



Boligforeningen Ringgården

Afdeling **33**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

AFSNIT I GENERELT.....	2
AFSNIT II OVERTAGELSE VED INDFLYTNING.....	2
AFSNIT III VEDLIGEHOLDELSE I BOPERIODEN .....	3
AFSNIT IV VED FRAFLYTNING .....	5
AFSNIT V SÆRLIGE REGLER FOR UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE .....	6
AFSNIT VI SÆRLIGE REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE.....	8
AFSNIT VII STANDARD FOR BOLIGENS VEDLIGEHOLDELSESSTAND VED OVERTAGELSE .....	9

## VEDLIGEHOLDELSESREGLEMENT **MODEL B**

### **B-ordningen kort fortalt**

Udlejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling.

Udgifterne hertil afholdes over boligens vedligeholdelseskonto, som lejerer indbetaler til. Vedligeholdelse udføres på lejerens foranledning af udlejeren eller lejerer, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb, som står på boligens vedligeholdelseskonto.

Lejerer afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

## AFSNIT I GENERELT

### 1. 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.

### 2. Beboerklagenævn

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

## AFSNIT II OVERTAGELSE VED INDFLYTNING

### 1. Boligens stand

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Boligen kan ikke påregnes at være nyistandsat.

### 2. Syn ved indflytning

I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejerens 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.

### 3. Indflytningsrapport

Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens 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 denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelse af kopi af rapporten.

### 4. Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader eller mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftlig påtale disse overfor udlejerens.

Udlejerens 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.

### 5. Flytteskader

Lejeren er pligtig til at betale for reparation af skader på trappeopgange og vejanlæg m.v. forårsaget ved indflytning.

### 6. Istandsættelse ved bytning

Bytteforhold betragtes som flytninger, hvorved reglerne om istandsættelse ved fraflytning træder i kraft.

## AFSNIT III VEDLIGEHOLDELSE I BOPERIODEN

### 1. Boligens vedligeholdelse

Udlejeren vedligeholder boligen indvendigt med hvidtning, maling og tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

Vedligeholdelse kan udføres, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

### 2. Boligens vedligeholdelseskonto

Til dækning af udgifterne indbetaler lejeren et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejeren fastsætter beløbet.

Der kan aldrig kræves udført arbejder for større beløb, eller udbetalt større beløb, end der til enhver tid henstår på boligens vedligeholdelseskonto.

Vedligeholdelseskontoens saldo vil til enhver tid fremgå af den månedlige huslejeopkrævning.

### 3. Udbetaling fra vedligeholdelseskontoen

Vedligeholdelsen udføres af udlejeren på lejerens foranledning. Lejeren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation for afholdte udgifter.

Når lejeren lader arbejdet udføre, kan udbetaling fra vedligeholdelseskontoen kun ske ved aflevering af faktura fra momsregistreret malermester/firma, der er medlem af

- Århus Malerlaug
- Århus & Omegns Malermesterforening
- BYG Malerlaug region 3
- BLK-Byggeriets Kooperative Landssammenslutning, Malersektionen
- Danske Malermestre

Når lejeren selv udfører arbejdet, kan udbetaling fra vedligeholdelseskontoen kun ske ved aflevering af specificeret kvitteret regning på de til arbejdet indkøbte materialer inkl. pensler samt evt. udgifter til leje af stige, tapetsererbræt m.v.

#### 4. Rekvisitionsordning

Når en lejer ønsker at udføre vedligeholdelsen selv eller ved hjælp af farvehandler/malermester, kan lejeren benytte sig af en rekvisitionsordning. Med rekvisitionen kan lejer betale enten for materialer til maling eller tapetsering eller en autoriseret håndværker.

#### 5. Kontrol

Når arbejdet udføres på lejerens foranledning, kan udlejer føre kontrol med det udførte arbejde.

#### 6. Udlejerens vedligeholdelsespligt

Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Udlejer vedligeholder og foretager nødvendigt udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejer eller af en lejer som led i dennes råderet.

#### 7. Låse og nøgler

Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.

#### 8. Anden indvendig vedligeholdelse

Udlejer kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 6.

#### 9. Anmeldelse af skader

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

#### 10. Særlig udvendig vedligeholdelse

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.

