

Vedligeholdelsesreglement

Afdeling 10, Birkehegnet



Afd. 10 Birkehegnet

Model A – normalistsandsættelse

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 normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

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

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

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Indholdsfortegnelse

1.	Generelt	3
2.	Overtagelse af boligen ved indflytning	3
3.	Vedligeholdelse i bo-perioden	4
4.	Ved fraflytning	5, 6
5.	Særlig udvendig vedligeholdelse	7
6.	Særlige regler for indvendig vedligeholdelse	7
7.	Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen	8

1 Generelt

- | | |
|----------------------------------|---|
| Reglernes ikrafttræden | 1. Med virkning fra den 09-09-2014 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. |

2 Overtagelse af boligen ved indflytning

- | | |
|--|---|
| Boligens stand | 1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte.
Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte. |
| Syn ved indflytning | 2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeret et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeret indkaldes til synet. |
| Indflytningsrapport | 3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeret en indflytningsrapport, hvor lejeret kan få indføjat eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeret ved synet eller sendes til lejeret senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten. |
| Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger | 4. Hvis lejeret ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeret senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeret.

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

3 Vedligeholdelse i bo-perioden

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Lejerets vedligeholdelses- | 1. Lejeret sørger for boligens indvendige vedligeholdelse |
|-----------------------------------|---|

pligt

med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse

3. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit 5 være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
4. 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

5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren 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 eller af en lejer som led i dennes råderet.
6. Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.
7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.

Anmeldelse af skader

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

4 Ved fraflytning

**Normalistsandsættelse
ved fraflytning**

1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig
 - hvidtning eller maling af lofter og overvægge
 - maling eller tapetsering af vægge
 - rengøring

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit 6.

2. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, 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.
4. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Almindelig rengøring

5. Fraflytter foretager almindelig rengøring af alle ader, inven inventar, udstyr m.v. inden fraflytningssynet.

Ekstraordinær rengøring

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

Undladelse af normalistandsættelse

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

Syn ved fraflytning

8. Udlejeren foretager syn af 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

9. 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.

	10.	Kopi af fraflytningsrapporten 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 kopien af rapporten.
Oplysning om istandsættelsesudgifter	11.	Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejereren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
Endelig opgørelse	12.	Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren 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.
	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.
Istandsættelse ved bytning	15.	Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

5 Særlig udvendig vedligeholdelse

(jvf. 3, stk. 4)

Lejemålets afgrænsning

1. Afgrænses ved indgangssiden ved yderkanten med beplantningen af fælles betonsti.
Mod havesiden afgrænses der mod nabo – midt i fælles hæk og ved frie sider afgrænses på hækkens yderside.

Gård

2. Det påhviler lejer at renholde flisebelægningen.
Man må ikke selv male hegn. Hegn vedligeholdes af afdelingen.
Der må ikke plantes slyng- eller klatreplanter op af hegn og mur i gården.
Det er ikke tilladt at ændre i beplantningen på arealet foran boligen. Pt. bliver området vedligeholdt af eksterne gartnere.

Have

3. Lejer skal vedlige- og renholde haven, og græsset skal klippes jævnlige.
Der må ikke plantes slyng- eller klatreplanter op af hegn og mur i haven.

Hæk

4. Hækkene skal holdes fri for ukrudt.
Klipning af hække indvendig/udvendig skal ske 2 gange årligt, første gang tidligst 15 juli og anden gang senest 15. oktober.
Lejeren har til enhver tid pligt til at studse hækken udvendig, såfremt hækken er til gene i forhold til færdsel på fælles stier, oversigtsforhold, tryghed og lign.
Hækkene må være max. 180 cm høje.
Hække og plæner vil have godt af lidt gødning en eller to gange om året f.eks. gives 3 kg. Pr. 100 kvm. 1. marts og 3 kg. Pr. 100 kvm. 1. juli af almindelig NPKgødning
Ved nyplantning af hæk er det kun tilladt at plante Liguster eller Spiraea Vanhouttei.

Både gård, have og hæk skal vedligeholdes som vedligeholdelsesreglementet foreskriver. Gør lejer ikke det, vil lejeren efter advarsler blive pålagt udgiften, og det er en lovpligtig pengeydelse i forholdet, ligesom huslejen.

Havelåge

5. Såfremt der er opsat havelåge, står lejer selv for vedligeholdelsen af denne. Er havelågen ikke vedligeholdt, kan administrationen foranledige arbejdet udført for lejers regning.

Overdækning

6. Såfremt der er lavet en godkendt overdækning, står lejer selv for vedligeholdelsen af denne. Er overdækningen ikke vedligeholdt, kan administrationen foranledige arbejdet udført for lejers regning.

Bede

7. Såfremt man har ændret på bedene foran ens bolig jf. Råderetten overtager lejer vedligeholdelsen af bedet. Bedet skal altid fremstå renholdt.

Sprøjtemidler.

8. Brug af sprøjtemidler i private have skal helst undgås og i givet fald alene ske så lidt som muligt og kun med let nedbrydelige sprøjtemidler.

6 Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. 4, stk. 1)

Stuer, værelser, entré og køkken

Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelser/entré/køkken er ved indflytningen tapetseret med strukturpapir (savsmuldstapet), glasvæv eller filt.

Loftbehandling

2. Alle lofter fremstår ny-istandsatte ved indflytningen.

Overfladebehandlinger

3.

Lofter i bad	– glans 30
Øvrige lofter	– glans 5
Vægge i bad	– glans 30
Vægge i køkken	– glans 25
Øvrige vægge	– glans 5
Indvendig træværk	– glans 40
Vinduer og altandøre indvendig	– glans 40
Radiatorer, rør og øvrig stål	– glans 50
Bøgeparketgulve	– mat plastgulvlak
4. Alle overflader skal i boperioden vedligeholdes efter de i stk. 2 og 3 angivet behandlingstyper.

7 Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.
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 for et lejemål af den pågældende type og alder.

Farvevalg

4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

Nærværende vedligeholdelsesreglement er godkendt på ordinært beboermøde: 09.09.2014.

Redigeret efter ordinært beboermøde: 17.08.2022

Redigeret efter ordinært beboermøde 15.08.2023

Redigeret efter ordinært beboermøde 13.08.2024