

Vedligeholdelsesreglement

om hvordan du skal
vedligeholde og renholde
din bolig

Hvad og hvor ofte skal du vedligeholde?
Hvordan er boligen når du flytter ind?
Hvordan er reglerne ved fraflytning?

Godkendt på afdelingsmødet den 24. april 2006

Afdelingens regler **Reglerne for afdelingen er samlet i disse 4 regelsæt:**

1. Ordensreglement

Her står reglerne for, hvordan du skal forholde dig i og omkring din bolig, så afdelingen bliver et godt sted at bo for både dig og dine medbeboere.

2. Vedligeholdelsesreglement

Her står reglerne for, hvordan du skal vedligeholde din bolig i boperioden, og hvordan reglerne er for boligens vedligeholdelsestilstand ved fraflytning.

3. Vedligeholdelsesstandard

Her står hvilken vedligeholdelsesstandard boligen skal have ved indflytning – og dermed også hvilke krav der er til fraflytter.

4. Råderetskatalog

Her står reglerne for, hvad du må ændre i, og ved din bolig.

Vedligeholdelsesreglement

Model A – normalstandsættelse

A-ordningen med faktisk istandsættelse - kort fortalt

I boperioden skal du sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Du er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved indflytning overtager du lejemålet **normalistsatsat**. Det vil sige at lejemålet er istandsat med nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengjort efter håndværkere.

Ved fraflytning betaler du for normalistsandsættelse af lejemålet, men udlejeren overtager gradvist denne udgift i forhold til boperiodens længde.

Du betaler alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

1. Generelt

- | | | |
|--------------------------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Reglernes ikrafttræden | a. | Med virkning fra den 24. april 2006 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer |
| Vedligeholdelsesreglement og lejekontrakt | b. | Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. Vedligeholdelsesreglementet gælder altså, uanset hvad der står i lejekontrakten. |
| Normalistsandsættelse | c. | Ved fraflytning istandsættes boligens vægge og lofter med nødvendig hvidtning, maling og tapetsering, og der rengøres efter håndværkerne. Nærmere om betaling herfor under afsnittet fraflytning. |
| Beboerklagenævn | d. | Uenighed om henholdsvis udlejers 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 | a. | Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Boligens vægge og lofter er istandsat med hvidtning, maling og tapetsering, i henhold til den for afdelingen gældende vedligeholdelsesstandard. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsat. |
| Syn ved indflytning | b. | Ved lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende <i>Vedligeholdelsesstandard</i> i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet. |
| Indflytningsrapport | c. | Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet. Hvis lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten, sendes denne til lejeren senest 2 uger efter. |

Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

- d. Hvis lejereren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejereren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejereren. Fejl og mangler noteres på den udleveret mangelliste, som afleveres på ejendomskontoret.
- e. Udlejereren 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.
- f. At en mindre væsentlig mangel ikke afhjælpes, fritager ikke tilflytteren for sin vedligeholdelsespligt i boperioden.
- g. Tilflytteren vil ikke uden forudgående skriftlig aftale med selskabet få refunderet afholdte udgifter til mangelahjælpning.

3. Vedligeholdelse i boperioden

Lejerens vedligeholdelsespligt

- a. Du skal sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. Du skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
- b. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Overfladebehandling på bygningsdelene i boligen skal foretages i overensstemmelse med den for afdelingen gældende vedligeholdelsesstandard.

Vedligehold skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Er du i tvivl kan du henvende dig på ejendomskontoret.

Særlig udvendig vedligeholdelse

- c. I afdeling Østerby kan lejereren ikke overtage en del af den udvendige vedligeholdelse, men har pligt til at vedligeholde haven og renholde arealer som beskrevet under indgangspartier.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

- e. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejereren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner,

elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren.

- f.** Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af punkt 4e.
- Udlejers adgang til boligerne**
- g.** Du skal give udlejer adgang til det lejede, når det er nødvendigt for udlejer at besigtige bygningsdele inden/uden for boligen, som kræver en særlig opmærksomhed og behandling - for at imødegå uforholdsmæssigt store vedligeholdelsesudgifter. Forud for besøget vil du modtage et passende varsel herom.
- Låse og nøgler**
- h.** Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse, forudsat at der afleveres det antal og den type nøgler som blev udleveret ved indflytningen.
- Vandinstallation, toilet**
- i.** Fortæl ejendomskontoret, hvis du har utætte eller støjende vandhaner og cisterner.
- Spar på vandet.
- Boligafdelingen har besluttet, at vandafgiften fordeles på hvert enkelt lejemål efter en fordelingsnøgle.
- Udluftning**
- j.** For at undgå en fugtig bolig så boligen og dit inventar bliver ødelagt på grund af fugten, skal du sørge for at lufte godt ud. En kort, kraftig udluftning er bedre end at lade et vindue stå på klem. Udluft minimum 3-5 gange dagligt i 10-15 minutter med gennemtræk. En bolig, der ikke er udluftet, kan give dårligt indeklima.
- Altaner**
- k.** Hvis du har altan skal du jævnligt gøre altanen ren og rense altanens afløb.
- Haver**
- i.** Havens ren- og vedligeholdelse påhviler lejereren. (Dette gælder også de små haver, der hører til 1. sals lejemålene), og der gælder følgende bestemmelser:
- Hækkene skal holdes og klippes på begge sider
 - Højden skal max. være 180 cm og bredden max. 60 cm.
 - Hækken SKAL have en minimumshøjde på 100 cm.
 - Hækken må ikke fjernes.
 - Rengøring under og på begge sider af hækken påhviler lejereren.

