

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?

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 fraflyttere.

4. Råderetskatalog

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

Vedligeholdelsesreglement

Model A – normalistsandsættelse

A-ordningen med - 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 er lejemålet istandsat, hvad angår hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt misligholdelse arbejder og rengøring efter istandsættelse.

Ved fraflytning betaler du for normalistsandsættelsen, 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 1. februar 2016 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.
- Normalistandsættelse** c. I afdeling TAB/Nørreby foretages faktisk istandsættelse af lejemålet.
- Ved fraflytning istandsættes boligens vægge og lofter med nødvendig hvidtning, maling og tapetsering, og der rengøres efter håndværkere. Nærmere om betaling herfor under afsnittet fraflytning.
- Afdelingen overtager gradvis udgiften til den faktiske istandsættelse, jfr. punkt 4.c.
- Beboerklagenævn** d. 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** a. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand, i henhold til den for afdelingen gældende vedligeholdelsesstandard. Tilflytteren må ligeledes acceptere, at der på væg- og loftsarealer, på malet træværk og inventar, m.v. er anvendte mønstre eller farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag. Ligesom der på vægge, der skal tapetseres, kun er foretaget tapetafrensning, hvor selskabet har skønnet det nødvendigt. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsat.
- Syn ved indflytning** b. Ved lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytnings-syn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende *Vedligeholdelsesstandard* i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkal-des til synet.

- Indflytningsrapport**
- c. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejereren kan få indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet. Hvis lejereren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten, sendes denne til lejereren 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 udlejeren.
- e. Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejereren 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.
- Tilflytteren vil ikke uden forudgående skriftlig aftale med selskabet få refunderet afholdte udgifter til mangelfhjælpning.

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. Lejereren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
- Særlig udvendig vedligeholdelse**
- c. I afdeling Nørreby kan lejereren ikke overtage en del af den udvendige vedligeholdelse, men har pligt til at vedligeholde haven og renholde arealer som beskrevet i punkt 3.h og 3.i.
- Udlejers vedligeholdelsespligt**
- d. 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 udlejereren eller af en lejer som led i dennes råderet.

- Udlejers adgang til boligerne**
- e. 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**
- f. *Udlejer* sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler, i forbindelse med fraflytning. *Udlejer* afholder alle udgifter i denne forbindelse, forudsat at der afleveres det antal og den type nøgler som blev udleveret ved indflytningen.
- g. Udlejeren kan beslutte at foretager indvendige vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af punkt 3.d
- Anmeldelse af skader**
- h. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejereren straks meddele dette til udlejeren. Undlades en sådan meddelelse, skal lejereren betale for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af denne manglende anmeldelse.
- 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 flethejn 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, lætæge, 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.
- j. Arealerne ved boligens indgangspartier og de steder, hvor der ligger fliser, skal lejer holde rene og vedligeholde.

4. Ved fraflytning

Normalistsandsættelse ved fraflytning

- a. Ved fraflytning skal du betale for normalistsandsættelse. Du behøver ikke foretage dig noget i forbindelse med normalistsandsættelse. Udlejere 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

- b. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning

Faktisk istandsættelse

- c. Den fraflyttende lejer betaler normalistsandsættelsen, men udlejeren 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 udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

Undladelse af normalistsandsættelse

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

Misligholdelse

- f. Når du fraflytter, betaler du alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
- g. 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.

Er der røget i boligen skal lejemålet rengøres ved fraflytning, så overmaling kan ske på normal vis. Såfremt en sådan rengøring ikke kan sikre, at efterfølgende overmaling kan ske uden gennemslag af nikotinpletter, vil dette blive betragtet som misligholdelse, og udgifterne til overmaling med bundspærre/spærregrunder vil blive pålagt fraflytter.

Ekstraordinær rengøring

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

- Syn ved fraflytning** **i.** 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** **j.** Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår
- hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse,
 - hvilke der er misligholdelse,
 - hvilke der betales af udlejeren.
- k.** 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 **fraflytningsrådgivning** 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.
- Fraflytningsrådgivningen** er **UFORBINDENDE** og omfatter **ikke** en økonomisk vurdering.
- Oplysning om istandsættelsesudgifter** **m.** 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** **n.** 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.
- o.** 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 for-

annævnte begrænsninger. Jævnfør Råderetskataloget for hvilke ændringer du skal/skal ikke retablere.

**Istandsættelse ved
bytning**

q. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

**Istandsættelse ved
bytning**

r. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved fraflytning. Således skal eventuelle misligholdelser eller andet være bragt i orden, før tilladelse til bytning kan forventes imødekommet.

Godkendt på afdelingsmødet den 1. februar 2016.

Tidligere godkendt på afdelingsmødet den 24. januar 2006 og 19. januar 2015.