

VEDLIGEHOLDELSEREGLEMENT

Afd. 27, Kolt Østerparken i Hasselager



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 boligforeningen for en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling, tapetsering af vægge og maling af lofter samt rengøring efter håndværkerne.

Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, hvis de ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Du skal betale udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde. For hver måned lejeren har boet i boligen, overgår en procent af normalstandsættelsen til afdelingen. Dvs. at efter 100 måneder i boligen, er 100 % af normalstandsættelsen overgået til afdelingen.

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

1. Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Dette vedligeholdelsesreglement er gældende fra boligens opførelse.

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.

Tvister

3. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver part indbringes for beboerklagenævnet i Aarhus Kommune.

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 nyistsandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistsandsat.

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 to uger

4. Hvis du ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal du senest to uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse overfor udlejeren. Skriftlige kommentarer med tilhørende fotodokumentation skal sendes til boligforeningen via et link som udleveres/sendes til dig på indflytningsdagen.
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, toiletter, kogeplader, indbygningsovn, emhætte, køle/fryseskab og lignende, der er installeret af udlejer.

d.

Udlejer afholder udgiften til nødvendig udskiftning af låse og nøgler (slid/ælde). Lejer hæfter for mislighold, herunder bortkomst af nøgler og nøglebrikker.

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 normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig:

– hvidtning og/eller maling af lofter og 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.

c.

Ekstraordinær rengøring

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

d.

Gulve m.v.

Gulve og andre lakerede flader accepteres med de farvenuancer der skyldes lyspåvirkninger. Skader som følge af pålægning af faste tæpper og lignende, eller manglende og/eller fejlagtig vedligeholdelse skal betales af fraflytter. Hakker, ridser og slid med brud på lakken betragtes som misligholdelse.

e.

Flytteskader

Skader på trappeopgange, vejanlæg og lignende forårsaget i forbindelse med levering/flytning af inventar påhviler lejer fuldt ud.

f.

Effekter/overdragelseserklæring

Lejer (fraflytter) må ikke efterlade effekter i lejemålet ved fraflytning. Dette betragtes som mislighold.

Undladelse af normalstandsættelse

3. Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Syn ved fraflytning

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

Fraflytningsrapport

5. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal betales af udlejer, hvilke der udføres som normalstandsættelse 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

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

Endelig opgørelse

7. Udlejer 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

8. Udlejer igangsætter istandsættelsesarbejdet.

Istandsættelse ved bytning

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

5. Særlig udvendig vedligeholdelse

Trappevask

1. Trappevask udføres af eksternt firma.

Lejemål med udeareal

- a. Det fliseareal, som ligger umiddelbart uden for boligen, tilhører lejemålet – Lejer har vedligeholdelsespligten af dette areal, og skal sørge for at friholde det for ukrudt.
- b. Hvis der er opsat hegn/hæk omkring flisearealet har lejer vedligeholdelsespligten af dette.
- c. Det er kun tilladt at have planter i plantekummer på fliserne.
- d. Alle græsarealer er fællesarealer, og må ikke inddrages af det enkelte lejemål. Græsarealerne foran boligerne fungerer som redningsareal, og skal derfor friholdes.

- e. Det er ikke tilladt at bore i murværk udvendigt.

6. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Stue, værelser, køkken og entré

1. a. Vægbehandling

Vægge skal vedligeholdes med følgende 1-2 gange akrylplast vægmaling glans 7 i farven lys råhvid NCS S 0500N

b. Loftbehandling

Lofter skal vedligeholdes med afvaskning, rengøring og 1-2 gange akrylplastloftmaling glans 5 i farven lys råhvid NCS S 0500N

c. Gulvbehandling

Skal gulvet vaskes, anvendes Bona Cleaner eller anden laksæbe beregnet til formålet (dosering iht. anvisning).

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. Kontakt driftsafdelingen inden arbejdet påbegyndes.

Badeværelse

2. a. Vægbehandling

Vægge skal behandles som øvrige vægge, dog skal vægge males med vådrumsmaling glans 25 i farven lys råhvid.

b. Loftbehandling

Lofter skal behandles med vådrumsmaling glans 25 i farven lys råhvid

c. Der må ikke bores i fliserne. Der må ikke bores i væggen med brusehoved og ophæng af toilet. Dog er der indsat forstærkning i væggene, så det er muligt at gøre badeværelset handicap-venligt. Kontakt vores driftsafdeling herom.

Dørkarme og fodlister

3. Behandling af dørkarme og fodlister

Afvaskning, kitning, afslibning, 1-2 gange maling med akryl emalje glans 40-50 i farven lys råhvid

Vinduer

4. Der må ikke bores i vinduesrammer. Vinduesrammerne må ikke males eller olieres

Inventar

5. Malerbehandling af døre og skabslåger foretages i udgangspunktet af udlejer. Kontakt servicecenteret for yderligere hjælp. Hængsler og lukkebeslag smøres med tynd syrefri olie.

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 nyistandsatte. Væggene i boligen er fuldspartlede og malet.

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

- c. Gulve**

Gulvene kan have farveforskelle på grund af solindfald eller f.eks. hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme.

Slid og ælde

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

Farvevalg

- a. Farvevalg** fremgår ovenfor.

b. Hvis boligen fremtræder med nyistandsatte vægge og lofter, vil der intet blive foretaget, såfremt arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.

Udstyr og inventar

3. **a. Badeværelse**

1 papirholder, 1 spejl, 1 bruseniche, spots i loftet, skab med skuffer under vask.

- b. Køkken**

1 køle/fryseskab, 1 emhætte, 1 keramisk kogeplade og indbygningsovn.

Du skal selv medbringe yderligere hårde hvidevarer hvis dette ønskes.

c. Entré

1 dørtelefon

d. Hårde hvidevarer

Montering/installering af opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler skal foretages håndværksmæssigt korrekt af en autoriseret håndværker. Ved montering af opvaskemaskine skal der lægges en drypbakke under.

8. Anmeldelse af skader

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

9. Indboforsikring

Århus Omegn har tegnet en forsikring, der dækker skader på afdelingens ejendomme. Det er således nødvendigt, at beboeren selv tegner en indboforsikring, der i tilfælde af vand- og brandskader dækker beboerens egne ejendele, såvel i boligen som i det til boligen hørende udhus. I tilfælde hvor der er behov for genhusning, er det lejers egen forsikring, der skal dække dette.