

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 6 Skt. Klemensparken Model A – normalistsandsættelse

Arbejdernes Boligforening

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 efter håndværkerne.

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.

I Generelt

- | | | |
|----------------------------------|----|---|
| Reglernes ikrafttræden | 1. | Dette vedligeholdelsesreglement gælder fra 25. juli 2024. |
| Ændring af lejekontrakten | 2. | Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. |
| Beboerklagenævn | 3. | Unighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet. |

II 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 udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten 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 kopi af rapporten.
- Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger**
4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.
 5. Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

III Vedligeholdelse i boperioden

- 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 V være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
- Haver**
4. Det påhviler lejeren at vedligeholde haven. Lejeren må anlægge og tilplante haven efter eget ønske. Ukrudt og græs skal holdes nede, så frøspredning undgås. Hække vedligeholdes ved klipning / studsning. Hvis ovennævnte punkter ikke overholdes, pålægges huslejen et gebyr på 500,- kr. samt timeløn for den tid, der bruges til dækning af gartnerarbejde – *dette beløb betragtes som pligtig pengeydelse*

(der vil ikke blive taget hensyn til evt. blomster).

Der må lægges granitskærver eller fliser i forhaven. Der skal sættes kant mod naboen. Fliser skal være af samme type som tilstødende belægning og skal flettes ind i denne. Farve og type af skæver skal godkendes af teknisk afdeling/vicevært. Ved godkendelse af arbejdet fra boligforeningen skal området ikke reetableres ved fraflytning.

Der må anlægges en terrasse i forhaven ved de 1-værelses lejemål i gårdhusene. Terrassen skal være af samme flise-type som indgangspartiet og skal flettes ind i disse fliser. Ved godkendelse af arbejdet fra boligforeningen skal området ikke reetableres ved fraflytning.

Hæk og hegn i baghaverne må max. være 180 cm højt. Hegn skal være i farverne natur, og det skal være enten flethegn, tæthegn eller pileflet. Hæk må ikke fjernes. Hvis hegn opsættes langs hækken, skal dette være 75 cm indenfor hækken. Der må opsættes op til tre hegn langs den flisebelagte terrasse i baghaven. Hegnets begyndelse skal placeres minimum 40 cm fra hæk og det må ikke være længere end flisebelægningen.

Ved gårdhusene må der mod hovedstien kun plantes stedsegrøn ligusterhæk, og den må max. være 160 cm. høj. Andre steder mod sti må den kun være 90 cm.

Haven mod tværsti er fællesareal. Græsstykket foran skuret i gårdhusene tilhører boligen på 85 m². Det betyder, at den skal holdes af denne.

Skurene i cedertræ må ikke males, oliebehandles eller på anden måde behandles.

På gangarealerne skal der være fri passage på min. 180 cm (10 cm til hver side af fliserne) af hensyn til maskiner og redskaber. Barnevogne, cykler, knallerter og legeredskaber m.v. må ikke henstilles, så det kan være til gene for andre.

Der skal søges om tilladelse til at opsætte konstruktioner såsom drivhuse, legehuse, overdækkede terrasser, cykelskure, skure, porte samt cementstøbninger.

Store havetrampoliner på 4 meter i diameter skal graves ned sådan, at de inkl. sikkerhedsnet kun er 1,80 meter høje. Udgiften til etablering og reetablering af haven afholdes af den enkelte lejer.

Derudover gælder de regler for de enkelte lejligheder, der er i Havehæfterne, som er administrativt besluttet.

Vinduer og døre

5. Vinduer og døre er af plast, og disse må ikke males,

ligesom der ikke må bores og skrues i dem

Udlejerens vedligeholdelsespligt

6. 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 udlejer eller af en lejer som led i dennes råderet.
7. Udlejeren 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 pkt. 5.

Anmeldelse af skader

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

IV Ved fraflytning

Normalstandsættelse ved fraflytning

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

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

2. Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejer 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 udlejer således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

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 lejerens medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til boligen.
Konstateres der, som følge af rygning i lejemålet, nikotinskader i lejemålet, der kræver ekstraordinær afvaskning eller malerbehandling ved fraflytning, betegnes dette som misligholdelse. De ekstra udgifter til udbedring af disse nikotinskader skal afholdes fuldt ud af fraflytter.
- Ekstraordinær rengøring** 5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af evt. have, lejemålet, hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
- Undladelse af normalistandsættelse** 6. Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.
- Syn ved fraflytning** 7. Udlejerens foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejerens indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.
- Fraflytningsrapport** 8. Ved synet udarbejder udlejerens en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejerens.
9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejerens 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** 10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejerens lejerens skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse** 11. Udlejerens sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerens 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.
12. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse** 13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

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

V Særlig udvendig vedligeholdelse

(jvf. III, 4)

1. Hvis aftale er indgået, fremgår dette af lejekontrakten.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(jvf. IV, 1)

Badeværelse

Væg behandling

1. Vægge er ved indflytningen tapetseret med glasfilt og malet med Beck & Jørgensen eller Jotun-vægmaling i farven råhvid, NCS S-0500-N, glans 25 til fuld dækning. Vægge skal vedligeholdes med produkter i tilsvarende kvalitet og farve.

Der må kun tapetseres med glasfilt

Loftbehandling

2. Lofter er ved indflytningen malet med Beck & Jørgensen eller Jotun-loftsmaling i farven råhvid, NCS S-0500-N, glans 5 til fuld dækning. Lofter skal vedligeholdes med produkter i tilsvarende kvalitet og farve.

Øvrige rum

Væg behandling

3. Vægge er ved indflytningen tapetseret med glasfilt og malet med Beck & Jørgensen eller Jotun-vægmaling i farven råhvid, NCS S-0500-N, til fuld dækning. Vægge skal vedligeholdes med produkter i tilsvarende kvalitet og farve.

Glansgrad: Imellem bordplade og overskabe i køkken males med glans 25. Øvrige rum med glans 10.

Der må kun tapetseres med glasfilt

Loftbehandling

4. Lofter er ved indflytningen malet med Beck & Jørgensen eller Jotun-loftsmaling i farven råhvid, NCS S-0500-N, glans 5 til fuld dækning. Lofter skal vedligeholdes med produkter i tilsvarende kvalitet og farve.

Indvendigt træværk.

5. Dørkarme, gerigter og fodpaneler er ved indflytningen malet med Beck & Jørgensen eller Jotun-træmaling i farven NCS S-0502-Y, glans 40 til fuld dækning. Træværk skal vedligeholdes med produkter i tilsvarende kvalitet og farve.

Trægulve

6. Trægulve lakeres med en vandbaseret mat gulvlak.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemalets 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.