



VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

Boligforeningen Århus Omegn

Afdeling 30 Arresøvej

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 nyistandsat.

Du skal betale udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejerens overtagelse af denne udgift – i forhold til bopriens 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 den 1. september 2022. Senest revideret efter afdelingsmøde den 11. juni 2025.

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 part 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 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.
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 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 normalistandsættelsen.

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 to uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Du indkaldes skriftligt med mindst én 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.

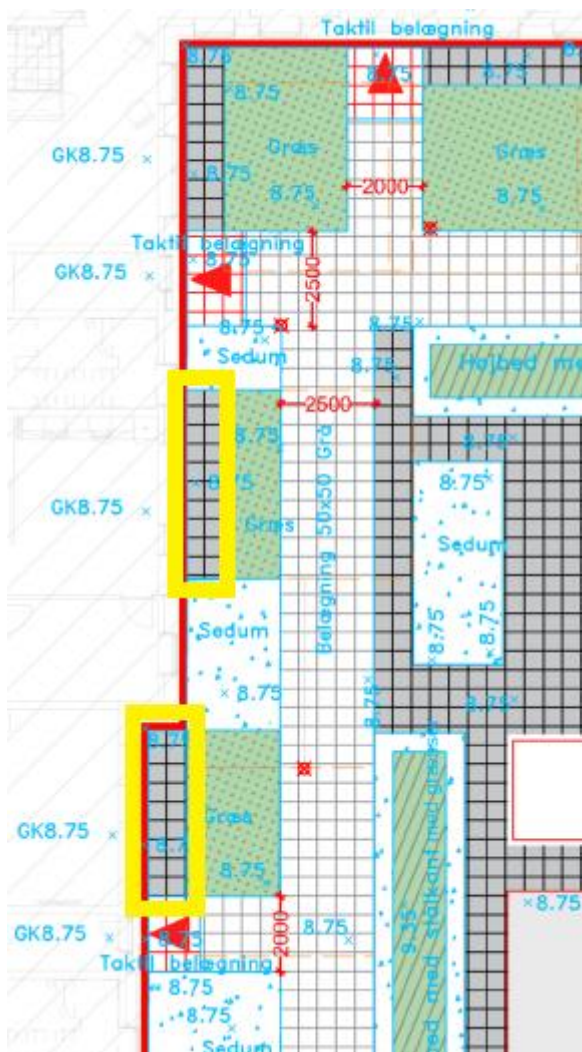
5. Særlig udvendig vedligeholdelse

Trappevask

Trappevask foretages af udlejer.

Lejemål med udeareal

1. Nogle af boligerne i stueetagen har havedør ud mod fællesarealet. Det fliseareal, som ligger umiddelbart uden for boligen, tilhører lejemålet – se som eksempel markering med gult på nedenstående tegning. Lejer har vedligeholdelsespligten af dette areal, og skal sørge for at friholde det for ukrudt.



2. Det er ikke tilladt at grave i jorden, plante hæk, opsætte hegn, nedgrave planter eller lignende, da det kan ødelægge dækket til p-kælder, hvilket kan medføre omfattende vandskade i afdelingen. Kun planter i plantekummer på fliserne er tilladt
3. Alle græsarealer er fællesarealer, og må ikke inddrages af det enkelte lejemål. Græsarealerne foran boligerne fungerer som redningsareal, og skal derfor friholdes.
4. Det er ikke tilladt at bore i murværk udvendigt.

6. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Stue, værelser og entré

1. a. Vægbehandling

Vægge skal vedligeholdes med følgende: Flügger Flütex Pro 7 - S0500-N – Glans 07.

Det er tilladt at opsætte savsmuldstapet på væggene.

