



Vedligeholdelsesreglement

Græse Bakkeby
Afdeling 0826

Normal vedligeholdelsesreglement for A ordning
med istandsættelse ved fraflytning

Godkendt den 28. april 2025.

Indholdsfortegnelse

1.	Indledning og A ordning kort fortalt.....	3
	Reglernes ikrafttræden.....	4
2.	Overtagelse af boligen ved indflytning.....	4
	Boligens standard.....	4-5
	Mangler skal påtales inden 2 uger.....	5
3.	Vedligeholdelse i bo perioden.....	5
	Boligtagerens vedligeholdelse.....	5-6
	Afdelingens vedligeholdelse.....	6
	Anmeldelse af skader.....	7
4.	Ved fraflytning.....	7
	Normal istandsættelse ved fraflytning.....	7
	Syn ved fraflytning.....	7-8
	Ekstraordinær rengøring.....	8
	Arbejdets udførelse.....	8
	Istandsættelse ved bytning.....	8

Indledning

Pas godt på din bolig - det betaler sig! I dette reglement kan du læse om, hvordan du skal vedligeholde din bolig, mens du bor i den, og hvordan vedligeholdelsesstanden vurderes i forbindelse med din fraflytning.

Du kan også læse om de krav, som afdelingen har fastsat for boligens stand ved indflytning. Du har gode muligheder for selv at tilrettelægge, hvordan og hvor ofte du vil vedligeholde din bolig, men som hovedregel skal du huske på, at løbende og korrekt vedligeholdelse betaler sig og kan sikre dig imod betydelige omkostninger til genopretning af boligen - både mens du bor her og hvis du vælger at flytte.

Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. Vedligeholdelsesreglementet gælder altså, uanset hvad der står i lejekontrakten.

Hvis du er i tvivl om noget kan du altid henvende dig til Servicecenteret.

A-ordning – kort fortalt

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

Lejer er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra brugsspor. Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistandsættelse, der omfatter hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring efter håndværkere.

Lejer afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men afdelingen overtager udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning med 1% pr. måned regnet efter 20 måneders bo periode og til lejemålets ophør.

Lejere 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 lejer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejer har givet adgang til boligen.

Når der er gået i alt 10 år fra indflytning, vil afdelingen helt have overtaget udgiften til normalistandsættelsen ved fraflytning.

God viden som lejer kan læses her: <https://danskelove.dk/almenlejeloven>

1. Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed nyistandsat.

Boligens standard:

Stue, køkken, værelse og entré

Vægge:

Ved **indflytning** er væggene tapetseret med savsmuldstapet, glasvæv eller filt og ny malet.

Lofter:

Ved **indflytning** er loftet malet. Standardfarven er hvid.

Gulve og trapper:

Ved **indflytning** vil gulve og trapper være istandsat med letslibning eller fuldslibning lak. Gulvet er fri af skader.

Træværk – døre, vinduer, karme, lysninger, paneler mv.:

Træværk vil være istandsat og malet,

Skabe og inventar: Inventar og skabe kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Klædeskabe og teknikskabe kan være malet i hvide farver, medmindre de fremstår i original farve.

Radiatorer:

Radiatorer vil være istandsat og malet. Standardfarven er hvid.

Badeværelse

Vægge: Ved **indflytning** er væggene malet med vådrumsmaling eller der er opsat fliser. Standardfarven er hvid.

Skal der bores noget op ved fliserne, må det kun gøres i fugerne.

Lofter: Ved **indflytning** er loftet malet med vådrumsmaling. Standardfarven er hvid.

Gulv: Ved **indflytning** er der klinker eller fliser på gulvet. Og gulvet er fri af kalk og rengjort.

Træværk – døre, lysninger, døre, karme, mv.:

Træværk kan ved **indflytning** være i originalfarver eller malet hvide. Standardfarven er hvid.

Inventar: Inventar kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Der er gulvvarme på badeværelser og afdelingen står for vedligehold og reparation af disse.

Der kan rekvireres overdragelseserklæring i Servicecenteret, så du kan overtage fra-flytningsbeboers løsøre/inventar i badeværelset og resten af boligen. Den skal underskrives af fraflytter, ny lejer og Servicecenteret.

Alle udførte arbejder fremstår håndværksmæssigt korrekt ved indflytning.

Der udleveres alle tilladelser til ændringer som tidligere beboer har opnået til boligen.

Grundlaget for bedømmelse af boligens vedligeholdelsesstand fremgår af afsnit 3 og 4 samt den for afdelingen gældende vedligeholdelsesvejledning.

Mangler skal påtales inden 2 uger

Hvis tilflytteren ved overtagelsen af boligen konstaterer mangler, skal tilflytteren inden 2 uger efter overtagelsen skriftligt påtale disse. Det kan gøres via e-mail med et link til iSyn, som du modtager fra indflytningsrepræsentanten som også udleverer nøgler, hvor du kan lægge dine billeder ind af fejl/mangler.

