

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

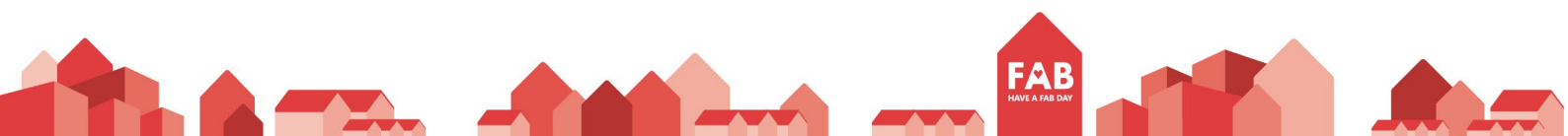
Tjørnehaven
1-17

Reglementet er godkendt på afdelingsmødet den 4. februar 2025

Standardreglementet er godkendt af organisationsbestyrelsen den 21. november 2024

Udgivet: november 2024.

Revideret:



Indhold

1.	Generelt	2
2.	Overtagelse af boligen ved indflytning.....	2
3.	Vedligeholdelse i boprodukten.....	3
4.	Ved fraflytning	4
5.	Særlig udvendig vedligeholdelse (jf. 3.d).....	6
6.	Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jf. 4.a).....	7
7.	Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen	9

1. Generelt

Reglernes ikrafttræden

- a) Med virkning fra den 4. februar 2025 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

- b) Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontrakts bestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Beboerklagenævn

- c) Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

Model A - normalistsandsættelse

- d) I denne afdeling anvendes model A – normalistsandsættelse.

2. Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens stand

- a) Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistsandsatte.
Øvrige bygningsdele kan ikke forventes at være nyistsandsatte.
Kun hvor der efter selskabets skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat.
- b) Indflytteren må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af slid og ælde, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder. Lejligheden vil ved overdragelse være forsynet med rutex, medium, dog kan der være opsat glasvæv i entré, køkken og/eller bad. Indflytteren må acceptere at vægge, lofter og træværk er malet og skal holdes i råhvid eller NCS0500-N. Enkelte afdelinger har paneler og døre i naturtræ. Disse må ikke males uden skriftlig tilladelse fra boligselskabet.

Syn ved indflytning

- c) 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

- d) 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, hvis denne ikke er til stede ved synet.

Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

- e) Hvis lederen ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lederen senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlederen.
- f) Udlederen kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lederen hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.
- g) At en mindre væsentlig mangel ikke afhjælpes, fritager ikke indflytteren fra sin vedligeholdelsespligt.
- h) Indflytteren vil ikke uden forudgående skriftlig aftale med administrationen få refunderet afholdte udgifter til mangelafljælpning.

3. Vedligeholdelse i boperioden**Lejers vedligeholdelsespligt**

- a) Lederen sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling inkl. dørtrin mv. i boperioden. Vedligeholdelsen foretages med rutex og maling i råhvid eller NCS0500-N, der kan dækkes med maksimalt 2 gange maling. Lederen afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
- b) Lederen skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
- c) For at undgå en fugtig bolig, hvor bolig eller inventar bliver ødelagt på grund af fugt, skal lejer sørge for at lufte godt ud. En kort kraftig udluftning er bedre end at lade vinduet stå på klem. Udluftning minimum to gange dagligt. En bolig, der ikke er udluftet, kan give dårligt indeklima.

Særlig udvendig vedligeholdelse

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

Udlejers vedligeholdelsespligt

- f) Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlederen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlederen eller af en lejer som led i dennes råderet.
- g) Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
- h) Udlederen kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 7.

Anmeldelse af skader

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

4. Ved fraflytning

Normalistsandsættelse ved fraflytning

- a) Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig:
 - i. hvidtning eller maling af lofter og overvægge
 - ii. maling eller tapetsering af vægge
 - iii. håndværker-rengøring.

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

- b) Normal istandsættelse ved fraflytning efter pkt. 1 skal i almindelighed altid udføres, medmindre boligen for alle eller nogle af de pågældende bygningsoverflader fremtræder nyistsandsat med rutex og malet i råhvid eller NCS0500-N. Dog accepteres opsat glasvæv malet i råhvid eller NCS0500-N i entré, køkken og/eller bad.
- c) Lejerer afholder udgifterne til normalistsandsættelse, men udlejerer overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejerer således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

Misligholdelse

- d) Lejerer afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse. Dette gælder også manglende lakering af gulve i afdelinger med trægulve samt dørtrin.
- e) Konstateres der, som følge af rygning i lejemålet, nikotinskader i lejemålet, der kræver ekstraordinær afvaskning eller malerbehandling ved fraflytning, betragtes dette som misligholdelse. De ekstra udgifter til udbedring af disse nikotinskader skal afholdes fuldt ud af fraflytter. (Kontrollere hvad der er vedtaget i nuværende)
- f) Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejerer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejerer har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

- g) Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring, betragtes dette som misligholdelse.