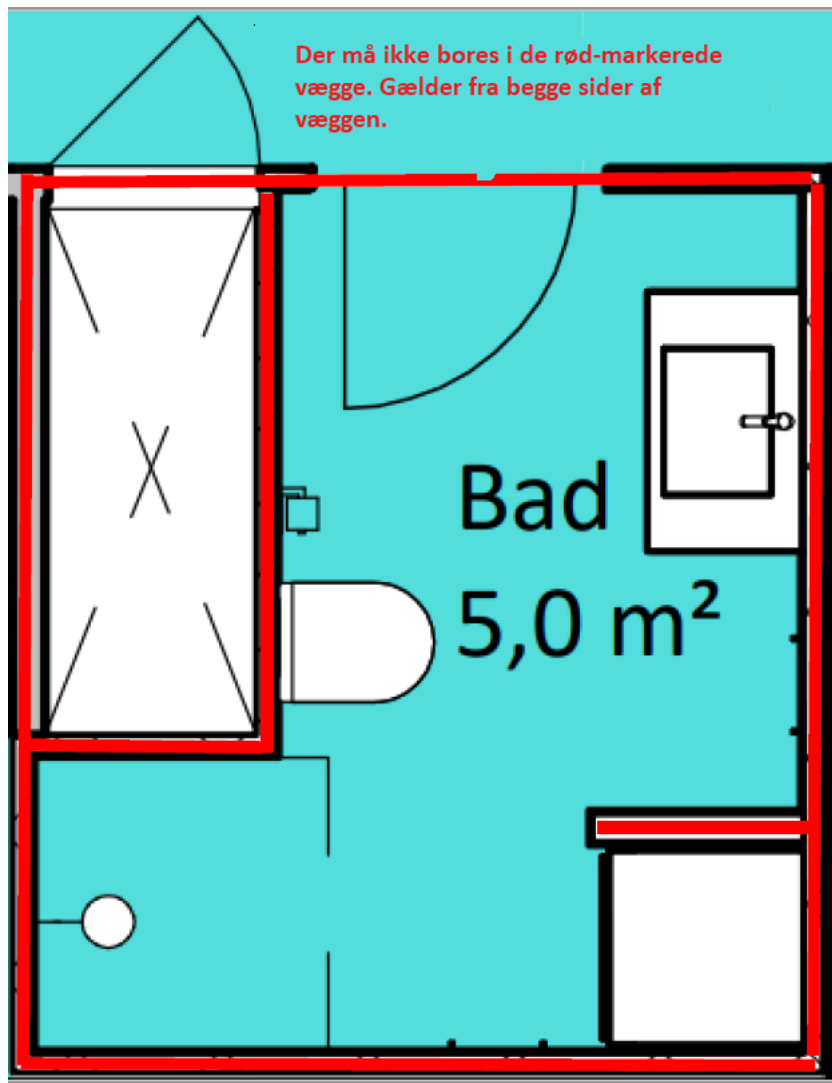
b. Loftbehandling

Lofter skal vedligeholdes med følgende: Flügger Flütex Pro 7 - S0500-N – Glans 07

c. Gulvbehandling

Gulvene er Vinyl Ege Planum Classic 55, som ikke kræver vedligehold eller behandling.

d. Vægge ind mod badeværelset: Der må ikke bores i vægge ind mod badeværelset, se tegning herunder.



e. Der må ikke bores/bankes i ventilationskasser, vægge ind mod teknikskakte, lodret over og under stikkontakter/afbryder og lampeudtag.

Køkken

2. a. Vægbehandling

Vægge skal vedligeholdes med følgende: Flügger Flütex Pro 7 - S0500-N – Glans 07.

Væg ved køkkenbordplade skal vedligeholdes med Flügger Flütex Desko 20 H2O - S0500-N – Glans 20.

b. Loftbehandling

Lofter skal vedligeholdes med følgende: Flügger Flütex Pro 7 - S0500-N – Glans 07.

c. Gulvbehandling

Gulvene er Vinyl Ege Planum Classic 55, som ikke kræver vedligehold eller behandling.

d. Der må ikke bores/bankes i ventilationskasser, vægge ind mod teknikskakte, lodret over og under stikkontakter/afbryder og lampeudtag

Badeværelse

3. a. Vægbehandling

Vægge skal behandles med Flügger vådrumsmaling Råhvid S0500-N – Glans 30.

b. Loftbehandling

Lofter skal behandles med Flügger vådrumsmaling Råhvid S0500-N – Glans 30.

c. Der må ikke bores i væggene eller lofter på badeværelset, hverken i fliser, fuger eller malede overflader.

Inventar/træværk

4. a. Malede overflader

Træværk, fodlister, gerigter, vindueskarme males med Akrylmaling Flügger Interior Easy Finish 40 - S0502-Y – Glans 40

b. Malerbehandling af døre og skabslåger kontakt servicecenteret.

Alternativt udføres behandlingen på et sprøjteværksted.

Hængsler og lukkebeslag smøres med tynd syrefri olie.

c. Der må ikke bores i den bevægelige del af et vindue.

Generelt i boligen

5. a. Stormkrog på altandør og vinduer

Der må opsættes en hvid stormkrog på altandør og/eller vinduer i boligen. Stormkrogen skal bestilles og opsættes af Århus Omegn. Pris pr. stk. 350 kr.

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

Gulvene kan have farveforskelle på grund af solindfald eller f.eks. hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme. Gulvene er Vinyl Ege Planum Classic 55.

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 boligen er opsat rutextapet (savsmuldstapet), som fremtræder ubeskadiget, vil der blive malet 1 eller 2 gange i farven S-0500N.

c. Hvis boligen fremtræder med nystandsatte 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 bruseniche, spots i loftet, skab med skuffer under vask.

b. Køkken

1 emhætte, 1 keramisk kogeplade og indbygningsovn.

c. Entré

1 dørtelefon