Det anbefales at tage daterede billeder af alt i boligen...selv små ridser som betegnes som brugsspor. Så undgår du at hæfte for disse ved fraflytning.

Skønner selskabet, at fejlen/manglen er mindre væsentlig, kan afhjælpning undlades, men fejlen/manglen vil blive påført kontrakten eller et tillæg til denne, og boligtageren hæfter ikke for udbedring af denne mangel ved fra flytning. Kopi udleveres til beboeren.

Indflytningsrepræsentanten som gennemgår lejligheden med dig kan også fremskaffe Fejl/mangellister i papir. Det er tilladt af have en bisidder med til gennemgangen og optage denne, hvis det oplyses til de tilstedeværende.

Tilflytteren vil med skriftlig aftale med selskabet få refunderet afholdte udgifter til mangelahjælpning.

1. Vedligeholdelse i bo perioden

Boligtagerens vedligeholdelse

Boligtageren sørger for og afholder udgiften til at vedligeholde det lejede med hvidtning, maling af vægge, paneler, dørkarme, lysninger, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

Produktoplysninger/farvekoder for de forskellige malinger etc fås ved henvendelse til Servicecenteret.

Boligtageren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at det lejede ikke forringes ud over hvad der er almindeligt slid og ælde.

Boligtageren skal udskifte revnede eller ituslåede ruder med mindre det er en fejl ved selve ruden/indfatningen som f.eks. en punkteret rude.

I reglerne om råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer. Råderets- og Vedligeholdelseskatalog kan læses på Boligfy.dk:

<https://boligfy.dk/graese-bakkeby/dokumenter/afdelingsdokumenter> og på Facebook i gruppen under filer: "Græse Bakkby 0826 – Bestyrelse og Beboere".

Rengøring generelt

I forbindelse med indflytning er lejligheden afleveret i rengjort stand.

Lejer er forpligtet til at rense gulvafløb og vandlåse/køkken- og håndvaske.

Indeklima

For at undgå problemer med træk, fugt og skimmelsvamp bør du sørge for, at alle rum er nogenlunde lige varme og opvarmet til mindst 19 grader.

For at minimere fugtdannelse og risikoen for skimmelsvamp m.v. bør du lufte ud mindst 2 gange dagligt og mindst 10 minutter ad gangen.

Sørg i øvrigt altid for at bruge emhætten, når du laver mad. Tjek at udsugning og aftræk virker som det skal og hæng tøj til tørre udenfor eller brug en tørretumbler med aftræk til det fri. Hvis du bor i bolig med skiferbelægning uden på boligen, må du kun bruge kondensørretumbler. Skiferbelægningen må aldrig brydes.

Udsugningskanalerne må under ingen omstændigheder tilstoppes. Du må ikke tilslutte emhætte, tørretumbler eller andet til udsugningskanalerne.

Haver, udvendigt træværk og beplantning

Almindelig vedligeholdelse efter gældende Husorden og Råderetskatalog.

Hegn og hække må være max. 180 cm høje og max. 70 cm brede. Det er dog en betingelse, at arealer langs hækkene i en afstand på 30 cm fra stok, holdes fri fra græs og ukrudt. Træer og buske inde i haven må max være 220 cm høje.

Ren- og vintervedligeholdelse af trapper og fliser sørger lejer selv for.

Vedr. al udendørsbelysning på vores stier og p-pladser (f.eks. skift af pærer). Kontakt Servicecenteret.

Afdelingens vedligeholdelse

Afdelingen påtager sig:

- Vedligeholdelse og fornøden udskiftning af låse, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, køkkenvaske, komfurer, ringeklokke, radiatorer, punkterede ruder, defekte stikkontakter, lampeudtag, lysstofrør, gasfyr, ventilation, spots og lignende, der er installeret af afdelingen.
- Reparation eller udskiftning af det faste inventar og dets tilbehør, som er installeret af eller skriftligt godkendt som overtaget af afdelingen. Desuden udskiftning af belægninger på gulve og køkkenborde, når disse belægninger er udført af eller i forvejen er skriftligt godkendt af selskabet.

Hvor den nødvendige udbedring skyldes misligholdelse, betaler boligtageren udgiften fuldt ud. Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning af de i stk. 3 nævnte bygningsdele foretages af selskabet, når de ikke virker efter hensigten.

Anmeldelse af skader og ændringer omfattet råderetten

I den enkelte afdeling kan det besluttes, at afdelingen påtager sig indvendig vedligeholdelse ud over det, der fremgår af stk. 4 i Råderetskataloget.

