

# Vedligeholdelsesreglement

## B-ordning

BAB afdeling 2 – Torvestien / Toftager



### **B-ordningen – kort fortalt**

Udlejeren sørger for i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Udgifterne hertil afholdes over boligens vedligeholdskonto, som lejereren indbetaler til.

Vedligeholdelse udføres på lejerens foranledning af udlejeren eller lejereren, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb, som står på boligens vedligeholdelseskonto.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

## Indhold

1	GENERELT.....	2
	Reglernes ikrafttræden .....	2
	Ændring af lejekontrakten.....	2
	Beboerklagenævn.....	2
2	OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING .....	2
	Boligens stand .....	2
	Syn ved indflytning.....	2
	Indflytningsrapport .....	2
	Fejl, mangler og skader skal påtales inden 2 uger.....	2
3	VEDLIGEHODELSE I BOPERIODEN.....	2
	Boligens vedligeholdelseskonto .....	2
	Særlig udvendig vedligeholdelse.....	3
	Udlejers vedligeholdelsespligt.....	3
	Anmeldelser af skader.....	4
4	VED FRAFLYTNING.....	4
	Ingen istandsættelse ved fraflytning.....	4
	Misligholdelse.....	4
	Ekstraordinær rengøring .....	4
	Syn ved fraflytning.....	4
	Fraflytningsrapport.....	4
	Oplysninger om istandsættelsesudgifter .....	4
	Endelig opgørelse .....	5
	Arbejdets udførelse.....	5
	Istandsættelse ved bytning .....	5
5	SÆRLIG UDVENDIG VEDLIGEHODELSE .....	5
6	SÆRLIGE REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHODELSE.....	7
	Stuer, værelser og entre.....	7
	Køkken.....	7
	Badeværelse .....	7
	Træværk .....	7
	Inventar .....	8
7	STANDARD FOR BOLIGENS VEDLIGEHODELSESSTAND VED OVERTAGELSEN.....	8
	Boligens stand ved lejemålets begyndelse.....	8
	Slid og ælde .....	8

## 1 GENERELT

### Reglernes ikrafttræden

1.1 - Med virkning fra den 1. september 2020 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

### Ændring af lejekontrakten

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

### Beboerklagenævn

1.3 - 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

2.1 - Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Boligen kan ikke påregnes at være ny istandsat.

### Syn ved indflytning

2.2 - I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejerens et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejerens indkaldes til synet.

### Indflytningsrapport

2.3 - Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens en indflytningsrapport, hvor lejerens kan få indføjjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten 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 kopi af rapporten.

### Fejl, mangler og skader skal påtales inden 2 uger

2.4 - Hvis lejerens ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejerens senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejerens.

2.5 - Udlejerens kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejerens hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

## 3 VEDLIGEHOLDELSE I BOPERIODEN

### Boligens vedligeholdelseskonto

3.1 - Udlejerens vedligeholder boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

3.2 - Vedligeholdelse kan udføres, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

3.3 - Til dækning af udgifterne indbetaler lejereren et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejeren fastsætter beløbet.

3.4 - Vedligeholdelsen udføres af udlejeren på lejerens foranledning. Lejeren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation af afholdte udgifter.

3.5 - Før arbejdet udføres, skal det aftales med ejendomsmesteren, ligesom at ejendomskontoret skal foretage syn af arbejdet, for at sikre at det er udført i håndværksmæssig forsvarlig stand.

Regninger på materiale køb eller faktura fra håndværker fremsendes til ejendomskontoret senest 6 måneder efter fakturadato. Håndværker skal være momsregistreret og faktura skal indeholde CVR.nr.

Udgiften til vedligeholdelse må ikke fravige almindelige markedsvilkår væsentligt.

Efter godkendelse af ejendomskontoret, underskrives skemaet "anmodning om udbetaling fra vedligeholdelseskontoen" af beboeren og indsendes sammen med originalt bilag til administrationen, der overfører beløbet til beboerens bankkonto.

Udgifterne til vedligeholdelse skal dokumenteres på boligens vedligeholdelseskonto. Hver gang der er foretaget udbetalinger fra kontoen og senest 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning, får lejereren meddelelse fra udlejeren om kontoens aktuelle størrelse.

### **Særlig udvendig vedligeholdelse**

3.6 - Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit 5 være bestemt, om lejereren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

3.7 - Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejereren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

### **Udlejers vedligeholdelsespligt**

3.8 - 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 og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

Hvis lejer, af tidligere lejer, overtager komfur, kogeplade/oven-kombination, køle eller køle/fryseskabe, kan dette kun ske med ejerskabserklæring. Denne udleveres af ejendomskontoret eller en repræsentant for dette.

