

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

Model A – afd. 3, Grøfthøjparken





Standard-vedligeholdelsesreglementet er udarbejdet efter reglerne i lov om leje af almene boliger.

Vedligeholdelsesreglement for lejemål med have – A-ordning

A-ordningen – kort fortalt

Lejeren sørger 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 almindeligt slid og ælde. Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

I Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 10. september 2024 erstatter dette vedligeholdelsesreglement 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.

II Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens stand

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

Syn ved indflytning

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

Indflytningsrapport

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejer en indflytningsrapport, hvor lejereren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten 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 modtagelsen af en kopi af rapporten.

Fejl, skader og/eller mangler skal påtåles inden 2 uger

4. Hvis lejereren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og/eller mangler, skal lejereren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejereren.
5. Udlejereren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og/eller mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejereren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

III Vedligeholdelse i boperioden

Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Lejereren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling.
Lejereren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
2. Lejereren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse

3. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være anført, om lejereren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
4. Udlejereren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejereren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejereren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer,



badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

6. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligen ud over det, der fremgår af pkt. 6.

Anmeldelse af skader

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

IV Ved fraflytning

Normalistsandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig
 - hvidtning eller maling af lofter
 - maling eller tapetsering af vægge
 - rengøring
2. Lejeren afholder alle udgifterne til normalistsandsættelse, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

Misligholdelse

3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse, uanset bo periodens længde.
4. Misligholdelse forligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husholdning eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.



Ekstraordinær rengøring

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

Undladelse af normalistsandsættelse

6. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt korrekt nyistsandsat.

Syn ved fraflytning

7. I forbindelse med fraflytning skal der foretages syn af boligen. Synet foretages af en af selskabet udpeget person.
Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være bekendt med, at fraflytningen 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 normalistsandsættelse, og hvilke 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 modtagelsen af kopien af rapporten.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

10. Hvis fraflytter har givet oplysning om sin fremtidige adresse, skal udlejer senest 14 dage efter synsdatoen give skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelse og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

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



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

Arbejdets udførelse

13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning på baggrund af synsrapporten.

Istandsættelse ved bytning

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

V Særlig udvendig vedligeholdelse (jf. III, 3)

Lejemål med have

1. Græs og beplantning i og omkring haverne holdes af lejerne, der er pligtig til at sørge for, at haven fremtræder pæn og vel vedligeholdt efter følgende regler:

For- og baghaver skal holdes fri for ukrudt. Dette gælder også for hækkene på både udvendig og indvendig side.

Beboeren skal selv sørge for at slå græsset. Det er tilladt at lade græsset stå uklippet i to sæsoner (to somre) til glæde for insekter mv. Det er dog et krav, at græsset ikke gror ind i hækken eller ind til naboen. Derfor skal der vedligeholdes et felt på 50 cm rundt langs hækken.

Hække må have en højde på maksimum 1,80 meter. Gartneren klipper hækken udvendigt, indvendigt og på toppen én gang om året i sommerperioden. Derudover skal beboeren selv sørge for klipning af hæk.

Træer og buske må ikke være til gene for naboen, og er de over 3 meter, skal de beskæres.

Der må ikke gro efeu og lignende op ad murene.

Opsætning af lys i haven er tilladt, dog ikke i hækken eller lignende steder.

Haven må ikke bruges til opmagasinering af affald.

Ved fraflytning kan det tillades, at lejerer 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.



VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jf. VI, 1)

Generelt gælder ift. maling af vægge, at den enkelte væg skal males ensartet til dækning – altså fra væg til væg – uanset i hvilket rum.

Stuer, værelser og entré Vægbehandling

1. I afdelingen vil vægge ved indflytning være beklædt med savsmuldstapet eller rutex/glasvæv og malet med plastvægmaling glans 5 i lyse farver, eller fremstå vandskuret/krideret og malet med plastvægmaling glans 5 i lyse farver.

Loftbehandling

2. Acrylplastmaling, brækket hvid glans 5-6.

Køkken Vægbehandling

3. Vægge i køkken vil fremstå som vandskurede/kriderede eller beklædte med savsmuldstapet eller rutex/glasvæv malet med plastmaling glans 25.

Loftbehandling

4. Acrylplastmaling, brækket hvid glans 5-6.

Badeværelse Vægbehandling

5. Plastmaling glans 25 – i vådzone glas 40.

Loftbehandling

6. Acrylplastmaling, brækket hvid glans 5-6.

Træværk

7. Acrylplastmaling, brækket hvid glans 35-40.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsestand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nymalede.



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

Slid og ælde

3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde afhængig af lejemålets type og alder.

Farvevalg

4. Indflytter kan ikke stille krav til farvevalg.
5. Hvis der i lejligheden skal opsættes tapet, vil der blive opsat savsmuldstapet eller rutex/glasvæv, som bliver malet én gang i farven "råhvid".
6. Hvis der i lejligheden sidder savsmuldstapet eller rutex/glasvæv, som fremtræder ubeskadiget, vil der blive malet en eller to gange i farven "råhvid".
7. Hvis lejligheden fremstår med nyistandsatte vægge, vil der intet blive foretaget. Farvede vægge vil blive godkendt, såfremt disse er håndværksmæssigt korrekt malet, og den enkelte væg er malet ensartet til dækning - altså fra væg til væg.
8. Udstyr og inventar:
 - a. Stue: 1 Indbygningsskab i loft, 1 kaldeanlæg.
 - b. Køkken: 1 køleskab med frostboks, 1 kogeplade og ovn – dog er nogle boliger med komfur.
 - c. Bad: 1 kaldeanlæg, 1 stang til bruseforhæng, 1 spejl, 3 kroge til håndklæder, 1 lysarmatur, 1 papirholder, 2 armstøtter ved toilet.
 - d. Entre: 1 dørklokke.
 - e. Værelse: 1 kaldeanlæg, 3 skabe.