

Senest revideret efter beslutning på afdelingsmøde den 17. juni 2025

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

Model B – afd. 14, Majsmarken



I. Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 1. april 2000 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende regler.

Ændring af lejekontrakt

2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset 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. Boligen kan ikke påregnes at være nyistandsat.

Syn ved indflytning

2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejerens et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejerens indkaldes til synet.

Indflytningsrapport

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens en indflytningsrapport, hvor lejerens kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejerens 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 lejerens ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejerens *senest 2 uger* efter lejemålets begyndelse *skriftligt* påtale disse overfor udlejerens.

5. Udlejerens kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejerens hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

III. Vedligeholdelse i boperioden

Boligens vedligeholdelseskonto

1. Udlejerens vedligeholder boligen indvendigt med hvidtning, maling og tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

2. Vedligeholdelse kan udføres, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto, og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
 3. Til dækning af udgifterne indbetaler lejereren et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejeren fastsætter beløbet.
 4. Vedligeholdelsen udføres af udlejeren på lejerens foranledning. Lejeren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation for afholdte udgifter, og i så fald må kontoen kun benyttes til indkøb af malervarer inklusive pensler, leje af stige og tapetserbræt m.v. hos en farvehandler, til udførelse af malerarbejde af et malerfirma, til afslibning af gulve foretaget af firma, eller til gulvlakering og indkøb af gulvlak.
- Vær opmærksom på, at ved fraflytning skal det lejede afleveres som anført i afsnit IV, pkt. 3. Udlejer har til enhver tid ret til at foretage en efterfølgende kontrol af det udførte arbejde.
5. Faktura/regninger skal fremsendes til udlejer snarest og senest 3 måneder fra første indkøbsdato.
 6. Udbetaling fra vedligeholdelseskontoen vil kun ske til lejer efter materialeregning eller til momsregistrerede firmaer/forretninger, og specificeret faktura skal altid være udstedt i lejers navn/adresse.
 7. Udgifterne til vedligeholdelse skal dokumenteres på boligens vedligeholdelseskonto. Hver gang der er foretaget udbetalinger fra kontoen og senest 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning, får lejereren meddelelse fra udlejeren om kontoens aktuelle størrelse.
 8. De samlede udgifter til udbetaling fra vedligeholdelseskontoen skal mindst andrage 300 kr., og højst saldo på vedligeholdelseskontoen. Ved manglende opsparing på modtagelsesdato, returneres faktura/regning ubetalt, eller delvis ubetalt.

Særlig udvendig vedligeholdelse (vedtaget at der betales til kollektiv trappevask over huslejen)

9. Trapper og trapperum rengøres af udlejer.

Haver

10. Hvor der til boligen hører haver, er det lejereren, der i boperioden skal vedligeholde haven, så den til enhver tid fremtræder vel vedligeholdt. Ligeledes er det lejereren der skal klippe hækkene ved boligen, og det gælder såvel højde som sider.

Hækken skal klippes i perioden mellem den 1. juni og 1. september. Såfremt arbejdet ikke udføres, vil arbejdet blive udført for beboerens regning. Udgiften er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Udlejeren har dog vedligeholdelsen af hegn og/eller havelåger opsat fra efteråret 2023 og frem – både på indvendig og udvendig side – og både i lejlighedsskel og ud mod fællesarealer.

11. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejereren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

12. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede, jf. nedenstående, forsvarligt vedlige. Udlejer vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, køle- og fryseskabe, komfurer og lignende, der er installeret af udlejer eller af en lejer som led i dennes råderet.

Låse og nøgler

13. Udlejer afholder udgiften til nødvendig udskiftning af låse og nøgler (slid/ælde), mens lejer betaler for den løbende vedligeholdelse.

14. Udlejer kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligen ud over det, der fremgår af pkt. 12.

Anmeldelse af skader

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

IV. Ved fraflytning

Ingen istandsættelse ved fraflytning

1. Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb på boligens vedligeholdelseskonto. Boligen istandsættes ikke ved fraflytning, med undtagelse af istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse.