3.9 – Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler.

Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.

3.10 - Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 3.8.

### **Anmeldelser af skader**

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

## **4 VED FRAFLYTNING**

### **Ingen istandsættelse ved fraflytning**

4.1 - Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb på boligens vedligeholdelseskonto. Boligen istandsættes ikke ved fraflytning, med undtagelse af istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse. Boligen afleveres til den tilflyttende lejer med de midler, der eventuelt står på kontoen på overdragelsestidspunktet

### **Misligholdelse**

4.2 - Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

4.3 - 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.

### **Ekstraordinær rengøring**

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

### **Syn ved fraflytning**

4.5 - 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**

4.6 - Ved synet udarbejder boligselskabet en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse eller betales af udlejereren.

4.7 - 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.

### **Oplysninger om istandsættelsesudgifter**

4.8 - Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejereren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.

## Endelig opgørelse

4.9 - Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejereren uden unødigt forsinkelse og med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

4.10 - I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

## Arbejdets udførelse

4.11 - Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.

## Istandsættelse ved bytning

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

# 5 SÆRLIG UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

(jfr. 3.6)

5.1 - Haver, forhaver og redskabsskure vedligeholdes af lejer, så de fremtræder pæne og vedligeholdte.

Udestuer, terrasser og overdækkede terrasser mm. opført efter reglerne for Individuel råderet, må kun opføres i haven med forudgående godkendelse fra ejendomskonteret.

Udestuer og overdækkede terrasser **opført til og med 1992:**

- Ved fraflytning nedrives udestue og overdækket terrasse og boligen retableres, herunder hæk og terrassebelægning.
- Nedrivning og retablering af bolig, herunder hæk og terrassebelægning, kan, efter nærmere aftale med administrationen, foretages af fraflytter, forinden fraflytning finder sted.

Udestuer og overdækkede terrasser **opført efter 1992:**

- Ved fraflytning nedrives udestue og overdækket terrasse, der ikke kan dokumenteres godkendt af kommunen eller administrationen og boligen retableres, herunder hæk og terrassebelægning.
- Nedrivning og retablering af bolig, herunder hæk og terrassebelægning, kan, efter nærmere aftale med administrationen, foretages af fraflytter, forinden fraflytning finder sted.

- Videreføres til tilflytter.

Skure:

- Opfylder disse ikke vilkårene angivet under individuel råderet nedrives de og haven retableres for fraflytters regning.
- Nedrivning og retablering kan, efter nærmere aftale med administrationen, foretages af fraflytter, forinden fraflytning finder sted.

Alle skure, terrasser og terrasseoverdækninger samt udestuer mm. der fremadrettet godkendes af ejendomskontoret skal rottesikres.

Kontakt altid ejendomskontoret for vejledninger ifm. opførelse af fast inventar i haven.

5.2 - Snerydning på fortov og kældertrapper foretages af udlejer. Lejer rydder sne på egne trapper, og i forhaver.

5.3 – Haver, hegn og hække:

Lejeren har pligt til at holde haver, hegn og hække der hører til lejemålet i rengjort og ryddelig stand.

Hækken skal være klippet inden Sankt Hans.

Hækkenes normale vækst må ikke forhindres af hegn, plankeværker, skure eller lignende.

Hække må ikke fjernes, flyttes, ændres eller lignende.

Haven skal fremstå som prydhave og må i begrænset omfang anvendes som urte-/køkkenhave. På et areal der ikke overstiger 80cm \* 240cm.

- Hvis der opstår lokale problemer med skadedyr ifm. urtehave/ køkkenhave skal den nedlægges på forlangende til problemet medskadedyr er løst.

Hække i skellinier skal være 180 cm høje. Med mindre andet er aftalt naboerne i mellem. Dog er undtaget evt. hæk over låge ved skellinien mod det frie areal.

Højden afsættes ud fra terræn. Terræn langs boligens murede facade mod haven ligger 20 cm. under overside sokkel (overgang mellem sokkelpuds og murværk). Terræn langs havens/hækkens sydside = overside fliser på stien umiddelbart udenfor haven. Terræn over alt inde i haven er et retlinet plan mellem de to nævnte ydre begrænsninger uanset udførte reguleringer m.v. af havens oprindelige terræn, eksempelvis opbyggede bede.

Hække skal være klippet således, at de altid holder en afstand på 10 cm fra stisystemets flisekanter.

Småhegn m.v. i forhaven skal holdes 10 cm fra stisystemets flisekanter.

Træer i haver må ikke være højere end tagrendehøjde eller være til gene for naboer/genboer, dette gælder også for forhaverne.

