. Overtagelse af boligen ved indflytning

Ved overdragelsen af boligen til indflytteren, fremtræder lofter og vægge som ny istandsat. Kun hvor der efter boligforeningens skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat. Indflytteren må acceptere at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af slid, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder. Indflytteren må ligeledes acceptere at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i indflytterens smag.

Grundlaget for bedømmelsen af boligens vedligeholdelsesstand fremgår af pkt. 4 "Vedligeholdelse i boperioden" og pkt.7 "Forretningsgang ved fraflytning", samt den vedligeholdelsesvejledning der i øvrigt er gældende i boligforeningen. Når lejemålet begynder, foretager boligforeningen et indflytningssyn, hvor det konstateres om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard.

Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg. Før indflytning kan der dog aftales med maleren om et andet farvevalg. Omkostninger hertil påhviler alene indflytteren og kan eventuel medføre yderligere omkostninger ved fraflytning.

Indflytteren indkaldes til et indflytningssyn. Ved indflytningssynet udarbejder boligforeningen en indflytningsrapport, hvor indflytter kan få indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til

indflytter ved synet, eller sendes til indflytteren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet.

Hvis indflytteren ved overtagelse af boligen konstaterer mangler, skal indflytteren senest 2 uger efter overtagelsen skriftligt påtale disse på fejl- og mangellisten der udleveres ved indflytningen.

Boligforeningen kan vurdere om en eller flere af de påtalte fejl, skader eller mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Kopi af fejl- og mangellisten vedlægges lejekontrakten. Indflytteren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning. At en mindre uvæsentlig mangel ikke udbedres fritager dog ikke indflytteren sin vedligeholdelsesforpligtigelse.

4. Vedligeholdelse i boperioden

Lejeren sørger for og afholder alle udgiften til boligens vedligeholdelse, herunder hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling mv.

Lejeren er forpligtiget til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra følger af almindeligt slid og ælde. Forvoldte skader på inventar skal udbedres af lejer.

5. Udvendig vedligeholdelse

Det påhviler lejer at vedligeholde træværket i vinduespartiet på de inddækkede altaner. Træværket samt de indvendige sider og lofter males i farver som er godkendt. Se beskrivelse i pkt. 9 g og 9 h..

Træbeklædning på gulv accepteres hvis det er udført i en håndværksmæssig forsvarlig stand.

Der vil være særlige pligter til udvendig vedligeholdelse ved de lejemål som omfatter haver. Se pkt. 8. vedr. vedligeholdelse af haver.

6. Udlejers vedligeholdelsespligt

Udlejer forestår al udvendig vedligeholdelse. Herunder murværk og træværk. Det påhviler endvidere udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige.

Udlejer vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe og komfurer.

Udlejer søger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler og afholder alle udgifter i den forbindelse. Udgifter til kopi og reservenøgler afholdes af lejer.

Udlejer kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår i pkt. 1.

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejer straks meddele dette til Servicecenteret. Undlades en sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

7. Forretningsgang ved fraflytning

Ved fraflytning udføres der en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig maling af lofter og overvægge, maling eller tapetsering af vægge, samt rengøring i forhold til afdelingens kvalitetsstandard.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering, betales af boligselskabet, med mindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejer har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets pkt 9 a.

Udgiften til normalstandsættelse afholdes af fraflytter og boligforeningen i forhold til reglerne om A-ordningen i pkt 1. og Generelt, pkt. 2.

Fraflytter afholder alle udgifter til istandsættelse af forhold som skyldes misligholdelse

Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele deraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, manglende eller fejlagtig vedligeholdelse, uforsvarlig adfærd af lejer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejer har givet adgang til boligen.

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt eller ny istandsat.

Udvalgte af udlejer foretager syn af boligen på datoen, hvor fraflytter har oplyst at boligen er fraflyttet. Falder fraflytningen på en lørdag, søndag eller en helligdag, foretages synet på førstkommende hverdag efter fraflytningsdatoen. Fraflytter indkaldes skriftligt eller via mail, hvis en sådan er oplyst, til dette syn med mindst 1 uges varsel.