Boligen afleveres til den tilflyttede lejer med de midler, der eventuelt står på kontoen på overdragelsestidspunktet.

Misligholdelse

2. Lejer afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

3. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af, at fraflytter ikke har udført vedligeholdelsen på en håndværks- og kvalitetsmæssig forsvarlig måde, fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejer har givet adgang til boligen.

Gulve m.v.

4. Gulve og andre lakerede flader accepteres med de farvenuancer der skyldes lypåvirkninger. Skader som følge af pålægning af faste tæpper og lignende, eller manglende og/eller fejlagtig vedligeholdelse skal betales af fraflytter.

Ekstraordinær rengøring

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

Flytteskader

6. Skader på trappeopgange, vejanlæg og lignende forårsaget i forbindelse med fra- eller tilflytning påhviler lejer fuldt ud.

Syn ved fraflytning

7. Udlejeren foretager syn på boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fra-flytningen 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 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 modtagelse af kopien af rapporten.

Ny adresse

10. Lejeren skal *senest 8 dage* før fraflytningen opgive den adresse, hvor meddelelse, herunder krav, kan sendes til.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

11. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.

Endelig opgørelse

12. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejeren uden unødigt forsinkelse og med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet. Istadsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

13. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Arbejdets udførelse

14. Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning. Alle arbejder udføres i tilflytterens boperiode.

Istadsættelse ved bytning

15. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V. Værelser og ungdomsboliger

1. Der gælder samme regler for udlejningsværelser og ungdomsboliger, som for øvrige boliger.

VI. Erhvervslejemål

1. Der henvises til gældende aftaler samt gældende lovgivning for erhvervslejemål.

VII. Standard for boligens vedligeholdelsesstand

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. Boligen overdrages normalt til lejerens uden indvendig istandsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto.
2. Boligen vil herudover kun blive istandsat efter lejerens overtagelse af boligen, hvor der efter udlejerens skøn er et ekstraordinært behov for det eller som følge af misligholdelse efter den fraflyttede lejer. Istandsættelsesarbejde af denne karakter afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.

Slid og ælde

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

Farvevalg

4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

Ændringer

1. Århus Omegns bestyrelse er bemyndiget til at foretage de ændringer i eller tilføjelser til reglerne, som måtte blive nødvendige i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning, eller som måtte blive forlangt af By- og Boligministeriet.



Vedtaget på Århus Omegns repræsentantskabsmøde den 28. marts 2000

Beskrivelse af BOLIGENS STANDARD ved indflytning

Afd. 14, Majsmarken 196-272

Et grundlag, hvor bl.a. nye tilflyttere kan danne sig et realistisk indtryk af boligens standard – pr. 1. juni 2004

- Boligen er ikke nyistandsat ved overtagelsen, men til gengæld overtager man rådigheden over det beløb som henstår på boligens vedligeholdelseskonto
- For beløbet på vedligeholdelseskontoen kan boligen istandsættes og vedligeholdes efter egne ønsker og smag, men naturligvis med skyldigt hensyn til reglerne i vedligeholdelsesreglementet

STUE, VÆRELSE OG ENTRÉ

Vægbehandling

Vægge er tapetseret, evt. malet, og kan forekomme med rutex/glasvæv. Der må forekomme mindre huller efter ophæng, Opsatte border accepteres ikke. Malede vægoverflader med fin struktur maling (lig overflader i rutextapet) godkendes. Der må ikke forekomme skumtapet, hessian eller træ/pladebeklædninger. Overflader skal være vedligeholdt og intakte, og kun alm. slid og ælde accepteres.

Gulve

Der er parketgulve i beboelsesrum. Gulve, trappe og dørtrin skal være vedligeholdt med lak (må ikke være slidt igennem), men ellers accepteres almindelig slid og ælde med farvenuancer og mindre ridser.

I entré er der klinkegulve.

Loftsbehandling

Der må forekomme mindre huller efter lampeophæng. Der må ikke opsættes træbeklædninger.

KØKKEN

Vægbehandling

Køkkenvægge fremstår med malede/tapetserede vægge evt. partiel med vægplade eller fliser over køkkenborde (vægfliser må ikke overmales). Der må forekomme mindre huller efter ophæng. Der

må ikke forekomme skumtapeter, hessian eller træ/ pladebeklædninger, og opsatte border accepteres ikke.

