



VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT FOR AFDELING 29 A-ORDNING – NORMALISTANDSÆTTELSE

Vedligeholdelsesreglement udarbejdet 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.

A-ordningen

Lejeren sørger for 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 almindelig slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistsandsættelsen kan undlades for bygningsflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt istandsat.

Lejeren afholder alle udgifter til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

AFSNIT 1 GENERELT

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra 08.09.2009 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer, idet nuværende beboere bevarer annienitet, jfr. afsnit 4, 2 med hensyn til refusion.

Ændring af lejekontrakten

2. Vedligeholdelsesreglement 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.

AFSNIT 2 OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING

Boligens stand

1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistsandsatte. Øvrige bygningsdele kan **ikke** påregnes at være nyistsandsatte.

Syn ved indflytning

2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejer et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelse

Indflytningsrapport

delsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få tilføjet 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 påtåles 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. Blanket Nr. 4 Dafolo Fejl- og mangelliste ved indflytning forefindes i lejemålet ved indflytning.

5. Udlejeren skal 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.

AFSNIT 3

VEDLIGEHODELSE 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 almindelig slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse

3. Der vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit 5 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 ellers ikke er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejers vedligeholdelsespligt

5. Det påhviler udlejeren at holde ejendommen, og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendige udskiftninger 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 i led i dennes råderet.

6. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.

7. Udlejer 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 eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

AFSNIT 4

VED FRAFLYTNING

Normalstandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres 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 lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementet afsnit 6.

2. Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelse, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med **1%** pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået **8 år + 4 måneder**, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelse.

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

Ekstraordinær rengøring

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

Udvidelse af normalstandsættelse

6. Normalstandsættelse kan udelades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Syn ved fraflytning

7. Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytning 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 normalstandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejer.

9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelse af kopi af rapporten.

Oplysning om istandsættelsesudgift

10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelse og lejerens andel heraf, opdelt på normalstandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

11. Udlejeren sender endelig opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesudgifter 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. Istandsættelsesarbejderne udføres på udlejerens foranstaltning.

Istandsættelse ved bytning

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

AFSNIT 5 SÆRLIG UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE (JFR. AFSNIT 4, PKT. 3-4)

Begreb

1. Med særlig udvendig vedligeholdelse menes vedligeholdelse og renholdelse af nærmere angivet adgangsgang- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen, herunder rydning af adgangsveje, fortov, vedligeholdelse af adgangsarealer, maling af hegn i skel, skure m.m.

2. Beboere med egen have har selv vedligeholdelsespligt indenfor egen grund på forsvarlig vis, så haven til stadighed er pæn og ryddelig.
Der må ikke ske beplantning, der hæfter sig på ejendommens facade.
Beplantning må ikke være til gene for nabo og ovenbo.
Opsætning af espalier er tilladt.
Det til boligen hørende haveanlæg er af udlejer indhegnet med hæk og pileflehgen.
Lejerne har både den indvendige og udvendige vedligeholdelse af hækken, herunder at rydde ukrudt langs hæk.
Der må ikke uden udlejerens skriftlige tilladelse foretages ændringer eller fjernelse af hæk/pileflehgen, ligesom der ikke må opsættes anden hæk, hegn, stakit, skure, halvtage eller lignende.
Klipning af hæk skal fra juni til oktober – minimum 1 gang, og der tilstræbes en udenomshækhøjde på maksimalt 180 cm og minimum 150 cm i tværskel eller efter aftale med nabo.
Flisebelægning og beplantning må ikke fjernes ved fraflytning uden udlejerens tilladelse.
Har lejereren trods skriftlig påtale fra udlejer ikke vedligeholdt havearealerne i overensstemmelse med ovenstående vilkår, er udlejer berettiget til, at lade arbejdet udføre for lejerens regning. Regning for det udførte arbejde er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

AFSNIT 6 SÆRLIG REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE (JFR. AFSNIT 4, PKT. 1)

Stuer, værelse, entre Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelser/entre er som standard tapetseret med Rutex (savsmuldstapet) og malet med almindelig hvid maling glans 5.