Undladelse af normalistsættelse

- h) Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt korrekt nyistsandsat med rutex og malet i farven råhvid eller NCS0500-N. Dog accepteres opsat glasvæv malet i råhvid eller NCS0500-N i entré, køkken og/eller bad.

Syn ved fraflytning

- i) 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

- j) Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
- k) Kopi af fraflytningsrapporten fremsendes til lejeren senest 14 dage efter synet.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

- l) Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

- m) 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 lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
- n) I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Arbejdets udførelse

- o) Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

- p) Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

5. Særlig udvendig vedligeholdelse (jf. 3.d)

I dette afsnit fremgår det hvilke udvendige vedligeholdelsesopgaver, som afdelingsmødet har besluttet at lejerer er ansvarlig for.

HAVER OG HÆKKE
Vedligehold have og udendørs arealer, så de fremstår pæne og ryddelige, inkl. begrænsning af ukrudt. Der skal fjernes ukrudt/græs 30 cm fra hækken på ind- og udvendig side af hækken.
Hækken skal klippes 2 gange pr. år, 1. gang før Sankt Hans, 2. gang inden udgangen af uge 42.
Klippe hæk på ind- og udvendig side samt toppen. Hæk-højden skal være mellem 1,60 m og 1,80 m mellem boligerne, og med max bredde 60 cm; Mod fællesarealer og offentlig vej skal højden være mellem 1,6 og 1,8 m. I forhaven må højden på hækken maks. være 90 cm høj.
Træer og buske må max have en højde på 2 m, og skal beskæres så disse ikke skader bygninger, samt udgør en fare eller unødigt skygge for naboer. Allerede etableret træer og buske, har dispensation til at blive.
Græs skal slås, så det ser vedligeholdte ud, dog max 15 cm højde.
TRÆHEGN OG HAVELÅGER
Vedligehold og sikre, at hegn og havelåger fremstår funktionsdygtige og vedligeholdte.
Træværk males min. hvert 5. år i samme farve som afdelingens træværk. Maling kan uden beregning udleveres ved henvendelse til ejendomsmesteren. Vælger beboer at vedligeholde i træets naturfarve, sker det på beboerens egen regning.
Renholde komposithegn i for- og baghaven for smuds og alger, så de ser vedligeholdte ud.
TERRASSER OG FLISEBELÆGNINGER
Skal renholde egne flisearealer for sne.
Er pligtige til selv at sørge for renholdelse, snerydning og grusning på adgangsveje, evt. fortove ved hvert grundstykke.
Renholde terrasser og flisebelægninger i for- og baghaven for ukrudt og alger, så de ser vedligeholdte ud.
SKURE, CARPORTE, UDESTUER, TERRASSEOVERDÆKNINGER, DRIVHUSE, LEGEHUSE
Skal vedligeholde bygninger i haven (fx skure, carporte, udestuer, terrasseoverdækninger, drivhuse, legehuse) så de fremstår velholdte.
Renholde kompositbeklædning på skur for smuds og alger, så det ser vedligeholdte ud.
TAGRENDER
I lav bebyggelse skal tagrender renholdes min. 2 gange årligt.
VINDUER
Skal renholde vinduer ind- og udvendigt.
MARKISE
Vedligehold og sikre, at markise fremstår funktionsdygtig og vedligeholdte.
PARABOL/ANTENNER
Vedligehold og sikre, at disse fremstår funktionsdygtige og vedligeholdte.
HØJBEDE/FLAGSTANG/NEDGRAVET TRAMPOLIN
Vedligehold og sikre, at disse fremstår funktionsdygtige og vedligeholdte.

Lejers mislighold

- a) Overholdes den løbende vedligeholdelse ikke af lejer, kan afdelingen vælge at:
 - i. Nedrive/ fjerne bygningsdelen for lejers regning.
 - ii. Foretage nødvendig vedligeholdelse for lejers regning.
 - iii. Pålægge lejer en huslejeforhøjelse, der modsvarer afdelingens udgifter til vedligeholdelsen.

6. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jf. 4.a)

Stuer, værelser, entré og depotrum

Vægbehandling

- a) Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med rutex og malet med maling som Flügger flutex 5 i farven råhvid eller NCS0500-N, og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:
Ved opsætning af nyt rutex, skal der vælges type, udseende og kvalitet som eksisterende forhold.