Der må ikke plantes vækster, der tager næring fra hækkene eller beskadiger træ- og murværk.
Eventuelle læhegn skal være flethege eller lignende, max 180 cm høje, og skal opsættes med en minimumsafstand på 30 cm fra egen hæk.

Det er ikke tilladt at opsætte permanente flagstænger, lætage, drivhuse eller andre permanente haveinstallationer af den karakter. Der skal – set udefra – tilstræbes en vis ensartethed af haverne. Tilgroede haver og fravigelser af helhedsindtrykket vil blive påtalt.
I visse tilfælde vil en udbedring ske for lejerens regning. I alle tilfælde vil udbedring ske for lejers regning ved fraflytning.

- | | |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Indgangspartier ved tæt / lav | m. Arealerne ved boligens indgangspartier – herunder trapper til boligen -, skal du renholde, rydde for sne og gruse. |
| Glas-og kumme-forsikring | n. Bebyggelsen er glas- og kummeforsikret. Du skal hurtigt anmelde skader til ejendomskontoret. |
| Vandskade | o. Hvis der trænger vand ind, eller hvis der er rør eller radiatorer, der sprænger, skal du hurtigst muligt anmelde det til ejendomskontoret, så der sker mindst mulig skade på boligen. Skader på dit indbo som følge af vandskade er <i>ikke</i> dækket af bebyggelsens forsikring. |
| Anmeldelse af skader | p. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal du straks meddele dette til udlejer. Undlades en sådan meddelelse, skal du betale for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse. |
| Skader på eget indbo | q. Det anbefales, at du tegner en indboforsikring, da afdelingens forsikring ikke dækker skader på dit indbo. |

4. Ved fraflytning

- | | |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Faktisk istandsættelse | a. Den fraflyttende lejer betaler for normalistsandsættelsen, men udlejer overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 8 år og 4 måneder, vil udlejer således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen. |
| Normalistsandsættelse ved fraflytning | b. Ved fraflytning behøver du ikke at foretage dig noget i forbindelse med normalistsandsættelse. Udlejer sørger for: |

- Hvidtning eller maling af lofter og overvægge.
- Maling eller tapetsering af vægge.
- Rengøring herefter

Eventuel afrensning af gammelt tapet for ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre afrensningen skyldes, at tapetet ikke er opsat fagligt forsvarligt, eller du har udført anden vægbehandling end foreskrevet i *Vedligeholdelsesstandard*.

Arbejdets udførelse

Istandsættelsesarbejder udføres på udlejers foranledning.

Undladelse af normalistsandsættelse

- c. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Misligholdelse

- d. Når du fraflytter, betaler du alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
- e. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af dig, medlemmer af din husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

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

Syn ved fraflytning

- g. Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Du indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport

- h. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår:
- hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse,
 - hvilke der er misligholdelse,
 - hvilke der betales af udlejeren.

Arbejdets udførsel

Arbejdet vil blive udført på **selskabets foranledning** på grundlag af udflytningsrapporten. Istandsættelsesarbejderne iværksættes umiddelbart efter udflytningsrapportens udfyldelse.

- i. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller

sendes til dig senest 2 uger efter, såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

- l.** Forinden fraflytning kan fraflytteren rekvirere **fracflytningsrådgivning** hos afdelingens ejendomsmester, der i store træk kan oplyse, hvilke bygningsdele, installationer m.v. der ved bedømmelse af boligen vil blive krævet udbedret eller retableret for fraflytterens regning.

Fracflytningsrådgivningen er UFORBINDENDE og omfatter ikke en økonomisk vurdering.

**Oplysning om
istandsættelsesudgifter**

- j.** Senest 2 uger efter synsdatoen giver udlejeren dig skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og din andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

- k.** Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
- l.** I den endelige opgørelse kan din samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

**Retablering af
ændringer**

- p.** Udgifter i forbindelse med retablering af eventuelle ændringer af boligen er ikke omfattet af ovennævnte bestemmelser. Sådanne krav kan gøres gældende i fuldt omfang, uanset de forannævnte begrænsninger. Jævnfør Råderetskataloget for hvilke ændringer du skal/skal ikke retablere.

**Istandsættelse ved
bytning**

- n.** Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

Godkendt på afdelingsmødet 29. januar 2002.
Ændret på afdelingsmødet den 24. april 2006.