Stuer, værelse, entre Loftbehandling

2. Lofter er som standard malet med almindelig maling glans 5.

Køkken Vægbehandling

3. Vægge er tapetseret som under pkt. 1, men malet med acrylmaling glans 10.

Køkken Loftbehandling

4. Lofter er som standard malet med acrylmaling glans 10.

Badeværelser Vægbehandling

5. Vægge er som standard glaserede fliser eller glasvæv malet med acrylmaling glans 10.

Badeværelser Loftbehandling

6. Lofter er som standard malet med acrylmaling glans 10.

**Badeværelser
Gulve**

7. Er enten klinker eller terrasso. Såfremt gulvet er gråfarvet på grund af kalk, må dette ikke fjernes med syreholdige midler eller almindelige afkalkningsmidler. Der skal benyttes de i handelen specielle rensmidler, og brugsanvisning for de pågældende produkter skal følges nøje. Der må ej heller hældes syreholdigt vand i afløb.

Trægulve i boligen samt dørtrin

8. Gulve er som standard behandlet med vandbaseret lak, og andre laktyper må ikke benyttes. Bemærk at uanset grundig rengøring vil fuldstændig nedslidning af laklagene til bare træ medføre synlige gråfarvninger af træet, hvorfor vedligeholdelse skal udføres i god tid, hvilket i praksis vil være når glansen er forsvundet fra laklaget.

Entredøre

9. Dørene er fabriksfremstillet og malet. Der må ikke bores eller laves udskæringer i dørene. Evt. dørkikkert skal være af godkendt type. Spørg udlejeren v/ ejendomsassistenten.

Indvendige døre, karme og indfatninger samt fodlister

10. Dørene er malede dørplader, og dørkarme, indfatninger og fodlister er malet træ. Som standard er malet med acrylmaling glans 20. Døre til vådrum skal vedligeholdes så ofte, at døren ikke tager skade.

Vinduer og altan/terassedøre

11. Er enten træ eller plast. Trævinduer/døre er indvendig som standard malet med acrylmaling glans 20. Plastvinduer/døre afvaskes med almindeligt sæbevand. Hængsler, låse og greb bør smøres 2 x årligt.

Radiatorer

12. Radiator er som standard behandlet med acrylmaling glans 20. Husk – at ved maling skal de være kolde, og det anbefales at benytte særlig radiatorpensel.

Beboerens vedligeholdelse og betaling

Perlator

14. Perlator (det yderste af vandhanen hvor vandet iltes) skrues af og afkalkes 4 x årligt.

El-komfur

15. Flækkede kogeplader på komfur ved ukorrekt brug – *gryder og pander skal have plan bund og desuden skal størrelsen passe til kogepladen.* Ødelagte eller ridsede glaskeramiske plader ved uforsvarlig brug. Ødelagte glaskeramiske plader ved uheld – selvrisko kr. 500.

Toiletter

16. Stoppet toilet på grund af bleer, bind, vat eller lignende.

Køleskabe

17. Køleskabe, hvor termostaten er sat for lavt. *Ved for lav temperatur i skabet afrimer det ikke – is smelter ikke på køleplade bag i skabet.* Køleskabe for kanalen til vandet fra afrimning er stoppet. *Renses med piberenser, vatpind eller lignende.*

El-kontakter/Antennestik

18. Ved misligholdelse eller efter fejlagtig indgriben i dem.

Døre, køkkenlåger, hængsler og håndtag

19. Ved ødelæggelse

Køkkenbordsplader

20. På grund af skæremærker, vandspild eller brænde mærker.

Sikkerhedspakke

21. Sikkerhedspakken består af

- Røgalarm/røgalarmer med brugsanvisning (1 pr. etage i boligen)
- Brandslukker
- Hæfte om brandsikkerhed

Sikkerhedspakken hører til lejemålet, og den skal derfor være i lejemålet ved fraflytning. Hvis brandslukkeren bliver brugt i forbindelse med brand, vil den blive udskiftet for afdelingens regning, men hvis en del af pakken ikke er at finde i lejemålet ved fraflytning, skal fraflytter betale for det, der mangler.

AFSNIT 7

STANDARD FOR BOLIGERNES VEDLIGEHOLDELSES-STAND VED OVERTAGELSEN

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. Ved lejeres 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.

Det kan forekomme, at elementer som køkkenlåger, køkkenbordsplader, døre, dørtrin og fodlister m.m. er udgået inden for samme farve eller type. Proceduren er, at man kun udskifter det, der er misligholdt.

Indflytter må derfor selv økonomisk stå for eventuelle udskiftninger, hvis man ikke er tilfreds med f. eks. at have ovenstående elementer i anden farve eller type.

3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindelig slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

4. Der kan mod ekstra betaling vælges tapet eller anden farve end standard.

Vedtaget på afdelingsmøde d. 8.9.2009, sikkerhedspakke vedtaget afdelingsmøde 2017