Malingskvalitet skal være som Flügger flutex 5 eller tilsvarende. Farve råhvid eller NCS0500-N, Glans 5.

Loftbehandling

- b) Lofter i stuer/værelser/entré er ved indflytningen malet med maling som Flügger flutex 5 i farven råhvid eller NCS0500-N og kan vedligeholdes med følgende malingstyper:

Malingskvalitet skal være som Flügger flutex 5 eller tilsvarende. Farve råhvid eller NCS0500-N, Glans 5.

Køkken

Vægbehandling

- c) Vægge i køkken er ved indflytningen tapetseret med rutex og malet med maling som Flügger flutex 5 i farven råhvid eller NCS0500-N, og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:

Ved opsætning af nyt rutex, skal der vælges type, udseende og kvalitet som eksisterende forhold.

Malingskvalitet skal være som Flügger flutex 5 eller tilsvarende. Farve råhvid eller NCS0500-N, Glans 5.

Vægge i køkken over bordpladen, hvor der ikke er klinker skal males med glans 25 som Flügger Dekso 25. Farve råhvid eller NCS0500-N.

Loftbehandling

- d) Lofter i køkken er ved indflytningen malet med maling som Flügger flutex 5 i farven råhvid eller NCS0500-N, og kan vedligeholdes med følgende malingstyper:

Malingskvalitet skal være som Flügger flutex 5 eller tilsvarende. Farve råhvid eller NCS0500-N, Glans 5.

Badeværelse

Vægbehandling

- e) Vægge i badeværelse er ved indflytningen tapetseret med filt og malet med maling som Flügger vådrumsmaling i farven råhvid eller NCS0500-N, og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper: (Vægge som ikke er beklædt med klinker)

Ved opsætning af nyt filt, skal der vælges type, udseende og kvalitet som eksisterende forhold.

Malingskvalitet skal være som Flüggers vådrumsmaling eller tilsvarende. Farve råhvid eller NCS0500-N, Glans 25.

Loftbehandling

- f) Loftet i badeværelse er ved indflytningen malet med maling som Flügger flutex 10 i farven råhvid eller NCS0500-N, og kan vedligeholdes med følgende malingstyper:

Malingskvalitet skal være som Flüggers flutex 10 eller tilsvarende. Farve råhvid eller NCS0500-N, Glans 10.

Træværk

- g) Indvendigt træværk skal males med maling som Flügger Interior High Finish 40 eller tilsvarende.

Isolering over knaster skal omfatte afstøvning og pletning med isoleringsmiddel over knaster, harpikslommer og gennemslag af tidligere behandling.

Kitning af naturtræ skal omfatte udfyldning af søm- og knasthuller, vindridser, knastoprivninger, geringer og lignende, samt efterslibning og afstøvning.

Malingskvalitet skal være som Flüggers Interior easy Finish 40 eller tilsvarende. Farve som eksisterende eller NCS0500-N, Glans 40.

Gulve

- h) Trægulve skal vedligeholdes med lak så ofte, at lakoverfladen ikke gennemslides og selve gulvet beskadiges. Gulvet vedligeholdes med gulvlak som Junckers gulvlak vandbaseret ultramat.

Gulve belagt med vinyl vedligeholdes med midler som Tarkett Grøn Gulvaskemiddel.

Gulve belagt med linoleum vedligeholdes med midler som Forbo Monel Floorcare.

Ved afkalkning af vådrumsgulve, må der ikke anvendes syre, da dette nedbryder fuger og terrazzo.

Afdelingen foretager ikke nogen istandsættelse og vedligeholdelse af trægulve, hvorfor den enkelte lejer selv må foretage og bekoste en slibning og overfladebehandling eller udlægge gulvtæpper, hvis det skønnes nødvendigt.

Inventar

- i) Indvendig side af udvendige døre- og vinduer skal der males med maling som Flügger Interior easy Finish 30 eller tilsvarende.

Farve: som eksisterende eller NCS0500-N, glans 30.

Plast- og aluminiumsvinduer må ikke males, kun rengøres.

- j) Indvendige malede døre males med maling som Flügger Interior easy Finish 40 eller tilsvarende.

Farve: som eksisterende eller NCS0500-N, Glans 40.

- k) Malet køkkeninventar og garderobereskabe må males med maling som Flügger Interior High easy 40 eller tilsvarende.

Farve: som eksisterende eller NCS0500-N, Glans 40.

- l) Radiatorer skal males med maling som Flügger radiatormaling eller tilsvarende.

Farve: som eksisterende eller NCS0500-N, Glans 40.

7. Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

- a) Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.
- b) Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

Slid og ælde

- c) Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Farvevalg

- d) Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg i forbindelse med indflytningen.