



VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

Boligforeningen Århus Omegn Afdeling 20 - Solbjergparken

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 boperiodens 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 2019 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 udlejeren 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 udlejeren 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 udlejeren.
5. Udlejeren 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 normalistandsættelsen, 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 normalistsandsættelse 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

Lejemål med have

1. Hvor der til boligen hører haver, er det lejer, der i boproduktperioden skal vedligeholde haven, så den til enhver tid fremtræder vel vedligeholdt. Ligeledes er det lejer, der skal klippe hækkene ved boligen, og det gælder såvel højde som sider. Hækken skal være bøgehæk og må højst være 160 cm og skal klippes, så der er frit 10 cm fra flisekanten. Ved fraflytning kan det tillades, at lejer medtager supplerende beplantning, som er plantet for egen regning. Såfremt en lejer ved fraflytning fjerner planter, må bedene bringes i orden, således at haven afleveres i vel vedligeholdt stand.
2. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejer om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.
3. Udlejer foretager snerydning af fællesarealer, mens lejer selv foretager dette fra fællessti og ind til egen dør.
4. Vedligeholdelsen af det grønne areal foran boligerne i stueetagen (arealet mellem bolig og fliser) påhviler den bolig i stueetagen, som det grønne areal er placeret foran. Ved endeboligerne går arealet fra kanten af bygningen. Hvor der ikke er fliser foran boligen, går arealet ud til 8,60 meter. Flisearealet vedligeholdes af afdelingen. Det grønne areal må benyttes som fremgang af det udvendige råderetskatalog.

5. Såfremt lejer ikke vedligeholder sin have, inkl. hæk, vil vedligeholdelsen efter varsel herom blive udført af boligforeningen. Udgiften hertil er pligtig pengeydelse.

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 hvidglans 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 3. (vådrumsmaling)

Inventar/træværk

4. **a. Malede overflader**

Træværk, fodlister, gerigter males med acrylplastmaling glans 35-40 RAL 9010

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. Vinduer

Vinduer males med Ral 9010

e. Der må ikke bores i den gående del af et vindue

7. Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen.

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. **a. Vægge og lofter**

Ved din overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nystandsatte. 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

Lamelparketgulvene 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 lamelparket eller 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 rutetapet (savsmuldstapet), som bliver malet 1 gang i farven S-0500N.
- c.** Hvis der i lejligheden er opsat rutetapet (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 spejl, 1 håndklædeholder, 1 papirholder, 1 lampe og 1 stang til badeforhæng.

b. Køkken

1 emhætte, 1 køleskab, 1 indbygningsovn, 1 keramisk kogeplade, halogenlamper under overskabe. Der er etableret plads for tilslutning til opvaskemaskine.

c. Entré

1 ringeapparat

Vedtaget 13. marts 2018

Revideret 12. september 2019