

# Afd. 1502 - Aistrup/Gartnergrunden



## Vedligeholdelsesreglement

Administreret af  
**domea.dk**

### **VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT FOR Munkegårdsvej/Buen – 1502**

Godkendt på ordinært afdelingsmøde den 25. oktober 2018.

Vedligeholdelsesreglement er udarbejdet med udgangspunkt i Boligselskabernes Landsforening Standard-vedligeholdelsesreglement, 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



## Indhold:

### VEDLIGEHOVELSESRGLEMENT

A - ordningen - Kort fortalt.....	3
Generelt.....	4
Overtagelse af boligen ved indflytning.....	4
Vedligeholdelse i bo-perioden.....	5
Ved fraflytning.....	6

### SÆRLIGE REGLER FOR INVENDIG VEDLIGEHOVELSE

Stuer, værelser og entré.....	7
Køkken.....	7
Badeværelse/toilet.....	7
Træværk.....	9
Inventar.....	9

### STANDARD FOR BOLIGENS VEDLIGEHOVELD VED OVERTAGELSEN

Boligens standard ved lejemalets begyndelse .....	10
Slid og ælde .....	10
Farvevalg .....	10
Køkken .....	10
Varmeanlæg .....	10



## Vedligeholdelses-reglement

### A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med 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 normalistsættelse, der omfatter nødvendig maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt korrekt nyistsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde. Efter 8 år og 4 mdr. (100 mdr.) vil afdelingen helt have overtaget denne udgift.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse, fejlagtig brug, uforsvarlig adfærd eller fejlagtig vedligeholdelse.

---

## I GENERELT

---

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| Reglernes ikrafttræden  | 1. Med virkning fra den 25. oktober 2018 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.  |
| Ændring af lejekontrakt | 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. Unighed om henholdsvis boligselskabets og lejers opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.                                    |
- 

## II OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING

---

- |                     |   |
|---------------------|---|
| Boligens standard   | 1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte.<br><br>Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.<br><br>Badeværelse leveres med dele såsom håndvask, spejl, lampe, wc samt bruser med slange. |
| Farvevalg           | 2. Lejemålets vægge og lofter er ved indflytning malet med hvid farve (brækket). På malet træværk er anvendt hvid farve (brækket) Hoveddør malet hvid.  |
| Syn ved indflytning | 3. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeren 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

4. Ved indflytningssynet udarbejder boligselskabet indflytningsrapport, hvor lejereren kan få indført eventuelle bemærkninger.

Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren 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.

5. Hvis lejereren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejereren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for boligselskabet på den udleverede fejl og mangelliste. Herefter indgås der aftale om besigtigelse af ovennævnte.
6. Boligselskabet 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. Men disse skal indføres på indflytningsrapporten eller på fejl- og mangellisten.

---

### III VEDLIGEHOLDELSE I BO PERIODEN

---

#### Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Lejereren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med 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 almindelig slid og ælde.

#### Særlig udvendig vedligeholdelse

3. Lejereren skal stå for vedligeholdelse af for- og baghave, i form af græsslåning og hækklipning ( højde max 1,80 cm ), arealer skal være ryddelige og renholdte. Udgifterne afholdes af lejer.

#### Varmeanlæg

4. Boligen opvarmes fra boligens gasfyr. Reparation, serviceeftersyn foretages af afdelingen. Utætheder ved anlægget skal straks meldes til Ejendomskontoret.

#### Driftsøkonomi

5. Lejereren betaler selv for forbrug af Gas, El og Vand.

Udlejers vedligeholdelsespligt

6. Det påhviler afdelingen at holde afd. 1502 forsvarligt vedlige. Afdelingen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af vandhaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, håndvaske, komfurer og lignende, der er installeret af boligselskabet eller af en lejer som led i dennes råderet.

7. Boligselskabet sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Afdelingen afholder alle udgifter i denne forbindelse.

Evt. ekstra nøgler betales af lejer. Der udleveres min. 3 nøgler til hoveddør. Og 1 nøgle til vaskeri.

Evt. ekstra monterede låse vedligeholder lejeren.

8. Afdelingen kan beslutte at foretage indvendig og udvendig vedligeholdelse af boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 1-8.

Anmeldelse af skade

9. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til Ejendomsbestyreren. Undlades sådanne meddelelser hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

---

#### **IV VED FRAFLYTNING**

---

Normalistandsættelse ved Fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normal istandsættelse, der omfatter nødvendig

a) maling af lofter og vægge

b) maling eller tapetsering af vægge

c) rengøring efter håndværkere

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, med mindre opsætning ikke er udført fagligt korrekt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end forskrevet i vedligeholdelsesreglementet.

2. Lejeren afholder udgifterne til normalistand-

sættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder (8 år og 4 mdr.), vil afdelingen således helt have overtaget udgifterne til normalistsættelsen.

#### Køkken

Tidligere udskiftede køkkener bibeholdes, såfremt de er i god stand. Ejendomskontoret laver i samarbejde med bestyrelsen 1502, en vurdering af køkkenet ved fraflytning. Hvis det er et ældre køkken der stadig er i lejemålet, *kan* det blive skiftet (ved brug af råderetten). Disse skiftes i forbindelse med istandsættelsen ved fraflytning.

#### Misligholdelse

3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand, hunde, katte eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

#### Ekstraordinær rengøring

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

#### Undladelse af normalistsættelse

5. Normalistsættelse kan undlades for bygningsflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt korrekt nyistsat.

#### Syn ved fraflytning

6. Boligselskabet 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.

Et medlem fra afdelingsbestyrelsen kan deltage ved fraflytningssynet, hvis en beboer ønsker en bisidder og laver aftale om dette. Hvis man ønsker et førsyn, kan dette aftales med ejendomskontoret.

#### Fraflytningsrapport

7. Ved synet udarbejder boligselskabet en fraflyt-

ningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af afdelingen.

8. 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 kopi af rapporten.
  9. Senest 14 dage efter synsdatoen giver boligselskabet, lejeren skriftlig oplysning om den anslået udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
  10. Boligselskabet sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad det har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejder som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
  11. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
  12. Istandsættelsesarbejdet udføres på boligselskabet foranledning.
  13. Ved bytning af bolig gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.
- Oplysning om istandsættelsesudgifter
- Endelig opgørelse
- Arbejdets udførelse
- Istandsættelse ved bytning