ULFBORG-VEMB BOLIGFORENING

Godkendt afdelingsmøde 22. september 2026

Vedligeholdelsesreglement for Ulfborg-Vemb Boligforening afdeling 1

Velkommen til dit hjem

Boligen er dit hjem, og vi håber, at du bliver glad for at bo her.

Det er vigtigt, at boligen bliver passet og vedligeholdt løbende. Vedligeholdelsesreglementet beskriver derfor, hvad du som lejer skal sørge for, og hvad boligforeningen har ansvaret for.

Her kan du se, hvilke regler der gælder ved indflytning, mens du bor i boligen, og når du en dag flytter.

A-ordningen kort fortalt

Ved indflytning er boligen i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremstår nyistandsatte.

Træværk, inventar og gulve istandsættes kun, hvis boligforeningen vurderer, at der er behov for det. Disse dele af boligen samt de tekniske installationer kan derfor bære præg af almindeligt slid og ælde, som er rimeligt i forhold til boligens type og alder.

Mens du bor i boligen

Du har ansvaret for boligens indvendige vedligeholdelse, mens du bor der. Det betyder, at du skal sørge for og betale for nødvendig:

- hvidtning og maling af vægge og lofter
- tapetsering
- behandling af gulve

Vedligeholdelsen skal udføres så ofte, at boligen ikke forringes ud over almindeligt slid og ælde.

Har boligen egen have, terrasse, altan eller andre tilhørende udearealer, skal du også renholde og vedligeholde disse i det omfang, det fremgår af dette vedligeholdelsesreglement.

Når du flytter

Ved fraflytning sørger boligforeningen for, at der gennemføres en normalistandsættelse. Den omfatter nødvendig:

- hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter
- rengøring efter håndværkernes arbejde

Hvis vægge og lofter ved fraflytningssynet allerede er nyistandsatte og arbejdet er udført

håndværksmæssig korrekt og i de farver og materialer, som boligforeningen accepterer, bliver de ikke istandsat igen.

Boligen samt eventuelle tilhørende rum og udearealer skal afleveres ryddede og rengjorte som nærmere beskrevet i vedligeholdelsesreglementet.

Hvem betaler normalistandsættelsen?

Ved fraflytning afholder du som lejer udgifterne til normalistandsættelsen. Boligafdelingen overtager dog gradvist betalingen afhængigt af, hvor længe du har boet i boligen.

Når du har boet i boligen i 20 måneder, overtager boligafdelingen herefter 1 % af udgiften for hver yderligere måned, du bor i boligen. Efter 120 måneders boperiode – svarende til 10 år – har boligafdelingen overtaget hele udgiften til normalistandsættelsen.

Misligholdelse

Du skal altid betale for udbedring af forhold, der skyldes misligholdelse, uanset hvor længe du har boet i boligen.

Misligholdelse kan blandt andet være skader eller forringelser, der skyldes:

- fejlagtig eller forkert brug
- utilstrækkelig eller manglende vedligeholdelse
- uforsvarlig adfærd
- mangelfuld rengøring
- skader og forringelser over almindelig slid og ælde

Lejeren afholder altid alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

I Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 22. september 2026 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.

ULFBORG-VEMB BOLIGFORENING

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, samt overdragelse af nøgler, foretager boligforeningen 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 sammen med nøgleoverdragelse.

Indflytningsrapport

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor alle trægulve kategoriseres fra 1-4 efter lakkens stand og levetid. 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 boligforeningen.

Boligforeningen gennemgår de rettidigt anmeldte forhold og registrerer anmeldelsen på lejemålet. Udlejeren vurderer, om der er tale om fejl, skader eller mangler, eller om forholdet svarer til den vedligeholdelsesstand, der gælder for boligen.

Det forhold, at lejeren har indsendt en fejl- og mangelliste, eller at boligforeningen har kvitteret for modtagelsen, betyder ikke i sig selv, at samtlige punkter på listen er anerkendt som fejl, skader eller mangler.

Lejeren hæfter ikke ved fraflytning for forhold, som er registreret i indflytningsrapporten, eller som det på anden måde kan fastslås var til stede ved boligens overtagelse. En fejl- og mangelliste indgår i dokumentationen, men er ikke i sig selv afgørende for vurderingen.

