Vedligeholdelses-reglement

Afdeling 18 Venneslaparken og Saloparken

Vedtaget på afdelingsmøde 02.09.26

Indhold

Generelt 3
Boligens stand ved fraflytning 5
Særlige regler for udvendig vedligeholdelse 6
Særlige regler for indvendig vedligeholdelse 7

Generelt

Vedligeholdelsesreglementet er et tillæg til lejekontrakten, hvor der kan læses om, hvordan boligen stand skal forventes ved indflytning, hvordan boligen skal vedligeholdes i bo-perioden og hvordan boligen skal afleveres ved fraflytning.

Ændring af lejekontrakten
Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Fraflytningsregler for A- ordning
Lejeren sørger i bo-perioden 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 almindelige slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører DOMI Bolig en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift-afhængig af bo-periodens længde (A-ordningen).

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Beboerklagenævn
Uenighed om henholdsvis DOMI Bolig og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

Boligens stand ved indflytning

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Kun hvor der efter boligorganisationens skøn er behov for det, vil træværk, inventar, tekniske installationer og gulve være istandsat.

Indflytter må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af almindeligt slid og ælde, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende type og alder.

Indflytter er pligtig til at betale for reparation af skader på trappeopgange, vejanlæg m.v. forårsaget ved indflytningen.

Syn ved indflytning
I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager DOMI Bolig 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
Ved indflytningssynet udarbejder DOMI Bolig en indflytningsrapport, hvor lejer kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Indflytningsrapporten udleveres til lejer ved synet eller sendes til lejer senest 14 dage efter, hvis lejer ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af indflytningsrapporten.

Fejl og mangler skal påtales inden 2 uger
Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse overfor DOMI Bolig, der opbevarer fejl- og mangellisten sammen med lejekontrakten.

DOMI Bolig 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, men det friholder ikke lejeren for normal vedligeholdelse i bo-perioden.

Vedligeholdelse af det lejede i bo-perioden

Lejerens vedligeholdelsespligt
Lejeren er forpligtet til at sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse og denne skal foretages så ofte, at lejemålet ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. Hvis lejemålet bebos af rygere, bør der foretages vedligeholdelse med mindre intervaller end ellers. Såfremt lejer har opsat andet tapet end filt eller Rutex-tapet (savsmuldstapet) eller valgt anden farve end standardfarven hvid, henhører dette ikke til lejlighedens normalistandsættelse - se i øvrigt afsnit vedrørende fraflytning.

Særlig udvendig vedligeholdelse
Det kan i afdelingens vedligeholdelsesreglement være bestemt, at lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen. Se afsnit om særlig udvendig vedligeholdelse.

Afdelingen kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Afdelingens vedligeholdelsespligt
Afdelingen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, låse, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, emhætter, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af afdelingen eller af lejer som led i dennes råderet.

Afdelingen kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår i vedligeholdelsesreglementet.

Afdelingens vedligeholdelsespligt gælder kun i det omfang, installationerne eller inventaret er etableret eller skriftligt godkendt af DOMI Bolig.

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

Boligens stand ved fraflytning

Normalistandsættelse ved fraflytning
Ved fraflytning skal der udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig:

hvidtning af lofter og vægge
afvaskning af trælofter
maling og eventuelt tapetsering af vægge
håndværkerrengøring af vandrette flader

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af afdelingen, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejer har udført en anden vægbehandling end foreskrevet.

Det bemærkes samtidig, at normal istandsættelse kan undlades på bygningsoverflader som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt og nyistandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelse, men afdelingen overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejeforholdets begyndelse. Når der er gået 100 måneder, vil afdelingen således helt have overtaget udgiften til normal istandsættelse.

Misligholdelse
Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
Misligholdelse foreligger, når boligen 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
Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
Dette gælder også rengøring efter røg, nikotin og tjære på vægge, lofter og træværk.

Særlige regler for behandling af vægge og lofter
Såfremt der på fraflytters foranledning er opsat andre tapettyper end filt eller Rutex-tapet (savsmuldstapet) eller har anvendt anden farve end standard farven hvid, vil dette blive krævet retableret på fraflytters regning som misligholdelse.

Syn ved fraflytning
Ved fraflytning skal lejligheden istandsættes i overensstemmelse med lejekontrakten, nærværende vedligeholdelsesreglement samt lov om leje af almene boliger med tilhørende bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.

Der foretages syn af lejemålet hurtigst muligt, dog senest 2 uger efter at fraflytning har fundet sted. Fraflytter indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel. Synet finder sted indenfor normal arbejdstid og kan overværes af fraflytter.

Fraflytningsrapport
Ved synet udarbejdes en fraflytningsrapport, hvoraf det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der skal udføres som normalistandsættelse, hvilke der er misligholdelse og hvilke der betales af afdelingen.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til fraflytter ved synet eller sendes til fraflytter senest 14 dage efter synet.

Oplysning om istandsættelsesudgifterne
Senest 14 dage efter synsdatoen giver boligorganisationen fraflytter skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse
DOMI Bolig sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødig 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.

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

I forbindelse med fraflytning hæfter lejer for gebyrer opkrævet af forsyningsselskaber og af ekstern firma der udarbejder forbrugsfordelingsregnskaber til vand og/eller varme, hvilket opkræves på den endelige opgørelse.

Arbejdets udførelse
Istandsættelsesarbejdet vil blive udført på DOMI Boligs foranledning på grundlag af synsrapporten.

