



EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE

AFD. 19, ELEVPARKEN

INDKALDELSE

Der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde.

Mødet finder sted **ONSDAG DEN 21. MARTS 2018 KL. 19.00** Fælleshuset, Majsmarken 8, Lystrup.

DAGSORDEN

Pkt. 1. Valg af dirigent

Pkt. 2. Valg af vedligeholdelsesordning og vedligeholdelsesreglement

Tilmelding til mødet kan ske på

- www.aarhusomegn.dk/afdelingsmøde
- mail til bolig@aarhusomegn.dk
- telefon 8734 4141 #2.

Tilmelding senest tirsdag den 20. marts 2018.

Med venlig hilsen


Leif Jensen
Direktør

Pkt. 2 – Hvordan skal din bolig vedligeholdes?

Når du bor i en almen bolig, er der to muligheder for at vedligeholde din bolig, de kaldes henholdsvis en A-ordning eller en B-ordning. Det er afdelingsmødet, der beslutter, hvilken vedligeholdelsesordning, der skal gælde i din afdeling.

I din afdeling vedligeholdes din bolig i dag efter en A-ordning. Der er behov for formelt at få vedtaget, hvilken ordning som skal gælde i din afdeling. Derfor stiller Århus Omegn **forslag** om, at boligerne i afd. 19, Elevparken fortsat skal vedligeholdes efter en A-ordning, og at vedlagte vedligeholdelsesreglement er gældende pr. 1. januar 2019. Såfremt afdelingen stemmer nej til forslaget om at fastholde den nuværende A-ordning, overgår afdelingen til B-ordning og udkast til vedligeholdelsesreglementet bilag B vil være gældende.

Hvad betyder forslaget for din økonomi?

Såfremt der stemmes Ja til forslaget, har det ingen betydning for din økonomi.

Såfremt der stemmes Nej til forslaget, betyder det, at din afdeling pr. 1. januar 2019 overgår til B-ordning.

Hvis afdelingen overgår til en B-ordning, vil din husleje **stige**. Stigningen skyldes, at du skal indbetale et beløb til den vedligeholdelseskonto, som oprettes til din bolig ved en B-ordning. Stigningen i din husleje vil udgøre 17 kr. pr. m² om året

Det betyder, at du hver måned eksempelvis **stiger**:

- 103 kr., hvis din bolig er på 73 m² - 1.241 kr. om året
- 130 kr., hvis din bolig er på 92 m² - 1.564 kr. om året
- 159 kr., hvis din bolig er på 112 m² - 1.904 kr. om året

I en A-ordning betaler du via huslejen et beløb til afdelingens vedligeholdelse. Det beløb vil falde, hvis afdelingen overgår til en B-ordning, men da du skal indbetale til boligens vedligeholdelseskonto, vil det samlede resultat betyde en huslejestigning for dig.

Fakta om de to vedligeholdelsesordninger

A-ordning – som gælder i din afdeling i dag

- Boligen er normalistsat ved indflytning
- Du indbetaler ikke til en vedligeholdelseskonto
- Din afdeling overtager gradvist betalingen for normalistsættelse, når du flytter
- Det betyder, at når du har boet i din bolig i min. 8 år og 4 måneder, overtager afdelingen 100 % af boligens vedligeholdelse og du kan flytte uden udgift
- Du skal dog betale for eventuel misligholdelse af din bolig
- Du skal betale 14 dages husleje efter du er fraflyttet
- Du har forpligtelsen til at vedligeholde din bolig

B-ordning

- Boligen er ikke istandsat ved indflytning
- Du indbetaler hver måned et beløb til boligens vedligeholdelseskonto. Indbetalingen er obligatorisk

- Du kan kun benytte pengene på vedligeholdelseskontoen til maling/hvidtning, tapetsering og gulvbehandling
- Når du opsiger din bolig, kan du ikke længere bruge pengene på vedligeholdelseskontoen
- Den nye beboer flytter ind samme dag, som du flytter ud
- Du betaler eventuel misligholdelse af din bolig
- Du tager initiativ til at vedligeholde din bolig

Vores begrundelse for forslaget

Århus Omegn anbefaler, at alle boliger i boligforeningen vedligeholdes efter A-ordning. Derfor anbefaler vi, at din afdeling fortsætter med A-ordning.

Forslagsstiller: Hovedbestyrelsen i Århus Omegn



VEDLIGEHOULDESESREGLEMENT

Boligforeningen Århus Omegn

Afdeling 19 - Elevparken

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 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 udlejeren 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
- håndværkerrengøring

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 lejereren, der i boperioden skal vedligeholde haven, så den til enhver tid fremtræder vel vedligeholdt, jf. udvendigt råderetskatalog. Ligeledes er det lejereren der skal klippe hækkene ved boligen, og det gælder såvel højde som sider. Ved fraflytning kan det tillades, at lejereren 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 lejereren 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.

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 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.

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 nyistandsatte. 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, trægulv, vinyl eller linoleum.

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 rutextapet (savsmuldstapet), som bliver malet 1 gang i farven S-0500N.

c. Hvis der i lejligheden er opsat rutextapet (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 papirholder, 1 spejl, 1 håndklædetørrer og 2 lysarmaturer. Lejligheden har bruser.

b. Køkken

1 emhætte, 1 keramisk kogeplade, 1 indbygningsovn. Der er etableret plads for tilslutning til opvaskemaskine.

c. Entré

1 ringeapparat

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

Boligforeningen Århus Omegn

Afdeling 19 · Elevparken

Model B

I. Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 1. januar 2019 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 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 lejer kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejer ved synet eller sendes til lejer 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 lejer ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejer *senest 2 uger* efter lejemålets begyndelse *skriftligt* påtale disse overfor udlejer.

5. Udlejer kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejer hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

III. Vedligeholdelse i boperioden

Boligens vedligeholdelseskonto

1. Udlejer vedligeholder 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 lejer et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejer fastsætter beløbet.
 4. Vedligeholdelsen udføres af udlejer på lejers foranledning. Lejer 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 og lignende samt til løs pålægning i *køkken*, for eksempel vinyl, linoleum, kork eller træ.
- 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 udlejer om kontoens aktuelle størrelse.

8. De samlede udgifter til udbetaling fra vedligeholdelseskontoen skal mindst andrage 300 kr., og højst saldo på vedligeholdelseskontoen. Ved manglende opsparing på modtagelsesdato, returneres faktura/regning ubetalt, eller delvis ubetalt.

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

9. Trappevask foretages af udlejer.

10. Krav til maling

Stue, værelser og entré

1. **a. Vægbehandling**

Vægge skal vedligeholdes med følgende: Acrylplastmaling, glans 5-6.

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.

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

Haver

11. Hvor der til boligen hører haver, er det lejereren, der i boperioden skal vedligeholde haven, så den til enhver tid fremtræder vel vedligeholdet, jf. udvendigt råderetskatalog. Ligeledes er det lejereren der skal klippe hækkene ved boligen, og det gælder såvel højde som sider. Ved fraflytning kan det tillades, at lejereren 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.

12. Udlejereren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejereren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

13. Udlejer foretager snerydning af fællesarealer, mens lejer selv foretager dette fra fællessti og ind til egen dør.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

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

Låse og nøgler

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

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

Anmeldelse af skader

17. Opstår der skader i og omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. 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, 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 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 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 istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet. Istadsættelsesarbejder 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 vedligeholdt 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.