III Vedligeholdelse i boperioden

Lejerens vedligeholdelses-pligt

1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med

- Hvidtning eller maling af lofter
- Hvidtning, maling og/eller tapetsering af vægge
- Maling af træværk, der allerede er malet
- Lakering af træværk, der allerede er lakeret
- Gulvbehandling, herunder en let afslibning og lakering af trægulve.

Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Vedligeholdelsen skal udføres håndværksmæssigt korrekt og med de materialer, behandlinger, farver og glansgrader, der fremgår af afsnit VI.

Maling af træværk

Maling og lakering af træværk gælder kun for træværk, der allerede er enten hhv. malet, ludet eller lakeret. Ubehandlet træ må ikke males eller på anden måde overfladebehandles uden Boligforenings skriftlige tilladelse. Den eksisterende overfladebehandling og farve må ikke ændres uden Boligforenings skriftlige tilladelse. Vinduesrammer, vindueskarme og bundstykker må ikke males.

Gulvbehandling

Ved let afslibning forstås alene slibning af den eksisterende lakoverflade med henblik på efterfølgende lakering og fjernelse af mindre ridser.
Der må kun foretages vedligeholdelse af gulvets eksisterende overfladebehandling. Behandlingstypen må ikke ændres, fx fra lak til maling.
Hvis gulvlakken er brudt på grund af skader, fejlagtig brug, fejlagtigt eller manglende vedligeholdelse og der er behov for en fuld afslibning, betragtes dette som misligholdelse. Almindeligt slid og ælde betragtes ikke som misligholdelse.
Bestemmelsen om gulvbehandling gælder også trappetrin og øvrige trædeflader i boligen. Behandlingen skal svare til den eksisterende behandling jf. afsnit VI punkt 4.

Interval

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 en individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat bestemmelser herom i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

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

Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig reparation og -udskiftning af ejendommens bestanddele og faste installationer, herunder ruder, el- og VVS-installationer, sanitet, hårde hvidevarer og andet fast inventar, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

Lejeren har selv ansvaret for at vedligeholde installationer og forandringer, som lejeren selv har udført eller fået udført med boligforeningens tilladelse, medmindre arbejdet er udført som led i råderetten, eller andet fremgår af den skriftlige tilladelse eller af gældende regler. Boligforeningens vedligeholdelsespligt omfatter ikke sådanne arbejder. Installationer og forandringer, der kræver boligforeningens tilladelse, må ikke udføres, før tilladelsen er givet skriftligt. Arbejder, der er udført uden den nødvendige tilladelse, kan kræves lovliggjort eller retableret for lejerens regning.

Udlejerens vedligeholdelsespligt omfatter ikke udgifter, der skyldes misligholdelse. Hvis reparation eller udskiftning er nødvendig som følge af fejlagtig brug, manglende eller forkert vedligeholdelse, manglende rengøring eller uforsvarlig adfærd fra lejeren, medlemmer af lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen, afholder lejeren udgiften.

Dette gælder blandt andet ridsede eller ødelagte ruder, beskadiget sanitet, ødelagte installationer og skader på hårde hvidevarer som følge af manglende rengøring, forkert brug eller manglende vedligeholdelse.

Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5

Nøgler

6. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig reparation eller udskiftning af låse, nøgler og adgangsbrikker, når behovet skyldes almindelig slid og ælde. Udlejer afholder udgifterne hertil.

Mister lejeren en nøgle eller adgangsbrik i boperioden, kan lejeren vælge at bestille en ny eller fortsætte med det resterende antal. Lejeren kan bestille ekstra nøgler hos boligforeningen. Lejeren afholder udgifterne til ekstra eller bortkomne nøgler og adgangsbrikker samt til en eventuel omkodning eller udskiftning af låsen, hvis lejeren ønsker dette.

Ekstra eller nye nøgler og adgangsbrikker samt omkodning eller udskiftning af låse skal altid bestilles gennem eller aftales med boligforeningen.

Røgalarmer

7. Røgalarmer, der tilhører boligforeningen, må ikke fjernes, tildækkes eller sættes ud af funktion.

Lejeren skal teste røgalarmen mindst én gang om året og holde den fri for støv. Udskiftelige batterier skiftes af lejeren efter behov.

Fejl ved røgalarmen skal straks anmeldes til boligforeningen. Boligforeningen sørger for udskiftning af defekte eller udtjente røgalarmer og af røgalarmer med indbygget batteri.

