



# Vedligeholdelsesreglement

Afdeling 31, Nørresundby

Bendtsensvej 13



SUNDBY-HVORUP  
Boligselskab

## Pas på din bolig

Vedligeholdelsesreglement er den aftale, der fastlægger, hvem der skal vedligeholde hvilke dele af din bolig. Noget har du selv ansvaret for, andet skal boligselskabet stå for.

Sammen med vedligeholdelsesreglementet er der lavet en vedligeholdelsesguide, som beskriver den standard, din bolig skal modtages og afleveres i. Her kan du også finde praktiske råd og vejledninger til, hvordan du passer på din bolig og overholder din del af vedligeholdelsesreglementet.

## Indhold i Vedligeholdelsesreglementet

<b>Generelt</b> .....	<b>2</b>
Afsnit om reglementets gyldighed og afdelingens A-ordning	
<b>Ved indflytning</b> .....	<b>3</b>
Afsnit om indflytningssyn, boligens stand, nøgler mm.	
<b>I boperioden</b> .....	<b>5</b>
Afsnit om, hvad du og boligselskabet har ansvaret for.	
<b>Ved fraflytning</b> .....	<b>8</b>
Afsnit om normalistandsættelse, misligholdelse, fraflyttersyn mv.	



# Vedligeholdelsesreglement

Afdeling 31, Nørresundby

Bendtsensvej 13



## Generelt

### 1. Vedligeholdelsesreglementets gyldighed

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

Vær opmærksom på den udleverede vedligeholdelsesguide, der anviser, hvordan du som lejer kan overholde vedligeholdelsesreglementet.

### 2. A-ordningen - kort fortalt

Afdelingens vedligeholdelse følger den såkaldte A-ordning. Det betyder, at din bolig ved indflytning fremstår 'normalistsandsat', hvilket omfatter nødvendig maling af vægge og lofter.

Ved fraflytning gennemfører boligselskabet en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring efter håndværker.

Du står selv for (og betaler) vedligeholdelsen, så længe du bor i boligen. Og du er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

I bo-perioden optjener du 1% pr. måned (efter det første år) til udgifterne til normalistsandsættelsen ved fraflytning. Når der er gået 112 måneder, vil udlejer helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

Lejer betaler altid udgifterne til istandsættelse, hvis der er tale om misligholdelse.

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



## Ved indflytning

### 3. Boligens stand

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter (dog undtaget Troldekt/trælofter) fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter boligselskabets skøn har været behov for det, og kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Tilflytteren må ligeledes acceptere, at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag. Vægge er ved indflytningen tapetseret med rutex/filt og malet i lyse farver. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

Gulvene er undergulv for anden belægning og kan fremstå med brugsspor.

### 4. Syn ved indflytning

I forbindelse med indflytning foretager boligselskabet et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren inviteres med til synet.

Synet foretages af en ejendomsfunktionær inden for normal arbejdstid.

### 5. Indflytningsrapport

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



Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger.

Hvis lejereren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejereren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for boligselskabet.

Lejereren får link til udfyldning af mangelliste, hvor det er muligt at uploade billeder af eventuelle fejl og mangler i boligen.

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



## I boperioden

### 6. Lejerens vedligeholdelsespligt

Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling og tapetsering af lofter og vægge samt slibning og lakering af gulve.

Lyskilder i emhætter, lamper mv., samt skift af filter i emhætte. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren skal selv rense vandlåse i bruser, vaske mv. Utætheder i afløbsinstallation meddeles straks til ejendomsmesteren.

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

### 7. Boligselskabets vedligeholdelsespligt

Det påhviler boligselskabet at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

Boligselskabet vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, el-afbrydere, wc-klosetter, vaskekommer, komfurer, ventilationsanlæg og lignende, der er installeret af boligselskabet eller af en lejer som led i dennes råderet.

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

Boligselskabet påtager sig:

- Større gips- og pudsreparationer, hvor disse skader ikke skyldes lejeren selv.
- Reparation eller udskiftning af det faste inventar og dettes tilbehør, som er installeret af eller skriftligt godkendt som overtaget af udlejer i forvejen.

Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning af de ovenfor nævnte bygningsdele foretages af



boligselskabet, når og i det omfang det herfra skønnes nødvendigt.

Ved misligholdelse, forkert eller uforsvarlig brug, hæfter lejerer dog for udgifterne til reparation eller udskiftning.

