

Vedligeholdelsesreglement

Afdeling 308, Gaulumparken



Afd. 308 Gaulumparken

Model A – normalistsættelse

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

Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, 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, 8
6.	Særlige regler for indvendig vedligeholdelse	8
7.	Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen	8

1 Generelt

- | | |
|----------------------------------|---|
| Reglernes ikrafttræden | 1. Med virkning fra den 10-09-2014 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende regler. |
| 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 indføjet 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

Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse 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 steder, 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 normalistsandsættelse

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

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 udlejeren 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.	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. 3, stk. 4)

Hus

1. Ved opsætning af parabol, antenner eller lign. Skal der være indhentet skriftlig tilladelse fra Boligselskabet.

Have

2. Lejer skal vedlige- og renholde haven og gården i en passende stand, så den fremstår ryddelig og ordentlig, græsset skal klippes jævnlige i sommerhalvåret. Haven skal vedligeholdes som vedligeholdelsesreglementet foreskriver. Gør lejereren ikke det, bliver lejereren pålagt udgiften og det er en lovpligtig pengeydelse i forholdet ligesom huslejen. Det gælder også hækken.

Hæk

3. Klipping af hække indvendigt/udvendigt skal kun ske én gang årligt og tidligst den 15. juli og senest den 15. oktober.
Lejereren har til enhver tid pligt til at studse hækken udvendig, såfremt hækken er til gene i forhold til færdsel på fælles stier, oversigtsforhold, tryghed o.lign.

Gældende for Hovledet og Kattekæret

Højden på hækken ud mod fællesarealer er valgfri, dog må hækken i nyklippet stand ikke overstige 1,8 meter målt fra jordhøjde og må aldrig klippes lavere end 1,2 meter.

Højden på hækken mellem to naboer skal som udgangspunkt være minimum 1,7 meter og må i nyklippet stand ikke overstige 1,8 meter.

Dog kan en lavere hækhøjde, ned til 1,5 meter, accepteres, såfremt to naboer er enige om højden og der er fremsendt en skriftlig naboerklæring til **BOLIGNÆSTVED**.

Gældende for Østerled

Hækken skal som udgangspunkt være minimum 1,7 meter og må i nyklippet stand ikke overstige 1,8 meter målt fra jordhøjde.

Dog kan en lavere hækhøjde, ned til 1,5 meter, accepteres, såfremt to naboer er enige om højden og der er fremsendt en skriftlig naboerklæring til **BOLIGNÆSTVED**.

Gældende for alle

Ved niveauforskel mellem haver og/eller have og fællesareal, skal hækkens højde måles fra højeste jordhøjde.

Hækken må aldrig være bredere end 50 cm.

Hækken skal holdes fri for græs og ukrudt i en afstand af mindst 30 cm fra hækkens rod, på begge sider af hækken.

Sprøjtemidler

4. 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.

**Plankeværker/hegn,
overdækninger, havelåger
m.m.**

5. Det påhviler lejer at vedligeholde eventuelle hegn/plankeværker, overdækninger, havelåger m.m. i umiddelbar tilknytning til lejemålet.
Det er ligeledes lejers forpligtigelse at vedligeholde bedet foran udhuset ud mod stien i Hovledet og Kattekæret.
Lejers vedligeholdelsespligt gælder ikke udhuse samt plankeværk i lejlighedsskel på Hovledet og Kattekæret.

Postkasser

6. Det er lejers forpligtigelse at rengøre postkassen, således at den altid fremstår pæn og uden algebelægninger m.v.

**Stuer, værelser, entré og
køkken**
Vægbehandling

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

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.

**Boligens standard ved
lejemålets begyndelse**

7 Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

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.

*Nærværende vedligeholdelsesreglement er godkendt på
ordinært beboermøde: 07.09.2016
Revideret den 11.09.2024*