Vægoverflader i fin struktur maling (lig overflader i rutextapeter) godkendes. Generelt skal overflader stå vedligeholdt og intakt.

Loftsbehandling

Der må forekomme mindre huller efter lampeophæng. Der må ikke opsættes træbeklædninger.

Gulve

Der er parketgulve i beboelsesrum. Gulve, trappe og dørtrin skal være vedligeholdt med lak (må ikke være slidt igennem), men ellers accepteres almindelig slid og ælde med farvenuancer og mindre ridser. Gulve i køkken må belægges med kork eller eventuelt træplader.

BADEVÆRELSE

Vægbehandling

Vægge kan forekomme som malede vægge glat og plant, eller i fin struktur maling (overflade som rutextapeter), eller malet glasvæv og partielt med flisebeklædninger. Der må ikke opsættes border.

Loftsbehandling

Malingstyper skal være "vådrumsmaling". Mindre huller accepteres. Vægfliser må ikke overmales. Loftet fremstår i malet udførelse med en egnet vådrumsmaling. Der må ikke opsættes trælofter.

Gulve

Gulve er klinkegulve.

TRÆVÆRK - GENERELT

Træværk, karme, vinduesrammer m.v.

Træværk skal fremstå i malet udførelse, fuldt dækkende og med egnet malingstype som akryl eller interiør maling. Døre og vinduer er i vedligeholdelsesfri PVC-materiale eller alurammer udvendig og træ indvendig. Begge typer skal kun afvaskes med passende mellemrum, og må ikke males.

Fastgørelse af persiener m.v. må kun ske i glaslisterne.

INVENTAR

Dørplader fremstår i malet udgave. Der accepteres mindre ridser og almindeligt slid, men ikke brud. Vinduesbundplader i plastlaminat accepteres med småridser og normal slid på overflader (må ikke males).

SLID OG ÆLDE

Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde, som der ikke stilles krav om ændringer til på grund af afdelingens alder.

FARVEVALG

Der kan ikke stilles krav til farvevalg, blot skal helhedsindtrykket være pænt.

Tilflytter må acceptere, at der på malede vægge, lofter, træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag. Der kan forekomme farveforskelle i samme rum som dog ikke må være atypisk sammensætninger.

UDSTYR OG INVENTAR

I badeværelset findes 1 stk. spejl, 1 stk. papirholder og 1 stk. håndklædeholder. Der er mulighed for installation af vaskemaskine (skal ske af autoriseret installatør).

I entré findes 1 stk. ringeapparat.

I køkken findes 1 stk. køle-/fryseskab, 1 stk. el-komfur og 1 stk. emhætte. Opvaskemaskine kan installeres.

BOLIGEN - GENERELT

Bordplader fremstår i plastlaminat. Små ridser og almindelig slid accepteres.

NØGLER

Der udleveres 3 stk. nøgler til boligen/postkasse. Ekstra nøgler bestilles mod betaling ved varmestenen.

UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

Beboerne har råderet over haven, og denne kan anlægges frit inden for bestemte rammer. Haven skal være vedligeholdt med klipning af hæk samt græsplæne, så den fremstår pæn og vedligeholdt.

INDFLYTNINGSSYN

I tilknytning til lejemålets begyndelse, foretager Århus Omegn et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen.

VEDLIGEHOLDELSESGLEMT

I øvrigt henvises til Århus Omegns senest godkendte vedligeholdelsesreglement – model B med vedligeholdelseskonto.

DIVERSE

Der tages forbehold mod indretningsmæssige ændringer, jf. gældende råderetsregler for afdelingen.

UDLUFTNING

Boligen er forsynet med et antal friskluftsventiler, og disse bør altid holdes åbne for at sikre korrekt luftskifte. Dermed skulle kondensvand på døre og vinduesglas i de kolde perioder kunne undgås.

Hængsler og lukkebeslag smøres med tynd syrefri olie mindst 1 gang årligt – udleveres af varmestenen.