Ved eventuelle tvister henvises der til hegnsloven.

Misligholdte og ikke vedligeholdte haver og hække kan af afdelingen, på lejernes regning, blive retableret, ryddet og beskåret og haven tilsået med græs, efter forudgående syn af bestyrelsen.

Lyskasser renholdes af lejer.

Haver skal holdes fri for madrester, dyrefoder o.lign. som kan tiltrække skadedyr(rotter).

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse i forhaven.

5.4 – Udvendig vedligeholdelse af udestuer, overdækkede terrasser og skure:

Overfladebehandling svarende til standardfarverne som angivet i farvekortet for GORI 605. Farvekoderne er som nedenfor med følgende koder og kan ligeledes ses på [www.gori.dk](http://www.gori.dk). Disse farveangivelser skal følges.

- 222 Sort umbra
- 270 Skifer
- 460 Ler
- 504 Svensk rød
- 520 Lys dodenkop
- 522 Lys Sienna
- 620 Brun umbra
- 703 Marehalm
- 720 Grøn umbra
- 808 Havblå
- RAL 9010

Herudover neutrale olier og træbeskyttelsesmidler.

## 6 SÆRLIGE REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

(jfr. 4, 1)

### Stuer, værelser og entre

6.1 - Vægge i stuer/værelser/entre er ved indflytningen tapetseret/malet med rutex, glasvæv eller filt uden overlæg og kan vedligeholdes med akrylplastmaling. Der må ikke opsættes hessian, panelplader samt benyttes strukturmaling.

6.2 – Lofter kan behandles med afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrundning og akrylplastikmaling.

### Køkken

6.3 – Vægbehandling som under pkt. 6.1.

6.4 – Loftbehandling som under pkt. 6.2.

### Badeværelse

6.5 – Vægbehandling hvor der ikke er fliser: Klargøring, spartling og pletgrundning. Overfladebehandles med, vådrumsmaling. Hvor der er fliser, er overvægge og loft malerbehandlet som ovenfor nævnt.

Der skal altid benyttes vådrumsspartel ifm. spartling på badeværelser.

6.6 – Loftbehandling som under pkt. 6.5.

### Træværk

6.7 - Døre og øvrigt træværk er overfladebehandlet med akrylplastikmaling.



Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akrylspartelmasse, slibning, grunding og maling med akrylplastikmaling vandbasis.

Behandling af døre der er af teaktræ /anden naturtræsfiner med olieret overflade: Afrensning og påføring af træolie med fin ståluld.

Vinduer i stue, værelser og køkken er overfladebehandlet i farven hvid.

Behandling af vinduesoverflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akrylspartelmasse, slibning, grunding og maling med vinduesmaling i farven hvid.

Spørg altid på ejendomskontoret inden vedligeholdelsesarbejde påbegyndes.

## **Inventar**

6.8 - Køkkenelementer og skabslåger i entre. Som under punkt 6.7.

Køkkenelementer i naturtræ skal oliebehandles.

Vinduer: Det er lejers ansvar at beslag og bevægelige dele på vinduerne smøres med olie. Gummilister med silikone.

Låse på hoved- kælder og udestuedøre smøres med olie.

## **7 STANDARD FOR BOLIGENS VEDLIGEHOLDELSESSTAND VED OVERTAGELSEN**

### **Boligens stand ved lejemålets begyndelse**

7.1 - Boligen overdrages normalt til lejeren uden istandsættelse.

Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto.

7.2 - Boligen vil herudover kun blive istandsat efter lejerens overtagelse af boligen, hvor der efter udlejerens skøn er et ekstraordinært behov for det eller som følge af misligholdelse efter den fraflyttende lejer. Istandsættelsesarbejde af denne karakter afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.

### **Slid og ælde**

7.3 - Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

7.4 – Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve, vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det. Gulvene kan derfor have farveforskelle, hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme. Træværk kan have farveforskel i samme rum, da der kun males træværk, hvor dette har været misligholdt. Træværk fremstår med en malet overflade.

7.5 - Tilflytteren må acceptere, at der på vægge, lofter, det malede træværk og inventar er anvendt farver der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag.

7.6 - Køkkenbordsplader kan fremstå i laminat, stål, sten eller træ.

7.7 - Der er i nogle boliger etableret plads til emhætte, opvaskemaskine og vaskemaskine.

7.8 - Hvis der er kælderum tilknyttet boligen skal det ved fraflytning være tømt og rengjort.

Lejer opfordres altid til at rådføre sig på ejendomskontoret, ved evt. tvivl om nærværende vedligeholdelsesreglement.