

*Revideret efter beslutning på afdelingsmøde den 20. juni 2023 vedr. hæk, hegn og vedligeholdelsen heraf*

# VEDLIGEHOLDELSEREGLEMENT

## Model B – afd. 6, Elstedhøj



## I. Generelt

### Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 1. april 2000 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

### Ændring af lejekontrakt

2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset 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. Boligen kan ikke påregnes at være nyistandsat.

### Syn ved indflytning

2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejerens 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 udlejerens en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten 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 kopi af rapporten.

### Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren *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. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

### III. Vedligeholdelse i boperioden

#### Boligens vedligeholdelseskonto

1. Udlejeren vedligeholdes boligen indvendigt med hvidtning, maling og tapetsering og gulvbehandling i boperioden.
2. Vedligeholdelse kan udføres, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto, og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
3. Til dækning af udgifterne indbetaler lejereren et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejeren fastsætter beløbet.
4. Vedligeholdelsen udføres af udlejeren på lejerens foranledning. Lejereren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation for afholdte udgifter, og i så fald må kontoen kun benyttes til indkøb af malervarer inklusive pensler, leje af stige og tapetserbræt m.v. hos en farvehandler, til udførelse af malerarbejde af et malerfirma, til afslibning af gulve foretaget af firma, eller til gulvlakering og indkøb af gulvlak.
- Vær opmærksom på, at ved fraflytning skal det lejede afleveres som anført i afsnit IV, pkt. 3. Udlejer har til enhver tid ret til at foretage en efterfølgende kontrol af det udførte arbejde.
5. Faktura/regninger skal fremsendes til udlejer snarest og senest 3 måneder fra første indkøbsdato.
6. Udbetaling fra vedligeholdelseskontoen vil kun ske til lejer efter materialeregning eller til momsregistrerede firmaer/forretninger, og specificeret faktura skal altid være udstedt i lejers navn/adresse.
7. Udgifterne til vedligeholdelse skal dokumenteres på boligens vedligeholdelseskonto. Hver gang der er foretaget udbetalinger fra kontoen og senest 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning, får lejereren meddelelse fra udlejeren om kontoens aktuelle størrelse.
8. De samlede udgifter til udbetaling fra vedligeholdelseskontoen skal mindst andrage 300 kr., og højst saldo på vedligeholdelseskontoen. Ved manglende opsparring på modtagelsesdato, returneres faktura/regning ubetalt, eller delvis ubetalt.

#### Særlig udvendig vedligeholdelse (vedtaget at der betales til kollektiv trappevask over huslejen)

9. Trapper og trapperum rengøres af udlejer.

#### Haver

10. Hvor der til boligen hører haver, er det lejereren, der i boperioden skal vedligeholde haven, så den til enhver tid fremtræder vel vedligeholdt. Ligeledes er det lejereren, der skal klippe hækkene på indvendig side. Udlejeren har vedligeholdelsespligten af hegn på både indvendige

## **Revideret efter beslutning på afdelingsmøde den 20. juni 2023 vedr. hæk, hegn og vedligeholdelsen heraf**

og udvendige side, ligesom udlejer står for klipning af hække opsat mod fællesareal på udvendig side og i toppen.

Hækken klippes til en højde på 140 cm. Hækken må maksimalt være 60 cm. bred.

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

### **Udlejerens vedligeholdelsespligt**

12. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede, jf. nedenstående, forsvarligt vedligeholdt. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, køle- og fryseskabe, komfurer og lignende, der er installeret af udlejer eller af en lejer som led i dennes råderet.

### **Låse og nøgler**

13. Udlejer afholder udgiften til nødvendig udskiftning af låse og nøgler (slid/ælde), mens lejer betaler for den løbende vedligeholdelse.

14. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligen ud over det, der fremgår af pkt. 12.

### **Anmeldelse af skader**

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

## **IV. Ved fraflytning**

### **Ingen istandsættelse ved fraflytning**

1. Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb på boligens vedligeholdelseskonto. Boligen istandsættes ikke ved fraflytning, med undtagelse af istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse.

Boligen afleveres til den tilflyttede lejer med de midler, der eventuelt står på kontoen på overdragelsestidspunktet.

### **Misligholdelse**

2. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

3. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af, at fraflytter ikke har udført vedligeholdelsen på en håndværks- og kvalitetsmæssig forsvarlig måde, fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren,

## **Revideret efter beslutning på afdelingsmøde den 20. juni 2023 vedr. hæk, hegn og vedligeholdelsen heraf**

medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

### **Gulve m.v.**

4. 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.

### **Ekstraordinær rengøring**

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

### **Flytteskader**

6. Skader på trappeopgange, vejanlæg og lignende forårsaget i forbindelse med fra- eller tilflytning påhviler lejer fuldt ud.

### **Syn ved fraflytning**

7. Udlejeren foretager syn på boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fra-flytningen 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 i stand-sættelsesarbejder 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 modtagelse af kopien af rapporten.

