

VEDLIGEHOLDELSESREGLEMENT

Model A – afd. 2, Rosenhøj





VEDLIGEHOULDESESREGLEMENT

Boligforeningen Århus Omegn

Afdeling 2 - Rosenhøj

A-ordning – kort fortalt

Mens du bor i boligen, skal du sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du skal selv betale alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Det er dit ansvar at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes bortset fra almindelig slid og ælde.

Når du flytter, sørger udlejer for en normalistsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling, tapetsering af vægge og maling af lofter samt rengøring efter håndværkerne.

Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, hvis de ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat.

Du skal betale udgifterne til normalistsættelsen, men udlejer overtager gradvist denne udgift – i forhold til bopriodens længde.

Du skal selv betale alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

1. Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Dette vedligeholdelsesreglement er gældende fra den 1. januar 2022 og erstatter 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.

2. Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens stand

1. Når du flytter ind i boligen er den i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsat.

Syn ved indflytning

2. I løbet af de første 14 dage efter din indflytning foretager udlejerens et indflytningssyn, hvor det konstateres om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Du vil selv blive indkaldt til synet.

Indflytningsrapport

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens en indflytningsrapport, hvor du kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 14 dage efter, såfremt du 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 du ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal du 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. Du hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

3. Vedligeholdelse mens du bor i boligen

Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Du er ansvarlig for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du skal betale alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Du skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindelig slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse

2. **a.**

I vedligeholdelsesreglementets afsnit 5 er det defineret, om du har ansvar for at vedligeholde og renholde nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

b.

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

c.

Det påhviler udlejeren at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af vinduer, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejer.

d.

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

e.

Udlejer kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 2c.

f.

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal du straks meddele dette til udlejeren. Gør du ikke det hæfter du for de eventuelle merudgifter, som skyldes den manglende anmeldelse.

4. Ved fraflytning

Normal istandsættelse ved fraflytning

1. **a.**

Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig:

- hvidtning eller maling af lofter og overvægge
- maling eller tapetsering af vægge
- rengøring

b.

Du skal betale alle udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse til lejemålets ophør. Når der er gået over 100 måneder, vil udlejeren helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

Misligholdelse

2. a.

Du skal betale alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

b.

Det er misligholdelse når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af forkert brug, forkert vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af dig, medlemmer af din husstand eller andre som du har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

3. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v. betragtes det også som misligholdelse.

Undladelse af normalistsandsættelse

4. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Syn ved fraflytning

5. Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Du indkaldes skriftligt med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport

6. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal betales af udlejer, hvilke der udføres som normalistsandsættelse og hvilke der er misligholdelse.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 14 dage efter, såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

7. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren dig skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og din andel fordelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

8. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder der er udført, hvad det har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

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

Arbejdets udførsel

9. Udlejer igangsætter istandsættelsesarbejdet.

Istandsættelse ved bytning

10. Ved bytning af bolig gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

5. Særlig udvendig vedligeholdelse

Trappevask etageboliger

1. Trappevask skal foretages af udlejer.

Lejemål med have

2. Du skal holde græs og beplantning i og omkring haverne. Du skal sørge for, at haven fremtræder pæn og vel vedligeholdt. Ved fraflytning må du medtage beplantning, som er plantet for din egen regning. Hvis du ved fraflytning fjerner planter, skal du foretage nødvendig retablering af haven, således at haven afleveres i vel vedligeholdt stand.

Det opsatte plankeværk vedligeholdes af boligforeningen. Du skal vedligeholde en eventuel opsat havelåge. Olie udleveres af boligforeningen ved henvendelse til Servicecenteret.

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

6. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Stue, værelser og entré

1. a. Vægbehandling

Vægge er ved indflytningen malet eller der er opsat rutex/glasvæv og kan vedligeholdes med følgende:
Acrylplastmaling, glans 5-6.

b. Loftbehandling

Acrylplastmaling, brækket hvid glans 5-6.

c. Gulvbehandling

Inden gulvbehandling påbegyndes, skal gulvet som minimum mellemslibes med henblik på at binde lakeringen til underlaget.

Kun vandbaseret lak må anvendes.

Hvis der foretages fuldslibning skal der anvendes 3 gange lak.

Køkken

2. a. Vægbehandling

Acrylplastmaling, glans 10

b. Loftbehandling

Acrylplastmaling, brækket hvid glans 5-6

c. Gulvbehandling

Inden gulvbehandling påbegyndes, skal gulvet som minimum mellemslibes med henblik på at binde lakeringen til underlaget.

Kun vandbaseret lak må anvendes.

Hvis der foretages fuldslibning skal der anvendes 3 gange lak.

Badeværelse

3. a. Vægbehandling

Acrylplastmaling, glans 25. (vådrumsmaling)

b. Loftbehandling

Acrylplastmaling, brækket hvid glans 25. (vådrumsmaling)

Inventar/træværk

4. a. Malede overflader

Træværk, fodlister, gerigter males med acrylplastmaling glans 40 råhvid

b. Døre og skabslåger i naturtræ

Almindelig rengøring og afvaskning – eventuelt oliering med teaktræolie.

c. Malerbehandling af døre og skabslåger kontakt servicecenteret.

Alternativt udføres behandlingen på et sprøjteværksted

d. Trævinduer males med Ral 9010

Plast

5. Dørkarme og gerigter af plast må ikke malerbehandles.

a. Plastkarme og gerigter

Almindelig rengøring og afvaskning.

Lukkede altaner

6. a. Vægge

Acrylplastmaling glans 10

b. Lofter

Acrylplastmaling glans 5

c. Vinduer

Der må ikke bores i altanvinduer hverken karm eller den gående del.

Særlige krav til rækkehuse

7. I afdelingens rækkehuse skal vinduer, dørkarme, fodlister og gerigter males med Ral 9010.

7. Standard for boligens vedligeholdelses-stand ved overtagelsen.

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. a. Vægge og lofter

Ved din overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte. Væggene kan være malet eller der kan være opsat rutex, glasvæv eller glat tapet.

b. Træværk, inventar og tekniske installationer vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

c. Gulve

Parketgulvene kan have farveforskelle på grund af solindfald eller f.eks. hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme. Gulve i køkken kan være parket, trægulv, vinyl eller linoleum.

d. Lukket altan

Vægge og lofter skal fremstå uden huller og ensfarvede. Overflader behøver ikke at være nymalede. Gulve i beton/trægulv.

Slid og ælde

2. **a.** Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Farvevalg

3. **a.** Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.
- b.** Hvis der i lejligheden skal opsættes tapet, vil der blive opsat rutextapet (savsmuldstapet), som bliver malet 1 gang i farven S-0500N.
- c.** Hvis der i lejligheden er opsat rutextapet (savsmuldstapet), som fremtræder ubeskadiget, vil der blive malet 1 eller 2 gange i farven S-0500N. Vægge kan ligeledes fremstå vandskurede, pudsede eller kriderede.
- d.** Hvis lejligheden fremtræder med nyistandsatte vægge og lofter, vil der intet blive foretaget. Farvede vægge vil også blive godkendt, såfremt arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.

Udstyr og inventar

4. **a.** Badeværelse

1 papirholder, 1 spejl, 1 spejlhylde og 1 lysarmatur. Lejligheden kan have badekar eller bruser.

b. Køkken

Emhætte. I nogle boliger, er der etableret plads for tilslutning til opvaskemaskine.

c. Entré

1 ringeapparat