Brug af boligen og indeklima

8. Brugen af boligen skal ske på en måde, der begrænser risikoen for fugt, skimmel samt frost- og andre skader.

Boligen skal holdes tilstrækkeligt opvarmet, også under fravær, og der skal luftes regelmæssigt ud – især efter bad, madlavning og tørring af tøj.

Skabe, reoler og større møbler bør placeres med afstand til kolde ydervægge, så luften kan cirkulere. Radiatorer og andre varmekilder må ikke dækkes eller blokeres af møbler, gardiner eller lignende.

Kondens og synlig fugt skal tørres af. Tegn på vedvarende fugt, skimmel eller fejl ved boligens varme eller ventilation skal hurtigst muligt anmeldes til boligforeningen.

Udluftning og ventilation

9. Boligen skal luftes ud regelmæssigt for at begrænse fugt og kondens.

Ventiler og udsugningsåbninger skal holdes åbne og rene, og må ikke tildækkes eller lukkes. Mekanisk ventilation må ikke slukkes, tildækkes eller ændres.

Ved brug af emhætte anbefales at et vindue ligeledes åbnes.

Fejl ved ventilationen skal anmeldes til boligforeningen.

Frostsikring

10. I perioder med frost skal der være tilstrækkelig varme i boligen til at undgå frostskader. Der må derfor ikke lukkes helt for varmen – heller ikke ved længere tids fravær.

Afløb og toilet

11. Afløb og toilet må kun bruges til det, de er beregnet til. Bleer, vådservietter, vat, klude, kattegrus, fedt og andre materialer, der kan tilstoppe afløbene, må ikke skylles ud i vask, toilet eller øvrige afløb.

Fejl, utætheder og tilstopninger skal anmeldes til boligforeningen. Hvis en tilstopning eller skade skyldes forkert brug eller fremmedelementer, pålægges lejeren udgiften til rensning og udbedring.

Boring i vådrum og facader

12. Der må ikke bores eller på anden måde laves huller i boligens udvendige facader uden boligforeningens skriftlige tilladelse.

På badeværelset må der ikke bores eller laves huller i gulvet, i bruseområdet eller andre steder, hvor der er vådrumsmembran. Det gælder også boring i fliser og fuger. Arbejdet må kun udføres efter skriftlig aftale med boligforeningen.

Egne installationer og hårde hvidevarer

13. Lejeren må installeres egen vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine og andre installationer, som kræver tilslutning til boligens el-, vand-, afløbs- eller ventilationsinstallationer.

Installationen skal udføres lovligt og håndværksmæssigt korrekt samt af en autoriseret installatør, hvor dette kræves. Der skal være en egnet drypbakke under opvaskemaskiner, som kan fås hos viceværterne.

Lejeren har ansvaret for vedligeholdelse af egne installationer og for skader, der skyldes installationen, manglende

vedligeholdelse eller forkert brug.

I øvrigt gælder reglerne om installationer og forandringer.

Anmeldelse af skader

14. Opstår der skader i eller omkring boligen, eller konstaterer lejeren tegn på fugt, skimmelsvamp eller har mistanke om skadedyr, skal lejeren straks kontakte boligforeningen.

Lejeren skal så vidt muligt træffe rimelige foranstaltninger for at begrænse skadens omfang, indtil boligforeningen kan tage hånd om forholdet. Ved akutte skader skal boligforeningen eller den oplyste vagtordning kontaktes straks. Lejeren skal give boligforeningen og dennes håndværkere, rådgivere eller skadedyrsbekæmper adgang til at undersøge og udbedre skaden eller behandle boligen og skal følge de anvisninger, der gives i den forbindelse.

Lejeren må ikke selv foretage reparationer eller iværksætte bekæmpelse af skadedyr, hvis det kan forværre skaden, vanskeliggøre den professionelle behandling eller medføre, at skadedyrene spreder sig til andre boliger.

Skyldes en skade eller forekomsten eller spredningen af skadedyr fejlagtig brug, manglende eller forkert vedligeholdelse, manglende rengøring, uforsvarlig adfærd eller anden misligholdelse fra lejeren, medlemmer af lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen, afholder lejeren alle nødvendige udgifter til undersøgelse, bekæmpelse, rengøring, reparation og udbedring.

