

Vedligeholdelsesreglement – afdeling Bolbrohaven

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 udlejeren 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 udlejeren 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 1. maj 2002 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 forventes at være nyistandsatte. |
| Syn ved indflytning | 2. 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 | 3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten 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. |
| Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger | 4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.

5. Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning. |
| Haven | 6. Ved indflytning, overtages have og terrasse som beset (inklusive skure, terrasseoverdækninger, hegn, bede og andet) og skal, generelt under beboelse samt ved fraflytning, fremstå velholdt. |

III Vedligeholdelse i boperioden

- | | |
|--|---|
| Lejerens vedligeholdelsespligt | 1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

2. Lejeren 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 lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen. |

- | | | |
|---|----|---|
| | 4. | Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren 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.
Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, komfurer 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. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse. |

IV Ved fraflytning

På fraflytningsdagen skal lejeren rengøre boligen samt rydde sine ejendele, ligesom affald skal være kørt væk fra lejemålet (herunder haven).

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 normalstandsættelsen.

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 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, betragtes dette også som misligholdelse.
Undladelse af normalistandsættelse	6.	Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.
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 normalistandsættelse, 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 udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
Endelig opgørelse	11.	Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødigt 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. Lejer forestår vedligeholdelse af haven, inklusive:

klipning af hæk i sommerperioden. Hækkens højde kan aftales mellem naboer, hvis der ikke kan opnås enighed, er højden ca. 1.8 meter. Hækken skal holdes, så den ikke er i fare for at vælte.

Slåning af græs i vækstsæsonen.

Bemærkninger

Der plantes levende hegn mellem haverne (ved behov udleveres ligusterplanter til udplantning). Ved terrasserne, adskilles haverne i stedet af hegn.

Det er tilladt at etablere bede, med og uden kantfliser samt at opsætte højbede.

Hvis der graves huller i haven, skal disse tildækkes og evt. tilplantes ved fraflytning.

Beplantning der hæfter på huset, er ikke tilladt.

2. Lejeren har ansvar for vedligeholdelse af opførte overdækninger, markiser, skure, fliser m.m., såfremt disse er opsat. Overdækninger m.m., der er opsat uden godkendelse, som ikke er lavet håndværksmæssigt forsvarligt eller som er i dårlig stand, kan kræves fjernet uden varsel eller ved fraflytning.

3. Det er ikke tilladt at ændre udvendige farver på træværk på huset (farvekoden på fordøren er **XXXX). Hvis skur, hegn og andet træværk på ejendommen males, skal farven matche farverne på husets træværk eller være en mørk jordfarve.**

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. IV, 1)

Stuer, værelser og entré *Vægbehandling*

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med rutex og malet med vand baseret maling og kan vedligeholdes med vandbaseret maling. Terpentinbaseret maling må ikke anvendes.

Lofthandling

2. Lejlighedens lofter er ved indflytning malet med vandbaseret maling og kan vedligeholdes med vandbaseret maling.
Terpentinbaseret maling må ikke anvendes.

Køkken

Vægbehandling

3. Køkkenets vægge er ved indflytning tapetseret med rutex og malet med vandbaseret maling og kan behandles med vandbaseret maling.

Terpentin baseret maling må ikke anvendes.

Vægge over køkkenborde er beklædt med fliser.

Det er ikke tilladt at erstatte denne flisebeklædning, medmindre der er tale om fornyelse heraf.

Lofthandling

4. Køkkenets loft er ved indflytning malet med vandbaseret maling og kan vedligeholdes med vandbaseret maling.

Terpentinbaseret maling må ikke anvendes.

Badeværelse

Vægbehandling

5. Badeværelsets vægge ved indflytning delvis beklædt med fliser og delvis malet med vandbaseret maling og kan vedligeholdes med vandbaseret speciel vaskbar maling.
Terpentinbaseret maling må ikke anvendes.

Lofthandling

6. Badeværelsets loft er ved indflytning malet med vandbaseret maling og kan vedligeholdes med vandbaseret speciel vaskbar maling.
Terpentinbaseret maling må ikke anvendes.

Træværk

7. Træværk i lejligheden er malet med vandbaseret maling og kan vedligeholdes med vandbaseret maling.
Terpentinbaseret maling må ikke anvendes.

BEMÆRK

8. Der henvises til afdelingens råderetskatalog. Her kan du læse alt om, hvorledes du kan sætte dit personlige præg på din egen bolig – herunder istandsættelse, vedligeholdelse og forventninger til boligens standard ved fraflytning.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

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.

BEMÆRK

4. Der henvises til afdelingens råderetskatalog. Her kan du læse alt om, hvorledes du kan sætte dit personlige præg på din egen bolig – herunder istandsættelse, vedligeholdelse og forventninger til boligens standard ved fraflytning.

Godkendt afdelingsmøde 11. juni 2025

Jens Boye Holm
Dirigent