### **Ny adresse**

10. Lejeren skal senest 8 dage før fraflytningen opgive den adresse, hvor meddelelse, herunder krav, kan sendes til.

### **Oplysning om istandsættelsesudgifter**

11. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.

### **Endelig opgørelse**

12. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejeren uden unødigt forsinkelse og med angivelse af, hvilke i stand-sættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

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

#### **Arbejdets udførelse**

14. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning. Alle arbejder udføres i tilflytterens boperiode.

#### **Istandsættelse ved bytning**

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

### **V. Værelser og ungdomsboliger**

1. Der gælder samme regler for udlejningsværelser og ungdomsboliger, som for øvrige boliger.

### **VI. Erhvervslejemål**

1. Der henvises til gældende aftaler samt gældende lovgivning for erhvervslejemål.

### **VII. Standard for boligens vedligeholdelsesstand**

#### **Boligens standard ved lejemålets begyndelse**

1. Boligen overdrages normalt til lejerens uden indvendig istandsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdet i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto.

2. Boligen vil herudover kun blive istandsat efter lejerens overtagelse af boligen, hvor der efter udlejerens skøn er et ekstraordinært behov for det eller som følge af misligholdelse efter den fraflyttede lejer. Istandsættelsesarbejde af denne karakter afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.

#### **Slid og ælde**

3. Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

#### **Farvevalg**

4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

#### **Ændringer**

1. Århus Omegns bestyrelse er bemyndiget til at foretage de ændringer i eller tilføjelser til reglerne, som måtte blive nødvendige i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning, eller som måtte blive for langt af By- og Boligministeriet.



# Beskrivelse af BOLIGENS STANDARD ved indflytning

## Afd. 6, Elstedhøj

Et grundlag, hvor bl.a. nye tilflyttere kan danne sig et realistisk indtryk af boligens standard - pr. juni 2004

- Boligen er ikke nyistandsat ved overtagelsen, men til gengæld overtager man rådigheden over det beløb som henstår på boligens vedligeholdelseskonto
- For beløbet på vedligeholdelseskontoen kan boligen istandsættes og vedligeholdes efter egne ønsker og smag, men naturligvis med skyldigt hensyn til reglerne i vedligeholdelsesreglementet

### Stue, værelser og entré

#### Vægbehandling

Vægge er tapetseret, eventuelt malet, og kan forekomme med rutex/glasvæv. Malede vægoverflader med fin struktur (lig overflader i rutex-tapeter) godkendes. Der må forekomme mindre huller efter ophæng. Der må ikke forekomme skumtapeter, hessian eller træ/ pladebeklædninger. Overflader skal være vedligeholdt og intakte, og kun alm. slid og ælde accepteres. Der må ikke opsættes border.

#### Loftsbehandling

Loftoverflader skal fremstå i ensartet maler-behandling. Der må forekomme mindre huller efter lampeophæng. Der må ikke opsættes træbeklædninger.

#### Gulve

Der forekommer parketgulve i alle beboelsesrum. Gulve og dørtrin skal være vedligeholdt med lak (må ikke være slidt igennem), men ellers accepteres almindelig slid og ælde med farvenuancer og mindre ridser. Sorte fugtskjolder - eventuelt fugtskader må ikke forekomme på parketgulvene.

### Køkken

#### Vægbehandling

Køkkenvægge fremstår med malede/tapetserede vægge evt. partiel med vægplade eller fliser over køkkenborde. Der må forekomme mindre huller efter ophæng. Der må ikke forekomme skumta-

peter, hessian eller træ/ pladebeklædninger. Vægoverflader malet i fin struktur (lig overflader i rutex-tapeter) godkendes. Eventuelle vægfliser må ikke males. Generelt skal overflader stå vedligeholdt og intakte. Der må ikke opsættes border.

#### Loftsbehandling

Loftoverflader skal fremstå i ensartet malerbehandling.

Der må forekomme mindre huller efter lampeophæng. Der må ikke opsættes træbeklædninger.

#### PVC-vinduer

Persienner må kun fastgøres i glaslister - der henvises til Beboervejledningen 'Alu/plast vinduer og skydedør'.

#### Gulve

Der forekommer parketgulve i alle beboelsesrum. Gulve og dørtrin skal være vedligeholdt med lak (må ikke være slidt igennem), men ellers accepteres almindelig slid og ælde med farvenuancer og mindre ridser. Sorte fugtskjolder - eventuelt fugtskader må ikke forekomme på parketgulvene.

### Badeværelse

#### Vægbehandling

Vægge kan forekomme som malede vægge glat og plant eller i fin struktur (overflader som i rutex-tapeter), eller malet glasvæv og partielt med flisebeklædninger. Malingstyper skal

## **Revideret efter beslutning på afdelingsmøde den 20. juni 2023 vedr. hæk, hegn og vedligeholdelsen heraf**

være som "vådrumsmaling". Mindre huller accepteres. Hvor vægfliser forekommer, må disse ikke overmales.