Undlader lejeren straks at anmelde en skade, tegn på fugt eller skimmelsvamp eller mistanke om skadedyr eller at følge de givne anvisninger, afholder lejeren de merudgifter og yderligere skader, som følger heraf.

IV Ved fraflytning

Normalistandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig:
   - maling af lofter og overvægge
   - maling eller tapetsering af vægge
   - rengøring efter håndværkerne.

   Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre afrensningen er nødvendig, fordi tapetet ikke er opsat håndværksmæssigt korrekt, eller fordi lejeren har anvendt en anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

   Det kan ikke kræves, at boligen afleveres i en bedre stand end den, hvori den blev overtaget. Ved vurderingen af boligens stand ved overtagelsen lægges indflytningsrapporten, fejl og mangler, som lejeren rettidigt har anmeldt efter indflytningen, samt eventuel anden dokumentation fra indflytningstidspunktet til grund.

   Lejeren hæfter ikke for fejl, skader og mangler, som var til stede ved overtagelsen, og som fremgår af denne dokumentation. At en registreret fejl eller mangel ikke er blevet udbedret, fritager dog ikke lejeren for den almindelige vedligeholdelses- og rengøringspligt i boperioden eller for pligten til at aflevere boligen ryddet og rengjort ved fraflytning.

   Træværk, inventar og gulve indgår ikke i normalistandsættelsen. Behov for udbedring af disse bygningsdele vurderes efter reglerne om almindeligt slid og ælde og misligholdelse.

   Produkt-, farve- og glanskravene fremgår af afsnit VI.

2. Lejeren afholder udgiften til normalistandsættelsen, men boligforeningen overtager gradvist udgiften i forhold til boperiodens længde.

   Fra og med den 21. måned overtager boligforeningen 1 % af udgiften for hver afsluttet måned. Efter 120 måneders boperiode har boligforeningen overtaget 100 % af udgiften til normalistandsættelsen.

   Ved fraflytning betaler lejeren den andel af udgiften, som boligforeningen endnu ikke har overtaget.

Misligholdelse

3. Lejeren 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, manglende eller forkert vedligeholdelse, manglende rengøring eller uforsvarlig adfærd fra lejeren, medlemmer af lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

   Misligholdelse kan blandt andet være:

   - ridsede, revnede eller på anden måde beskadigede ruder som følge af fejlagtig brug
   - beskadigede håndvaske, wc-kummer og andre sanitetsgenstande,
   - skader på døre, karme, skabe, bordplader og andet fast inventar,
   - skader på gulve som følge af væske, dybe ridser, forkert behandling eller manglende vedligeholdelse,
   - skader på hårde hvidevarer som følge af forkert brug, manglende rengøring, manglende afrimning eller tilsidesættelse af brugsanvisningen,
   - skader på el- og VVS-installationer som følge af fejlagtig brug eller ikke-godkendte indgreb,

- maling på stikkontakter, afbrydere, hængsler, beslag, tætningslister, gulve, fliser eller andre overflader, som ikke skal males,
- behandling af vægge, lofter, træværk eller gulve i strid med afsnit VI, når dette medfører behov for afrensning, retablering eller ekstra behandling,
- nikotin-, sod-, fedt-, lugt- og andre tilsmudsningsskader, som nødvendiggør ekstraordinær rengøring, afrensning, spærrende behandling eller yderligere malerbehandling, og

skader eller merudgifter som følge af manglende eller for sen anmeldelse af skader, fugt, skimmelsvamp eller skader.

Listen er ikke udtømmende. Almindeligt slid og ælde er ikke misligholdelse.

Misligholdelse omfatter også vedligeholdelsesarbejder og andre arbejder, som er udført i strid med kravene i afsnit VI, når forholdet medfører behov for afrensning, reparation, retablering eller ekstra behandling.

Hvis vægge eller lofter som følge af nikotin, sod, fedt, kraftig tilsmudsning, lugt, farvevalg, forkert materialevalg eller anden behandling i strid med afsnit VI kræver ekstraordinær afrensning, spærrende behandling eller yderligere malerbehandling ud over en almindelig normalistandsættelse, betragtes dette som misligholdelse. Dette gælder blandt andet, hvis overfladerne efter sædvanligt forarbejde kræver mere end to almindelige dækkende behandlinger for igen at fremstå ensartede i den foreskrevne farve.