## 8. Funktionsfejl i boligen.

Opstår der fejl i nedenstående

- komfurer, emhætter
- haner og blandingsbatterier
- utætheder ved cisterner
- varmeinstallationer
- låse, dørgræb og stormkroge
- ituslåede ruder

Anmeldes fejlen til boligselskabet og udbedres for boligselskabets regning, hvis fejlen/skaden ikke skyldes lejerer.

Lejerer bekoster selv rensning af afløb til faldstamme.

Udskiftning af lyskilde og filter i emhætter og komfur påhviler lejerer.

## 9. Døre og vinduer

Der må kun monteres dørkikkerter af godkendt type.

Husk jævnligt at smøre hængsler og greb.

## 10. EI

Lejerer må ikke foretage indgreb i ejendommens elinstallationer. Evt. fejl skal omgående meddeles boligselskabet/ejendomsfunktionæren. Fejl i elinstallationer på trapper og kældre m.v. meddeles ligeledes til boligselskabet/ejendomsfunktionæren.

## 11. Vandskader

Vandskader på bygning som følge af fejl ved installationer (f.eks. sprængt radiator eller rør) betales af boligselskabets forsikring.

Vær opmærksom på, at skader på lejerers indbo, uanset årsag, ikke er dækket af selskabets forsikringer (se også afdelingens husorden).



### 12. Antenner og paraboler

Tilslutning til fællesantenne må kun foretages med originale kabler og stik.

Udvendige antenner/paraboler af enhver art må kun opsættes efter skriftlig tilladelse fra boligselskabet.

Service på fællesantenneanlæg betales af boligselskabet, såfremt evt. fejl ikke skyldes beboerens egen installation. Lejer skal selv levere antennekabler fra antennestikdåse i væg til apparater.

### 13. Råderet

Din råderet giver dig mulighed for at ændre i boligen. Men vær opmærksom på, at du ikke – uden boligselskabets skriftlige samtykke – må ændre i boligen og udhus (se yderligere i vedligeholdelsesguiden).

### 14. Anmeldelse af skader

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.



## Ved fraflytning

### 15. Normalstandsættelse

Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, 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 boligselskabet, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejerer har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesguiden.

### 16. Misligholdelse

Lejerer afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

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.

Manglende vedligehold/rengøring i forbindelse med rygning eller brug af stearinlys i lejemål vil blive betragtet som mislighold.

### 17. Ekstraordinær rengøring

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

### 18. Syn ved fraflytning

Boligselskabet 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. Synet foretages af en af selskabets inspektører inden for normal arbejdstid. Ved synet skal boligen og tilhørende pulterum/kælderrum være tørt og rengjort.





## 19. Undladelse af normal-istandsættelse

Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

## 20. Fraflytningsrapport

I forbindelse med synet udarbejder boligselskabet en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af boligselskabet.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejerens senest 14 dage efter, hvis denne ikke er til stede eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

## 21. Oplysning om istandsættelsesudgifter

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

## 22. Endelig opgørelse

Boligselskabet sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerens uden unødige 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.

Fraflytterens andel af den normale istandsættelse samt udgiften til øvrige istandsættelsesarbejder, som fraflytteren skal betale fuldt ud, vil om muligt – blive oplyst under synet.

Hvis fraflytteren har givet oplysning om sin fremtidige adresse, skal der gives oplysning om istandsættelsens omfang og pris senest 2 uger efter synsdatoen.

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



Udgifter i forbindelse med retablering af ændringer af det lejede er ikke omfattet af ovennævnte bestemmelser. Sådanne krav kan gøres gældende i fuldt omfang, uanset de forannævnte begrænsninger.

### **23. Arbejdets udførelse**

Istandsættelsesarbejdet udføres på boligselskabet foranledning. Alle arbejder udføres i fraflytterens boperiode.

### **24. Istandsættelse ved bytning**

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

### **25. Vedligeholdelsesreglementets ikrafttræden**

Vedligeholdelsesreglementet er vedtaget på afdelingsmødet 13. september 2023 og erstatter herefter tidligere udgaver.

### **26. Ændringer**

Vedligeholdelsesreglementet kan kun ændres efter godkendelse på et afdelingsmøde. Dog er boligselskabets organisationsbestyrelse bemyndiget til at foretage ændringer i eller tilføjelser til reglerne, som måtte blive nødvendige i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning, eller som måtte blive forlangt af Boligministeriet.

### **27. Beboerklagenævn**

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