Udlejer kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet eller i tillæg om særlig udvendig vedligeholdelse.

### 11. Boliger med egen have

Hvor der til boligen hører have, skal lejereren sørge for vedligeholdelse af haven, således at den til enhver tid fremtræder pæn og ryddelig.

## AFSNIT IV VED FRAFLYTNING

### 1. Ingen istandsættelse ved fraflytning

Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløbet på boligens vedligeholdelseskonto.

Boligen istandsættes ikke ved fraflytning, med undtagelse af istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse.

### 2. Misligholdelse

Lejeren skal afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, når boligen er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.

Såfremt der i boperioden er udført malerarbejde af lejereren, vil dårlig kvalitet af dette kunne medføre krav om, at lejereren i forbindelse med fraflytning skal betale den fulde udgift til udbedringen.

Gulve og andre lakerede flader accepteres med farvenuancer, der skyldes lyspåvirkning. Skader som følge af pålægningen af faste tæpper o.l. eller manglende vedligeholdelse skal betales fuldt ud af lejer.

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

### 3. Syn ved fraflytning

Udlejeren fortager 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.

### 4. Fraflytningsrapport

Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke kvitterer for modtagelsen af kopien af rapporten.

## 5. Oplysning om istandsættelsesudgifter

Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejerens lejer skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følger af misligholdelse.

## 6. Endelig opgørelse

Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejerens uden unødigt forsinkelse og med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet. Istandsættelsesarbejder som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

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

## 7. Arbejdets udførelse

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

## 8. Istandsættelse ved bytning

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

## 9. Flytteskader

Lejerens er desuden pligtig til at betale for reparation af skader på trappeopgange og vejanlæg m.v. forårsaget ved fraflytning.

## **AFSNIT V SÆRLIGE REGLER FOR UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE**

### **I AFD. 33 ER DER VEDTAGET FØLGENDE REGLER FOR UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE:**

#### Ligusterhæk og hegn:

Skellet for den private have går for enden af den allerede etablerede hæk.

Hegnet kan ved enderækkehusene føres omkring hjørnet. Hegnet afsluttes ved den allerede etablerede lævæg. Skal ikke reetableres ved fraflytning.

#### Cykelskur:

Man kan opføre et åbent cykelskur til højre for det eksisterende skur i husene vendt mod parkeringspladsen, der kun har 1 skur.

Cykelskuret skal monteres på det eksisterende skur.

Må ikke bygges helt hen til facaden og har en længde på 170 cm.

Der må sættes dør/låge i enden.

Der skal være ensidig taghældning væk fra det eksisterende skur og tagpladen skal være mørk.

Hvis der skal være bund i skuret, skal det være Herregårdssten, Lærketræ eller varmebehandlet træ.

Ydersiden skal fremstå som lameller i samme dimensioner som facadebeklædningen, og de skal monteres som facaderne.

Hvis væggen ønskes tæt, skal der monteres en limet krydsfinérplade til udendørs brug på indersiden.

Skuret skal males matsort (RAL 7016).

Dimensioner:

Længde: 170 cm.

Bredde: 150 cm (hvor der er el-skabe, kan bredden øges med 25 cm).

Højde ved skur: 185 cm.

Højde: 180 cm.

Materialer:

Hvis trykimprægneret træ anvendes, skal det være DK-mærket eller minimum NTR-mærket. Træ med NTR-mærket er imprægneret med midler, som er godkendt af Miljøstyrelsen.

Udkast til cykelskur skal godkendes af afdelingens inspektør, inden igangsættelse af arbejdet.

Hvis det færdige arbejde kan godkendes, skal cykelskur ikke reetableres ved fraflytning.

Fliser ved hovedindgang:

Lejer kan selv vælge at etablere flisebelægning i stedet for græs. Indtil afdelingsmødet i afdelingen har besluttet andet, skal der anvendes fliser af typen IBF, modulserie normal (30x10x7,5).

Hvis man ændrer belægning, er det vigtigt at fastholde det samme niveau, i forhold til bygningerne for ikke at skade konstruktionen.

Fastmonterede læhegn ved haver:

Læhegnet skal udføres i smalle vandtætte brædder i trykimprægneret træ.