### **Loftsbehandling**

Lofter fremstår i malet udførelse med en egnet våd-rumsmaling. Der må ikke opsættes trælofter.

### **Gulve**

Gulve er mosaik eller klinkegulve, og må ikke overmales.

### **Træværk - generelt**

Træværk, karme, vinduesrammer m.v. Træværk skal fremstå i malet udførelse, fuldt dækkende og med egnet malingstype som akryl eller interiør maling. PVC-emner som indfatninger og vinduer m.v. må ikke males.

### **Inventar**

Skabslåger og dørplader kan fremstå i naturfiner eller i malet udgave. Der accepteres mindre ridser og almindeligt slid, men ikke brud i finer. Vindueskarme/plade kan forekomme i natursten eller plastlaminat (må ikke overmales).

### **Altaner (lukkede)**

Altanvægge og brystninger fremstår i malet udførelse. Der må ikke opsættes beklædning på grund af uop-varmet rum. Lofter er malet. Der må ikke skrues eller bores i Aluvinduesprofilerne. Al fastgørelse af persiennner m.v. må kun ske i i trælisten over vinduespartiet.

### **Altangulve**

Gulve kan forekomme som betongulve i malet eller umalet stand. Alternativt kan der forekomme træ-pladegulve (her henvises til ny tegning/beskrivelse).

### **Radiatorer**

Fremstår i hel overflade, eventuelt i nymalet udgave med dertil egnet malingstype.

### **Slid og ælde**

Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde, som der ikke stilles krav om ændringer til på grund af afdelingens alder.

### **Rengøring**

Ved flytning skal lejligheden være ryddet og rengjort overalt inkl. vinduespolering.

### **Farvevalg**

Der kan ikke stilles krav til farvevalg, blot skal hel-hedsindtrykket være pænt. Tilflytter må acceptere, at der på malede vægge, lofter, træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag. Der kan forekomme farveforskelle i samme rum som dog ikke må være atypisk sam-mensætninger.

### **Udstyr og inventar**

I badeværelset findes 1 stk. papirholder, 1 stk. hånd-klædeholder og bruseplads. I enkelte lejligheder er der stadig badekar som normalt nedtages og der ændres til bruseniche ved fraflytning. Der er mulighed for installation af vaskemaskine i de større lejligheder. (skal ske af autoriseret installatør). I entré findes 1 stk. ringeapparat.

I køkken (2-, 3-, 4- og 5- rums lejligheder) findes 1 stk. køleskab, 1 stk. fryseskab og 1 stk. el-komfur med keramisk plade.

Der er mulighed for installation af opvaskemaskine i 3-, 4- og 5-rums lejlighederne, samt i de store 2 værelses boliger på Sønderskovvej. Emhætter er installeret på Sønderskovvej, og uden motor, idet emhætterne er tilsluttet det fælles mekaniske udluftningssystem.

I køkken (1-rums lejligheder) findes 1 stk. lille køleskab med fryseboks rum, 2 stk. kogeplader og 1 stk. bordovn

### **Boligen generelt**

Bordplader fremstår i plastlaminat (må ikke være i træ)

### **Nøgler**

Der udleveres 3 stk. nøgler til boligen samt 3 stk. nøglebrikker til opgangsdøren, 1 stk. skaktnøgle, 1 stk. vaskekort. Særlige nøgler aftales med varmemesteren.

### **Udvendig vedligeholdelse**

## **Revideret efter beslutning på afdelingsmøde den 20. juni 2023 vedr. hæk, hegn og vedligeholdelsen heraf**

Beboerne har råderet over haven, og denne kan an-lægges inden for bestemte rammer. Eventuelle små vandbassiner overtages ikke ved efterfølgende fra-flytning. Haven skal være vedligeholdet med klipning af hæk (alle sider samt top) samt græsplæne så den fremstår pæn og vedligeholdet.

- Recirkulationsemhætte med kulfilter

(må opsættes opg.1-40)

### **Indflytningssyn**

I tilknytning til lejemålets begyndelse, foretager Århus Omegn et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen.

### **Vedligeholdelsesreglement**

I øvrigt henvises til Århus Omegns senest godkendte vedligeholdelsesreglement - model B med vedligeholdelseskonto.

### **Diverse**

Der tages forbehold mod indretningsmæssige ændringer, såsom fjernelse af badekar m.v., jf. gældende rådereksregler for afdelingen.

### **Slid og ælde**

Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder, og kan ikke påregnes at være nyistandsat.

### **Særregler**

- Hegnslåger i fronthække
- Havehegn om beboerhaver
- Træer/buskhøjder i beboerhaver
- Opstilling af legehuse i beboerhaver
- Maling af skabslåger og dørplader
- Gulvbelægning i køkkener
- Udskiftning til nyt køkkeninventar