

## Vedligeholdelsesreglement for Ansager Boligforening Model A – normalistsandsættelse

### A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i boprodukten 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 boligforeningerne en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

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

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men boligforeningen overtager gradvist denne udgift – i forhold til boproduktens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

### I Generelt

#### Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 23. september 2010 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

#### 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. Uenighed om henholdsvis boligforeningens og lejers 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 samt kælderrum, kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

### **Udvendige arealer**

2. Have og øvrige udvendige arealer fremtræder rimelig pæne rene og ryddelige.

### **Syn ved indflytning**

3. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager boligforeningen 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**

4. Ved indflytningssynet udarbejder boligforeningen en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten, sendes til lejeren senest 14 dage efter,.

### **Fejl, skader og mangler skal påtåles inden 2 uger**

5. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for boligforeningen.
6. Boligforeningen 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.
4. Boligforeningen kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

#### **Boligforeningens vedligeholdelsespligt**

5. Det påhviler boligforeningen at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Boligforeningen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af boligforeningen eller af en lejer som led i dennes råderet.
6. Boligforeningen sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Boligforeningen afholder alle udgifter i denne forbindelse.
7. Boligforeningen 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 boligforeningen. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

## **IV 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 boligforeningen, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejerer har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lejerer afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men boligforeningen overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejermålets 20. måned og til lejermålets ophør. Når der er gået 10 år, vil boligforeningen således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

### **Misligholdelse**

3. Lejerer 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 lejerer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejerer har givet adgang til boligen.  
For udvendige arealer m.v. når lejerer har forsømt vedligeholdspligten jf. afsnit V.

### **Ekstraordinær rengøring**

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

### **Undladelse af normalistsandsættelse**

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

### **Syn ved fraflytning**

7. Boligforeningen foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejerer indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

### **Fraflytningsrapport**

8. Ved synet udarbejder boligforeningen en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af boligforeningen.

|                                             |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | 9.  | Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejerer ved synet eller sendes til lejerer senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.                                                                                                                       |
| <b>Oplysning om istandsættelsesudgifter</b> | 10. | Senest 14 dage efter synsdatoen giver boligforeningen lejerer skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerers andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.                                                                                                                             |
| <b>Endelig opgørelse</b>                    | 11. | Boligforeningen sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerer uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerers andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles. |
|                                             | 12. | I den endelige opgørelse kan lejerers samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.                                                                                                                                                                                 |
| <b>Arbejdets udførelse</b>                  | 13. | Istandsættelsesarbejdet udføres på boligforeningens foranledning.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Istandsættelse ved bytning</b>           | 14. | Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.                                                                                                                                                                                                                                                               |

## **V Særlig udvendig vedligeholdelse** (jvf. III, 4)

1. Lejemål med tilhørende carport, udestue, redskabsskure, træterrasse, ekstra rækværk/stakit, privat brøndboring og lign. bygninger/installationer som ikke er foranstaltet af boligforeningen, påhviler vedligeholdelsesforpligtigelsen lejereren.
2. Det påhviler lejereren at passe udvendige arealer såsom, rensning af tagrender (undtagen afd. 07), renholdelse af fortov/fliser omkring boligen samt terrassefliser og lign., klippe græs jævnligt, klippe hæk mindst én gang årligt (maks. Højde 1,40 og bredde ca. 75 cm), holde bede fri for ukrudt samt at sørge for at ukrudt og græs ikke breder sig ind til naboerne og ind i hække i skel.  
Hækhøjden gælder kun for hække internt i boligforeningen. Der skal fortsat træffes aftaler med naboen der hvor hækken står i skel til privatejede haver.  
Bestemmelsen om hæk-dimensioner finder anvendelse i tilfælde af tvister mellem naboer og ved istandsættelser for lejers/fraflytters regning. Der kan således ikke forlanges en hækhøjde på mere end 140 cm.
3. Ved fraflytning skal have/udvendige arealer fremtræde rimelig pæne rene og ryddelige.

## **VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse** (jvf. IV, 1)

### **Stuer, værelser og entré** *Vægbehandling*

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med savsmuldstapet (Rutex) og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper: Glasvæv, skum- og savsmuldstapet i normale farver  
Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes uden boligforeningens samtykke: Hessian, div. træbeklædning, strukturmaling samt vandskuring eller andre former for pudsede/murede vægbehandlinger.

### *Loftbehandling*

2. I ældre afdelinger med pudsede lofter er det tilladt at opsætte trælofter uden boligforeningens samtykke, under forudsætning af at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.  
I nyere afdelinger med gips- eller trælofter er det kun tilladt at ændre på loftbeklædning/behandling mod forudgående aftale med boligforeningen.

**Køkken**  
*Vægbehandling*

3. Det er kun tilladt at ændre på vægbeklædning/behandling mod forudgående aftale med boligforeningen. Ved tapetserede vægge gælder samme regel som nævnt under stk. 1.

*Loftbehandling*

4. Samme regel er gældende som nævnt under stk. 2.

**Badeværelse**  
*Vægbehandling*

5. Det er kun tilladt at ændre på vægbeklædning/behandling mod forudgående aftale med boligforeningen.

*Loftbehandling*

6. Samme regel er gældende som nævnt under stk. 2.

**Træværk**

7. Indvendigt træværk males med typen: Acryl maling glans 50.  
I afdelingerne, Nylandsvej, Åhavevej og Græsvangen er det, pga. afdelingernes alder, tilladt at male indvendige døre.  
I alle øvrige afdelinger er det ikke tilladt at male døre.  
Hvis lejer, ved maling af vægge, bemaler træværk med enkelte penselstrøg eller stænk, og efterlades i en sådan tilstand ved fraflytning, vil træværket blive istandsat som værende mislighold.

**Inventar**

8. Det er tilladt at indsætte opvaskemaskine, med deraf følgende fjernelse af skabselement mod forudgående anmeldelse til boligforeningen. Dog må man påregne en genetablering for egen regning ved fraflytning såfremt en eventuel ny lejer ikke ønsker at købe/overtage opvaskemaskinen samt vedligeholdelsesforpligtigelsen på denne. Afdelingen leverer/sørger for etablering af de tekniske installationer (el, vand og afløb).

## **VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**

**Boligens standard ved lejemålets 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 boligforeningens 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.  
Pga. afdelingernes alder, gælder der for afdelingerne Nylandsvej, Åhavevej og Græsvangen at lejer må acceptere at ikke alle gulve er istandsatte og/eller belagt med vinyl. De gulve som ikke er istandsatte eller belagt med vinyl, må lejereren acceptere gulvenes udseende og beskaffenhed som de er.

### **Farvevalg**

4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.  
I visse afdelinger er vinduer/døre indvendigt malet med mørkegrøn umbra, hvilket tidligere har været boligforeningens standardfarve og kan derfor ikke forlanges malet i andre farver.

Vedtaget på fælles afdelingsmøde den 22. september 2010

---

Formandens underskrift