Manglende rengøring samt behov for ekstraordinær rengøring, afkalkning, afrimning, afrensning eller lugtfjernelse af boligen, hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande, vinduer og øvrige bygningsdele betragtes ligeledes som misligholdelse.

Rengøring

4. Boligen skal ved fraflytning være tømt, ryddet og grundigt rengjort i overensstemmelse med vedligeholdelsesreglementets bilag A.

Samtlige tilhørende kælder-, lofts-, depot- og øvrige rum samt altaner, terrasser, udestuer, skure og lignende skal ligeledes være tømt, ryddet og rengjort.

Har lejeren efter afsnit V pligt til at vedligeholde en have, terrasse eller andre udearealer, skal disse afleveres ryddede og vedligeholdte i overensstemmelse med afsnit V og vedligeholdelsesreglementets bilag B.

Hvis haven eller udearealerne ikke er vedligeholdt som foreskrevet, afholder lejeren udgiften til at bringe dem i den krævede stand.

Ekstraordinær rengøring

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

Efterladte effekter og flytteskader

6. Boligen og samtlige tilhørende rum og arealer skal være tømt for lejerens ejendele senest ved fraflytningssynet, medmindre andet er skriftligt aftalt.

Ved fraflytning skal lejerens gardiner, mærkater, selvklæbende hyldepapir og øvrige løse effekter derfor fjernes. Løse gulvtæpper skal fjernes eller rulles sammen, så gulvet kan besigtiges.

Lejeren afholder udgifter til fjernelse, opbevaring og bortskaffelse af efterladte effekter.

Lejeren afholder desuden udgifter til udbedring af skader på boligen, opgange, elevatorer, døre, belægninger, beplantning og øvrige fællesarealer, som lejeren eller lejerens hjælpere forårsager i forbindelse med fraflytningen.

Nøgler og adgangsmidler

7. Ved fraflytning skal samtlige nøgler, adgangsbrikker og øvrige adgangsmidler, der hører til lejemålet, afleveres. Det gælder også ekstra nøgler og brikker, som lejeren har bestilt eller fået udleveret i boperioden..

   Mangler der én eller flere nøgler, adgangsbrikker eller andre adgangsmidler, afholder lejeren de nødvendige udgifter til spærring, omkodning eller udskiftning af lås eller låsecylinder samt til det nødvendige antal nye nøgler eller brikker.

   Der henvises i øvrigt til afsnit III, punkt 6.

Undladelse af normalistandsættelse

8. Normalistandsættelse kan helt eller delvist undlades for overflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsatte og behandlet i overensstemmelse med kravene i afsnit VI.

Syn ved fraflytning

9. Boligforening foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport

10. Ved synet udarbejder en repræsentant fra boligforeningen en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af afdelingen.

    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 kopi af rapporten.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

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

Endelig opgørelse

12. Boligforeningen sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødig forsinkelse.

Det skal fremgå af opgørelsen, hvilke istandsættelsesarbejder der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Arbejder som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles særskilt.

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

Arbejdets udførelse

13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

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

Egne installationer og hårde hvidevarer

15. Egne hårde hvidevarer og andre installationer skal altid fjerne inden fraflytningssyn.

En overtagelse kræver, at boligforeningen inden fraflytningssynet har modtaget en underskrevet overdragelseserklæring fra både den fraflyttende og den nye lejer.

Hvis der ikke foreligger en overdragelseserklæring, skal installationerne være fjernet, og tilslutninger og eventuelle ændringer skal være lovligt og håndværksmæssigt korrekt afmonteret og retableret inden fraflytningssynet.

Boligforeningen overtager ikke ejerskabet eller ansvaret for installationer, der overdrages til den nye lejer.

ULFBORG-VEMB BOLIGFORENING

V Særlig udvendig vedligeholdelse
(jvf. III, 3)

Altaner

1. Hvor der hører en altan til boligen, skal lejeren holde altanen ren, ryddelig og fri for alger, blade og affald.

Gulv, rækværk og øvrige overflader skal rengøres efter behov. Afløb, riste og afvandingsåbninger skal holdes fri for blade, jord og andre materialer, så vandet frit kan ledes væk.

Altanens overflader, rækværk og øvrige bygningsdele må ikke males, bores i eller på anden måde ændres uden boligforenings skriftlige tilladelse.

