

## Vedligeholdelsesreglement for

# Fjerritslev Boligforening

### Model A - Normalistsandsættelse.

#### 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.

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. Med virkning fra den **1. juli 2000** 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 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 indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstede 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.
4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet

## **Udlejerens vedligeholdelsespligt**

5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.  
Udlejeren 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 udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
6. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.
8. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

## **Anmeldelse af skader**

## **Normalistsandsættelse ved fraflytning**

### **IV Ved fraflytning**

1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig
  - **Hvidtning eller maling af lofter og overvægge.**
  - **Afvaskning af trælofter.**
  - **En gang maling af vægge**
  - **En gang maling af malede vægge.**
  - **Rengøring af lejligheden.**

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

2. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren 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 (100 måneder), vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

## **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 lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

- |   |   |
|---|---|
| <b>Ekstraordinær rengøring</b>              | <b>5.</b> Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.   |
| <b>Undladelse af normalistsandsættelse</b>  | <b>6.</b> Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.  |
| <b>Syn ved fraflytning</b>                  | <b>7.</b> 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.   |
| <b>Fraflytningsrapport</b>                  | <b>8.</b> Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.  |
| <b>Oplysning om istandsættelsesudgifter</b> | <b>9.</b> 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.  |
| <b>Oplysning om istandsættelsesudgifter</b> | <b>10.</b> Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.  |
| <b>Endelig opgørelse</b>                    | <b>11.</b> Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren 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. |
| <b>Arbejdets udførelse</b>                  | <b>12.</b> I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.   |
| <b>Arbejdets udførelse</b>                  | <b>13.</b> Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.  |
| <b>Istandsættelse ved bytning</b>           | <b>14.</b> Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.   |

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

- 1. Hører der have til lejligheden, skal denne holdes vedlige. Det drejer sig om følgende:**

**2. Græsplænen skal holdes klippet.**

Side 4.

**3. Bede skal holdes rene for ukrudt.**

**4. Flisearealer, herunder arkader, terrasser og stier, der hører til lejligheden, holdes rene for ukrudt m.v.**

**4. Hække skal klippes.**

Hækkene skal holdes rene for ukrudt og fremmede planter (f.eks. Ahorn, Elm og lignende).

Max. højde iflg. hegnsløven er 180 cm. Hvor hække støder op til fællesområder, tilhørende afdelingen, skal hækken klippes på begge sider.

**5. Ønsker du at opføre udestue, overdækket terrasse, carport m.v. – HUSK!! Ansøgning til afdelingsbestyrelsen først.**

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

**Vægge**

- 1.** Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen:
- tapetseret med Rutex(savsmuldstapet) eller glasvæv
  - malet med plastvægmaling i min. glans 7 eller 10.

Væggene kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper: Rutex (savsmuldstapet) eller glasvæv samt plastmaling i min. glans 7 eller 10, i almindeligt anerkendte fabrikater.

Dog må følgende tapet- og malingstyper eller vægbeklædninger ikke benyttes: Hessian, plastmaling med lavere glans end 7.

**Lofter**

- 2.** Lofter i stuer/værelser/entré er ved indflytning malet med loftplastmaling i glans 5 eller 7.

Lofter, beklædt med træ, kan enten være ubehandlede eller behandlet med lud eller hvidpigmenteret lak.

Malede lofter kan vedligeholdes med maling i glans 5 eller 7 i anerkendte fabrikater.

Trælofter kan vaskes, behandles med lud eller hvidpigmenteret lak.

**Træværk**

- 3.** Træværk, fodlister, karme, gerigter, malede døre m.v. er ved indflytningen ubehandlet, lakeret med hvidpigmenteret lak eller malet med acrylplast maling, halvblank, min. glans 50. Vedligeholdelse kan ske med tilsvarende materialer. Er du i tvivl, er boligforeningens kontor behjælpelig med råd og vejledning,