Ved synet udarbejder udlejer en fraflytningsrapport, hvor det fremgår hvilken istandsættelsesarbejder der skal udføres som normalistandsættelse og hvilke der er misligholdelse.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren, senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet, eller lejer ikke vil kvittere for modtagelse af kopien af rapporten ved synet.

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

Udlejer sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifter til fraflytter uden unødigt forsinkelse med angivelse hvilke istandsættelsesarbejder der er udført, hvad de har kostet og hvordan fraflytters andel af udgifter er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

I den endelige opgørelse kan fraflytters samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.

Bemærk. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved fraflytning.

8. Hold af haver i tilknytning til lejemål

Haven skal fremstå ryddelig uden vildtvoksende ukrudt. Der må gerne lægges fliser ud i haven

Hækkene til naboer, gang- og grønne arealer, klippes mindst 2 gange årligt. 1. gang inden Sct. Hans. Hækkens højde må ikke overstige 1,80 m. Hvis nævnte forpligtigelser ikke overholdes vil boligforeningen efter een henstilling foretage det fornødne på lejers regning.

Der må **ikke** plantes kravlende beplantning op ad husmure.

Der må monteres markiser på murværket i stuelejlighederne i området Egehlomen i forhold til den individuelle råderet, men kun efter tilladelse fra Servicecenteret og følgende anvisning herfra.

9. Kvalitetsstandard for vedligeholdelse

a. Vægge i stuer, værelser og entré

Vægge i stuer, værelse og entré, er ved indflytning tapetseret med savsmuldstapet eller væv, malet i en råhvid farve af god kvalitet i glans 5, og skal vedligeholdes med de samme tapeter. Opsættes uden overlæg på samlinger, buler og lignende.

b. Vægge i køkken

Vægge afvaskes og males med akrylplastmaling, halvblank, glans 25, i en god kvalitet. Farver: Råhvid, modehvid eller lys grå.

c. Vægge i badeværelse

Vægge afvaskes og males med akrylplastmaling, halvblank, glans 25, i en god kvalitet. Farver: Råhvid, modehvid eller lys grå.

Obs!: Ikke renoverede badeværelser, males som lofter over flise kant.

d. Alle lofter

Lofterne afvaskes og males med hvid eller modehvid plasticmaling i en god kvalitet, glans 5. I tilfælde af vandskjolder eller nikotin efter rygning, behandles der med isoler grunder inden plasticmaling.

e. Træværk, generelt

Alt træværk males med halvblank/blank vandbaseret emalje lak, min. glans 20, efter omhyggelig afvaskning og eventuel slibning. Følg altid leverandørens anvisninger.

f. Indvendigt træværk, vinduer, døre og gulve

Godkendte farver:

Køkken og garderober, males med hvid halvblank eller helblank vandbaseret emaljelak, min. glans 20.

Vinduer indvendig males efter grundig afvaskning, afslibning og eventuel spartling med en hertil egnet maling i en god kvalitet, hvid, modehvid eller lys grå halvblank/blank min. glans 20.

Naturtræsdøre afvaskes, slibes og lakeres med vandig klar lak eller behandles med hertil egnet olie.

Malede døre afvaskes og slibes let inden maling i den til formålet valgte farve og glans i forhold til paneler og karme.

Gulvene afrenses for eventuelle tapetrester eller lignende. Gulvene rengøres herefter meget omhyggeligt med grundrens rengøringsmiddel, rent vand og afsluttes med eddikevand (ca. 5 % eddikesyre i vand). Derefter mat slibes med fint slibepapir. Efterfølgende lakering med Junkers gulvlak 222, eller tilsvarende. Undgå at bruge for meget vand på gulvene, da parketstavene ellers kan tage skade. Følg i øvrigt altid leverandørens vejledning.

g. Udvendigt træværk, Vindues partiet, altaner

Godkendte farver:

Sort, hvid, modehvid eller lys grå/grå, gældende for Elleholmen, Bøgeholmen, Lindeholmen, Rønneholmen og Birkeholmen nr. 14 -36.

Antrasitgrå, gældende for Egeholmen og Birkeholmen nr. 8 – 12

h. Vægge, inddækkede altaner

Males med egnet maling til hhv. mur og træ i en god kvalitet, glans 15. i lyse pastelfarver. Gerne afstemt efter facade farverne.