Højden er 1,60 m. Læhegnet skal males matsort (RAL 7016).

Specifikationer:

Stolper, 75x75 mm trykimprægneret høvlede stolper

Lægter, 38x56 mm trykimprægneret savskåret lægter

Stolper skal fastgøres ved støbning i jorden i skel, eller der hvor hækkene mellem boligerne ophører.

Lægter skal flugte med, evt. ved siden af, stående hegn, der allerede er opsat efter dette reglement.

Stolper skal stå med max. 160 meters afstand.

Lægterne fastskrues/sømmes udvendigt på stolper (således at stolperne kun ses indefra haverne) op til en højde på 1,60 meter, med en vandret afstand mellem hver liste på 10 mm. Skruer/søm skal være rustfri og monteres, så de sidder på linje.

Lægterne skal fastskrues/sømmes fortløbende fra stolpe til stolpe.

Ved nye lægte skal lægterne afskæres midt stolpe og flugte, således at listerne får et gennemgående vandret udtryk, der minder om bebyggelsens lærketræs-facader.



Stolperne skæres af med et skråsnit på 30 grader nedad mod havesiden.  
Stolperne må ikke stikke op over lægterne, men skal flugte overkant af den sidste lægte, altså 1,60 meter.

Der kan etableres gennemgang/hul i hegn eller dør udført som hegn på 80 cm.

Ved fraflytning skal græsplænen retableres, medmindre den nye lejer skriftligt accepterer at overtage det opdyrkede areal.

Der kan etableres læhegn ved haver mod boligens haveside. Ved forhaver, det vil sige ved boligens indgangsside, må der ikke etableres hegn.

Alle udgifter til etablering og vedligeholdelse af læhegn er pålagt den/de lejere, der ønsker læhegnet opsat.

Alle læhegn ved terrassen skal fjernes ved fraflytning, medmindre det er aftalt med ny lejer, at denne overtager vedligeholdelsespligten for læhegnet.

#### Beboernes egne haver:

De private for- og baghaver holdes af beboeren, der er pligtig til at sørge for, at arealerne fremtræder pæne og vedligeholdte. Er haven ikke i en sådan stand, at den kan afleveres til den nye beboer, vil den blive bragt i orden af boligforeningen for fraflytters regning.

Ved aflukning af haven slår ejendomsfunktionærerne ikke længere plænen.

Ved beplantning af ligusterhæk er det pålagt den enkelte lejer at renholde min. 10 cm jord på hver side af hækken. Ligeledes skal hegnet friholdes for ukrudt på den del nærmest hegnet, som ejendomsfunktionærerne ikke kan nå med græsslåmaskinen.

Generelt gælder, at alle udgifter til etablering og vedligeholdelse af nye løsninger såsom cykelskur, flisebelægning og læhegn er pålagt den enkelte lejer.  
Se krav til farvevalg i råderetskataloget.

Ovenstående kan til enhver tid ændres som følge af beslutninger truffet på afdelingsmødet.

## **AFSNIT VI SÆRLIGE REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE**

### **I AFD. 33 ER DER IKKE VEDTAGET SÆRLIGE REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE:**

Ovenstående kan til enhver tid ændres som følge af beslutninger truffet på afdelingsmødet.

## DET ER TILLADT AT BENYTTE VEDLIGEHOLDELSESKONTOEN TIL:

- Hvidtning, maling og tapetsering
- Gulvbehandling – arbejdet skal altid udføres af et autoriseret gulvfirma

For råd og retningslinjer om vedligeholdelse af boligen i øvrigt henvises til vejledningen, ”Hvordan vedligeholder jeg min bolig?”

## AFSNIT VII STANDARD FOR BOLIGENS VEDLIGEHOLDELSESSTAND VED OVERTAGELSE

### 1. Boligens standard ved lejemålets begyndelse

Boligen overdrages normalt til lejerens uden indvendig istandsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto og den generelle standard i afdelingen.

### 2. Særlig istandsættelse

Boligen vil herudover kun blive istandsat efter lejerens overtagelse af boligen, hvor der efter udlejerens skøn er et ekstraordinært behov for det eller som følge af misligholdelse fra den fraflyttede lejer. Istandsættelsesarbejde af denne karakter afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.

### 3. Slid og ælde

Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.