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Inventar</b>                     | <p>4. Inventar (køkken og garderobereskabe) vil normalt ikke være malet, men stå i finér, melamin eller tilsvarende.</p> <p>Vedligeholdelse af inventar kan ske ved rengøring med grundrens eller tilsvarende. Malet inventar kan vedligeholdes med plast- eller oliemaling. Boligforeningens kontor er behjælpelig med råd og vejledning.</p>            |
| <b>Parket gulve</b>                 | <p>5. Lakerede parketgulve er ved indflytningen behandlet med vandbaseret gulvlak.</p> <p>Vedligeholdelse af lakerede gulve kan ske ved lakering med tilsvarende produkter. Boligforeningen kontor er behjælpelig med råd og vejledning.</p>  |
| <b>Træ gulve</b>                    | <p>6. Gamle afhøvlede eller afsyrede trægulve i fyr eller gran vedligeholdes ved først at vaske med rent varme vand for at fjerne snavs og derefter med sæbspåner eller et vaske/plejemiddel, for at give gulvet en ny overflade.</p>   |
| <b>Linoleums- eller vinyl gulve</b> | <p>7. Linoleums- eller vinyl gulve kan vedligeholdes med et vaske/plejemiddel, beregnet til linoleums- eller vinylgulve.</p>  |
| <b>Rør og radiatorer</b>            | <p>8. Rør og radiatorer er ved indflytningen malet fra fabrikken og kan vedligeholdes med acryl radiatormaling. I badeværelset anbefales en alkyd (olie) radiatormaling.</p>  |
| <b>Tapetsering</b>                  | <p>9. Ved tapetsering af vægge, med alm. tapet, savsmuldstapet eller andre struktur/skumtapeter, skal denne opsættes jævnt, uden rynker og synlige samlinger (skal stødes sammen).</p> <p>10. <b>Hessian, panelplader eller strukturmaling som vægbeklædning vil ikke kunne godkendes ved fraflytning, men skal nedtages for fraflytters regning.</b></p> |

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

- |  |  |
|--|--|
| <b>Boligens standard ved lejemålets begyndelse</b> | <p>1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder malede lofter og vægge nyistandsatte.</p> <p>2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.</p> |
| <b>Slid og ælde</b>                                | <p>3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.</p>  |
| <b>Farvevalg</b>                                   | <p>4. Der kan <b>ikke</b> stilles særlige krav til valg af farver.</p>   |

## **Parket gulve**

5. Lakerede parket gulve vil i de fleste tilfælde være ny-lakerede ved indflytningen, men kan bære præg af slid og ælde i form af ridser, nuanceforskelle efter tæpper samt være gulnet af lyset.

## **VIII Beboerklagenævnet.**

### **Emner, beboerklagenævnet kan tage stilling til:**

1. Boligens stand ved indflytning.
2. Sager vedr. tilsidesættelse af husorden, chikane m.v.
3. Råderet (den enkeltes ret til at forbedre sin bolig).
4. Lovligheden af beslutninger i beboerdemokratiet.
5. Varsling af lejeforhøjelse.
6. Vand- og varmeregnskab.
7. Betaling for fællesantenne.
8. Afslag på ledig bolig.
9. Syn og istandsættelse ved fraflytning.
10. Tilbagebetaling af indskud.

### **Afgørelser, som beboerklagenævnet kan træffe:**

11. Erklære om en beslutning i beboerdemokratiet er gyldig.
12. Afgøre, om klager har ret.
13. Sende en advarsel til en beboer.
14. Give en beboer en betinget opsigelse (det vil sige, at opsigelsen kun føres ud i livet, hvis vedkommende ikke retter sig efter nævnets afgørelse).
15. Ophæve et lejemål (i værste fald øjeblikkelig udsættelse af lejemålet).

### **Beboerklagenævnets adresse:**

**Beboerklagenævnet  
Aalborg Kommune  
Postboks 462  
9100 Aalborg**

**Tlf. 99 31 17 42  
Fax. 99 31 16 10**

**mailto: [tab@aalborg.dk](mailto:tab@aalborg.dk)**

16. Det koster 139,- kr. at indbringe en sag for beboerklagenævnet. Beløbet pristalsreguleres en gang årligt.

**Ordensregler for vedligeholdelse af hække:**

**IX** Særligt vedr. afdeling 1 og 2, Borups Allé og Vestergade/Vestergaardsvej:

Hækken ud mod Borups Allé og Vestergade/Vestergaardsvej er en ligusterhæk. Hækken skal holdes fri for andre vækster, så den, set fra gaden, fremstår som en helhed. Derfor skal hækken klippes, så den kun rager ganske lidt ud over soklen mod gaden. Højden skal være ca. 125 cm. over soklen målt på den indvendige side af hækken (Borups Allé).

Hækkene mellem haverne har oprindeligt været Tjørnehække, men der er efterhånden kommet forskellige andre løsninger. Hvis naboer med fælles hæk er enige om andre løsninger, skal tilladelse til ændringerne indhentes hos afdelingsbestyrelsen, der vil tage sagen op til velvillig behandling. Hækkene må ikke være højere end 180 cm.

**Ordensregler for arkader.**

**X** Særligt vedr. afdeling 12, Skovgårdene:

Motorcykler, knallerter og lignende henvises til de dertil beregnede steder. (Jfr. "Reglement for husorden". Arkaderne skal holdes fri for cykler, knallerter m.v., så fri passage sikres.

**Bøgehække**

Bøgehækken langs haverne må ikke være højere end 120 cm.