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

Istandsættelse af fraflytter
Vælger fraflytter selv at istandsætte boligen i forbindelse med fraflytning, skal dette være håndværksmæssigt korrekt udført i henhold til vedligeholdelsesreglementet og istandsættelsen skal være tilendebragt, så den kan vurderes senest ved fraflytningssynet.

Særlige regler for udvendig vedligeholdelse

Haver
De enkelte parceller er udlagt til benyttelse af den enkelte lejer. Arealet skal derfor vedligeholdes af lejer.
Forhaven afgrænses naturligt af skur, hegn og hæk, baghaven afgrænses af de oprindelige hvide hegn og boligens bredde eller hæk, dybden svarer til det hvide hegn eller hæk.
Arealerne skal altid holdes i sømmelig stand, herunder også renholdelse af flisebelægninger.

Hække
Hække og græsarealer skal holdes velklippede.
Den enkelte lejer sørger for at hækken klippes 1-2 gange årligt, senest 1. september.
Højden af hæk mod skel og nabo skal være minimum 100 cm og maksimum 180 cm. Ved tvist mellem 2 naboer fastsættes højden til mellem 160 cm og 180 cm.
Hækken må i bredden maksimalt være 60 cm, som altid klippes i lige flugt på begge sider.

For at fremme hækkens vækstbetingelser, skal den enkelte boligtager holde rent under hækken og fjerne ukrudt.

Beplantning
Der må ikke på lejerens havearealer plantes træer, der ved deres højde og bredde kan genere naboerne. Den maksimale højde må på intet tidspunkt overstige 3 meter.

Afstand mellem beplantning og tagrende skal være minimum 1 meter pga. risiko for skadedyr.

Afdelingens hegn og bygning skal kunne tilgås for vedligeholdelse og beplantning der skader hegn og bygninger er ikke tilladt.

Gift og pesticider
De grønne arealer vedligeholdes giftfrit, og derfor må der ikke bruges pesticider af nogen art i haverne.

Glatførebekæmpelse
Det påhviler lejer at bekæmpe glatføre på stien i egen have. Der må der kun anvendes almindeligt grus eller vejsalt

Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Nøgler og lås
Lejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af nøgler. Lejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.

Hårde hvidevarer
Hårde hvidevarer skal vedligeholdes og rengøres således, at hårde hvidevarernes stand ikke forringes. Fejlagtig brug eller manglende rengøring og vedligeholdelse betales af lejer.

Afløb i køkken og bad
Lejer skal selv forestå rensning af vandlåse i boligen.

Vedligeholdelsesvejledning vægge, lofter og træværk mv.
I henhold til gældende lovgivning og nærværende vedligeholdelsesreglement har lejeren pligten til at vedligeholde lejligheden indvendigt i bo-perioden.

For at opnå det bedst mulige håndværksmæssige resultat og for at give boligen og dens inventar længst mulig levetid, vil vi derfor anbefale lejeren følgende kortfattede vejledning, når der gennemføres vedligeholdelsesarbejder i lejligheden.
Inden malerbehandling af lofter og vægge foretages der altid afvaskning med grundrengøringsmiddel.

Ved maling af lofter anvendes hvid loftplast- maling (glans 5).

Ved maling af vægge i tørre rum anvendes hvid vægplastmaling (glans 5).

Inden malerbehandling af vægge i våde rum skal disse altid først rengøres med eddikesyre eller kalk/sæbestensfjerner og eftervaskes med rent vand.

Ved maling af vægge i badeværelser uden vægfliser og over køkkenborde uden fliser anvendes hvid acrylplastmaling (mindst glans 25).

Ved maling af vægge i bryggers og over vægge i badeværelser med vægfliser anvendes hvid plastmaling (mindst glans 10).

Inden malerbehandling af træværk, rør, radiatorer m.v. foretages der altid afvaskning med grundrengøringsmiddel, slibning med sandpapir og afstøvning.

Ved maling af malet træværk, malede døre, karme indfatninger, fodlister, indv. vinduer m.v. anvendes hvid eller grå acrylplastmaling (glans 25). Eksempel, skal alle dørplader være i samme farve.

Ved maling af rør og radiatorer anvendes hvid radiatormaling (mindst glans 25).

Ved behandling af lakerede naturtræsdøre og låger (finerede emner) foretages afvaskning med grundrengøringsmiddel, slibning med sandpapir, afstøvning og efterbehandling med klar lak (mindst glans 30).

Naturtræsdøre og låger må ikke males uden særlig tilladelse.

Ved behandling af trægulve, dørtrin og trappetrin foretages rengøring, slibning, afstøvning og efterbehandling med Blitza lak.

Ved tapetsering af vægge med filt skal tapeten opsættes jævnt, uden rynker og uden overlæg.

Det anbefales, at der foretages afrensning ved mere end 3 lag tapet.

Ved tapetsering med savsmuldstapet (Rutex) eller filt skal underliggende tapeter først afrenses, bunden klargøres og savsmuldstapeten eller filten opsættes jævnt og uden rynker. Savsmuldstapeten eller filten opsættes uden overlæg ved stødning.

Ved opsætning af supplerende kroge m.v. på vægfliser og vægplader over køkkenborde m.v. anbefales at anvende selvklæbende kroge, der ved fraflytning kan fjernes uden beskadigelse af overfladen.

Fælles for alle ændringer/moderniseringer og vedligeholdelsesarbejder gælder, at gældende brugsanvisninger følges, og at arbejderne udføres håndværksmæssigt korrekt.