Såfremt der opstår skader på boligen, skal boligtageren omgående anmelde dette til boligselskabet. Undlades anmeldelse, vil boligtageren blive pålagt at erstatte merudgifter som følge af den manglende anmeldelse.

Anmeldelse af ting du ændrer i boligen skal skrives til Servicecenteret påført dit lejemålsnr. Så bliver det tilføjet boligens egen mappe i systemet. Det er ting som nyt toiletbræt, toiletrulleholder, spejl, håndklædeholder etc Se Råderetskataloget.

Det er for at sikre dig ved fraflytning for betaling af udskiftning af disse ting.

2. Ved fraflytning

Du kan bestille et førsyn hos gældende synsmænd. Servicecenteret kan hjælpe med kontakten til dem. Så kommer vedkommende ud i din bolig og giver et overblik over, hvad du selv kan lave før fraflytningssynet. Og et overblik på, hvad du skal betale for.

Det er tilladt at medbringe en bisidder og også optage gennemgangen af boligen med din mobiltelefon, hvis du oplyser dette til de tilstedeværende. HUSK selv at tage billeder med datomarkering i hele boligen.

Vi henviser til pjecen "Klædt på til fraflytning". Den ligger under filer i Facebookgruppen "Græse Bakkeby 0826 – Bestyrelse og Beboere" og i Boligfy.dk: <https://boligfy.dk/graese-bakkeby/dokumenter/afdelingsdokumenter>

Normal istandsættelse ved fraflytning

Ved fraflytning udføres den normale istandsættelse, der omfatter:

- Hvidtning eller maling af lofter og vægge.
- Maling af i forvejen malede vægge.
- Tapetsering af vægge med tapet til standard pris samt rengøring af boligen.

Disse arbejder betales af fraflytteren og afdelingen efter reglerne i afsnit 1, stk. 3-5. Hvor der i forbindelse med tapetsering foretages afrensning af gammelt tapet, betales afrensningen fuldt ud af afdelingen.

Hvis nogle af de i stk. 1 nævnte arbejder er nyudførte på håndværksmæssig forsvarlig måde og godkendt af boligselskabet ved syn af boligen, kan omfanget af den normale istandsættelse reduceres tilsvarende.

Se Råderetskataloget for vejledning omkring arbejder i boligen. Det kan læses på Boligfy.dk: <https://boligfy.dk/graese-bakkeby/dokumenter/afdelingsdokumenter> eller i Facebookgruppen under filer: "Græse Bakkeby 0826 – Bestyrelse og Beboere".

Syn ved fraflytning

Læs vores vigtige folder "Klædt på til fraflytning". Den ligger under filer i Facebookgruppen: "Græse Bakkeby 0826 – Bestyrelse og Beboere" og på Boligfy.dk: <https://boligfy.dk/graese-bakkeby/dokumenter/afdelingsdokumenter>

Der vil være brugsspor fra din tid i boligen som er uundgåeligt.

Se igen Råderetskatalog for ting, der skal reetableres af lejer.

I forbindelse med fraflytning skal der foretages syn af boligen. Synet foretages af en af selskabet udpeget person, indenfor normal arbejdstid.

Ved opsigelsen af boligen, gives fraflytter med mindst 1 uges varsel oplysning om dato for syn af boligen.

Fraflytterens andel af istandsættelsesbeløbet samt udgiften til øvrige istandsættelsesarbejder, som fraflytteren skal betale fuldt ud, vil blive gennemgået under synet.

HUSK at medbringe din kopi af fejl/mangeliste lavet ved indflytningen, billeder fra indflytningssyn og tilladelser på ændringer i boligen.

Efter ca 4 uger vil der blive fremsendt den endelige afregning og udspecificerede fakturaer med materialebrug, timepris etc som de forskellige håndværkere har udstedt.

Ved den endelige afregning kan der være en overskridelse af boligtagerens andel på højst 10% i forhold til den oplyste pris. Udgifter i forbindelse med reetablering af ændringer af det lejede er ikke omfattet af ovennævnte bestemmelser.

Loftrum må ikke anvendes til pulterrum.

Ekstraordinær rengøring

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af komfur, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette som misligholdelse, og udgiften hertil betales fuldt ud af fraflytteren, jfr. afsnit 1, pkt. 6.

Arbejdets udførelse

Normalistandsættelsen vil blive udført på selskabets foranledning på grundlag af synsrapporten og beboerens fejl/mangelliste + fotos ved indflytning. Med mindre du selv ønsker at udføre arbejderne håndværksmæssigt korrekt. Se igen Råderetskataloget.

Istandsættelse ved bytning

Ved bytning af lejligheder gælder samme bestemmelser som ved fraflytning.

Reglernes godkendelse

Afdelingens Husorden er godkendt af beboerne på afdelingsmødet den 28. april 2025 og erstatter tidligere gældende Vedligeholdelsesreglementer.