

Vedligeholdelsesreglement

Afdeling 15, Pilegården 2



Afd. 15 Pilegården 2**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	6-8
6. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse	8
7. Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen	9

1 Generelt

Reglernes ikrafttræden	1. Med virkning fra den 14-08-2025 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 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 indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejer ved synet eller sendes til lejer 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 påtåles inden 2 uger

4. Hvis lejer ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejer senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for 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.

3 Vedligeholdelse i bo-perioden

Lejers vedligeholdelsespligt

1. Lejer sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejer afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
2. Lejer skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
3. Lejer er pligtig at foretage tilstrækkelig udluftning. Luk ikke helt for varmen i rum, der ikke benyttes

Særlig udvendig vedligeholdelse

4. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit 5 være bestemt, om lejer vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
5. Udlejer kan indgå individuel skriftlig aftale med lejer om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejers vedligeholdelsespligt

6. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejer 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 udlejer eller af en lejer som led i dennes råderet.
7. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig

fornyelse af låse og nøgler. Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.

8. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af afsnit 3 pkt. 6.

Anmeldelse af skader

9. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejereren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejereren 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 lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit 6.

2. Lejereren 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. Lejereren 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 lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.

Almindelig rengøring

5. Fraflytter foretager almindelig rengøring af alle overflader, 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.	Normalistandsættelse 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 normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
	10.	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 modtagelsen af kopien af rapporten.
Oplysning om istandsættelsesudgifter	11.	Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejers andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
Endelig opgørelse	12.	Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejers andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
	13.	I den endelige opgørelse kan lejers samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
Arbejdets udførelse	14.	Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
Istadsættelse ved bytning	15.	Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

5 Særlig udvendig vedligeholdelse (jvf. Afsnit 3, pkt. 4)

Lejemålets afgrænsning

1. Ved indgangssiden afgrænses lejemålet mod afdelingens vej og fortovsområde i fortovets bagkant (nærmeste fortovsside mod indgang).
I havesiden afgrænses lejemålet mod nabo, midt i den fælles hæk. Mod afdelingens fællesområder, ved hækkens yderside (siden mod fællesareal).

Ren- og vedligeholdelse

2. Inden for det lejede område, som er afgrænset under pkt.1, påhviler det lejeren at renholde og vedligeholde det lejede.

Anlæg foran boligerne mellem redskabsrum, hegn og fortorvet skal passes og vedligeholdes af lejere. Lejeren skal ligeledes holdes dette område fri for sne.

Renholdelse, herunder snerydning og grusning af stier foran de enkelte boliger påhviler ligeledes lejeren.

Ligeledes skal græsareal og hække på arealer foran opholdstuer m.v. vedligeholdes af lejeren.

Haverne skal altid være ryddet for ukrudtsbeplantning af enhver art. Og beplantning i bede og lignende må ikke være til gene for bygninger og omkringliggende haver.

Der må ikke foretages terrænreguleringer, som er til gene for de omkringliggende haver og som eventuelt truer hækbeplantning eller anden beplantnings levedygtighed.

Alle faste flisebelægninger skal være ryddet for ukrudt, som er til skade for flisebelægningen

Det til hver enkelt bolig hørende redskabsrum, indrettes efter eget ønske. Dog må indretning på ingen måde kunne virke ødelæggende på husets konstruktion og holdbarhed. Der er opstillet skure i hvert afsnit beregnet til cykler.

Hegn og andet træværk må ikke belastes med tørresnore eller anden ophængning og træbeklædning må ikke males eller belastes så konstruktionerne bryder sammen.

Gulve skal beskyttes mod oliespild eller anden forurening. Rummene skal i egen interesse holdes aflåste.

I baghaven langs hækken til naboerne samt sti/græsareal må højden være max. 180 cm højt. Hegnet langs hækken må ikke stå så tæt, at det hindrer hækkens naturlige vækstbetingelser. Ødelægges hækken betaler lejer selv for retablering af ny hæk.

Klipning af hække indvendig/udvendig skal kun ske en gang årligt, tidligst 15. juli og senest 15. oktober.

Lejeren her til en hver tid pligt til at studse hækken udvendig, såfremt hækken er til gene i forhold til færdsel på fælles stier, oversigtsforhold, tryghed o.lign.

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

Overfladebehandlinger

3. Såfremt det lejede ikke holdes i forskriftsmæssig stand, kan BoligNæstved foranledige arbejdet udført for lejers regning.

6 Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. Afsnit 4, pkt 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 nyistandsatte 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 afsnit 6, pkt. 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 ny istandsatte.
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.

Vedligeholdelsesreglement godkendt på ordinært beboermøde 14.08.2025