

Vedligeholdelsesreglement i afd. 1025 Riishøjs vej

A ordningen – kort fortalt

Mens lejeren bor i lejligheden, har han/hun ansvaret for det indvendige vedligehold. Det omfatter maling og gulv-behandling – det hele på lejerens regning.

Formålet med vedligeholdelsen er, at boligen hele tiden fremstår som ny – bortset fra almindeligt slid og ælde.

Når lejeren flytter, gennemfører udlejeren en istandsættelse, der omfatter nødvendig maling af vægge og lofter samt rengøring.

Lejeren skal betale for istandsættelsen, men udlejeren overtager mere og mere af denne udgift, jo længere tid lejer har boet i boligen.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse, der skyldes misligholdelse.

1. Generelt

Reglernes ikrafttræden

Dette reglement gælder fra den 01-02-2022

Ændring af lejekontrakten

Vedligeholdelsesreglementet gælder ubetinget. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Beboerklagenævn

Både lejer og udlejer kan klage til beboerklagenævnet.

2. Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens stand

Boligen skal ved lejemålets begyndelse være i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsat. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

Syn ved indflytning

Ved lejemålets begyndelse foretager udlejeren sammen med lejer et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejer indkaldes til synet.

Indflytningsrapport

Ved indflytningssynet udarbejder udlejer en rapport, hvor lejer kan indføre bemærkninger. Kopi af rapporten udleveres til lejer ved indflytningssynet eller sendes til lejer senest 14 dage efter synet. Hvis lejer konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejer senest to uger efter lejemålets begyndelse skriftligt meddele udlejer dette.

Udlejer kan vurdere, at en påtalt fejl, skade eller mangel er uvæsentlig og derfor ikke skal udbedres. Lejer hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

3. Vedligeholdelse i lejeperioden

Lejerens vedligeholdelsespligt

Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med vedligeholdelse.

Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse

Der vil i vedligeholdelsesreglementet afsnit 5 være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, altaner, haver, trapper, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

Udlejer kan indgå skriftlig aftale med lejer om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke allerede er regler for vedligeholdelse.

Udlejers vedligeholdelsespligt

Udlejer skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejer 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 lejer som led i dennes råderet. Udlejer kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne udover det der fremgår.

Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter dertil. Dog skal lejer betale, hvis udleverede nøgler mistes eller der fremstilles uoriginale nøgler.

Anmeldelse af skader

Opstår der skader, skal lejer straks informere udlejer. Undlades dette, hæfter lejer for de eventuelle merudgifter, der måtte følge af den manglende anmeldelse.

4. Ved fraflytning

Normalistandsættelse

Ved fraflytning skal der udføres en normalistandsættelse der omfatter nødvendig hvidtning eller maling af vægge og lofter, samt håndværkerrensning.

Lejer betaler for istandsættelsen, men dog sådan, at jo længere lejer har boet i boligen, desto større del af regningen skal udlejer betale. Har lejer boet i boligen i ti år, betaler udlejer hele regningen for normalistandsættelsen.

Misligholdelse

Lejer afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af forkert brug, forkert vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejer har givet adgang til boligen. Manglende rengøring ved fraflytning er misligholdelse. Det samme gælder manglende rengøring af have.

Hvis der i forbindelse med fraflytning konstateres afsmitning eller lugt, skal dette udbedres for fraflytters regning.

Ekstraordinær rengøring

Er der behov for ekstraordinær rengøring af boligen samt af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

Syn ved fraflytning

Udlejer syner boligen senest to uger efter at have fået kendskab til, at fraflytning har fundet sted. Lejer indkaldes skriftligt til dette syn med mindst én uges varsel.

Fraflytningsrapport

Ved synet udarbejder udlejer en rapport, der viser, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse, eller betales af udlejer.

Kopi af synsrapporten udleveres til lejer ved fraflytningssynet eller sendes til lejer senest 14 dage efter synet. Såfremt lejer ikke er til stede ved fraflytningssynet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af synsrapporten.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

Senest 14 dage efter synet informerer udlejer skriftligt lejer om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.

Endelig opgørelse

Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejeren 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.

Lejers samlede andel af eventuelle overskridelser kan ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Arbejdets udførelse

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.

Istandsættelse ved bytning

Ved boligbytning gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

5. Særlig udvendig vedligeholdelse

Hvor der til den lejede bolig hører have/gangarealer skal til enhver tid fremtræde vel vedligeholdt med græsklipning og ukrudt bekæmpelse, og ved flytning afleveres i pæn og rengjort stand.

Terrasser og gangarealer må ikke benyttes som "pulterrum", samt til opbevaring af gamle møbler, affald o. lign.

Hvor der til det lejede hører altan, skal den holdes ren/ryddelig og må ikke bruges til opbevaring af affald, gamle møbler og lignende.

Hække klippes hvor de er i tilknytning til lejemålet, skal disse klippes indvendigt og på toppen af lejen. Lejemålene i rækkehusene 67-81 klipper lejer selv hele hækken. Hækken skal klippes min. 1 gang årligt mellem juni og august.

Hækhøjde skal være 180 cm

Ukrudt renholdes under hækken, både udvendigt og indvendigt, hvor der til lejemålet er hæk.

Snerydning foran egen indgang ud til fællesarealer påhviler lejer.

Vinduespudsning udvendigt afholdes af lejer.

6. Særlig indvendig vedligeholdelse

Jvf. punkt 3, vedligeholdelse i bo perioden.

7. Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens stand ved lejemålets begyndelse Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

Gulve og trappetrin istandsættes kun i forbindelse med mislighold som følge af urinskader, skjolder efter vand eller lignende.

Slid og ælde

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

Farvevalg

Boligen skal ved fraflytning fremstå i farven knækket hvid.

Vægge og lofter skal være ensartet/farvet malet.

Maler vejledning

Lofter males i fuld dækning i min. Glans 2 (RAL9010)

Vægge males i fuld dækning i min glan 7 (RAL9010)

Badeværelse males i fuld dækning i min. Glans 20 (RAL9010)

Træværk males i fuld dækning i min. Glans 40 (RAL9010)

Alle overflader klargøres til maling inden behandling, så disse fremstår ensartet i struktur

De færdige overflader skal fremstå ensartet i kulør og glans.