Boligforening står for den bygningsmæssige vedligeholdelse og reparation af altanen, medmindre behovet skyldes lejerens misligholdelse.

Svalegange, trappegange samt øvrige fællesarealer

2. Boligforeningen sørger for renholdelse og vedligeholdelse af svalegange, trappegange og øvrige fællesarealer.

Lejeren skal dog selv fjerne snavs og spild, som lejeren, medlemmer af lejerens husstand eller gæster har forårsaget.

Terrasser og private belægninger

3. Hvor der hører en terrasse eller andre private belægninger til boligen, skal lejeren holde disse rene, ryddelige og fri for ukrudt, alger, blade og affald.

Afløb, riste og afvandingsåbninger skal holdes fri, så vandet frit kan ledes væk.

Belægninger og træterrasser må ikke males, overfladebehandles, udskiftes eller ændres uden boligforenings skriftlige tilladelse.

Der må ikke anvendes produkter eller metoder, som beskadiger træet og belægning herunder den eksisterende overfladebehandling.

Algebehandling og højtryksrensning

4. Lejeren skal efter behov foretage algebehandling i eget lejemål, herunder på terrasser, belægninger, altaner og flise stier.

Der skal anvendes midler, som er lovligt godkendt til formålet og egnede til den pågældende overflade. Producentens anvisninger skal følges. Lejeren afholder udgiften hertil.

Altaner, terrasser og andre steder med belægninger må vaskes, men må ikke spules på en måde, der kan medføre skader.

Ændring og reparation af terrasser og belægninger

5. Ud over den foreskrevne rengøring, algebehandling og vedligeholdelse må terrasser og belægninger ikke males, overfladebehandles, udskiftes eller ændres uden boligforeningens skriftlige tilladelse.

Boligforeningen står for nødvendig reparation og udskiftning af terrassens belægning og konstruktion samt øvrige private belægninger, der tilhører boligforeningen. Udgifter som følge af lejerens misligholdelse afholdes dog af lejeren.

Haver og andre udenomsarealer

6. Hvor der hører en have og andre udenomsarealer til boligen, skal lejeren renholde og vedligeholde det areal, der er udlagt til den enkelte bolig.

Vedligeholdelsen omfatter blandt andet:

- regelmæssig græsslåning,
- lugning og fjernelse af ukrudt,
- afstikning og renholdelse af kanter langs afgrænsninger,
- renholdelse af bede,
- beskæring af buske og anden beplantning,
- fjernelse af blade, nedfaldsfrugt, grene og haveaffald og
- renholdelse under og omkring hække.

7. Haven skal løbende holdes i en vedligeholdt stand og må ikke gro til. Se også Bilag B om renholdelse og vedligeholdelse af boligens udearealer og redskabsskur.

Renholdelse og algebehandling af terrasser og private belægninger i haven sker efter punkt V, pkt.4.

Biodiversitet – »Vild med vilje«

8. Boligforeningen støtter biodiversitet og giver mulighed for, at dele af haven indrettes efter princippet »Vild med vilje«.

»Vild med vilje« betyder dog ikke, at haven blot kan stå urørt. Arealet skal være bevidst indrettet og løbende plejet. Beplantningen må ikke brede sig uhensigtsmæssigt til nabohaver eller fællesarealer, beskadige bygninger, hække eller give anledning til skadedyrsproblemer eller andre gener jf. vedligeholdelsesreglementet.

Hække, adgangsarealer, terrasser og øvrige dele af haven skal fortsat vedligeholdes efter reglementets almindelige bestemmelser.

Hække, træer, buske og øvrig beplantning

9. Hække skal klippes mindst én gang årligt og senest den 31. august. Lejeren skal klippe hækkens indvendige side.

Hvor en hæk adskiller to private haver, vedligeholder hver lejer sin side af hækken, og må aftale, hvor høj hækken skal være.

Boligforeningen vedligeholder hækkens side mod fællesarealer, medmindre andet er fastsat for den enkelte bolig eller bebyggelse. Boligforeningen klipper ligeledes hækkens side og top mod fællesarealer.

Hække skal holdes i en højde på mindst 100 cm og aldrig over 180 cm. Uanset vækstsæson.

10. Beplantning skal holdes beskåret, så den ikke beskadiger bygninger, tagrender, hegn eller belægninger, vokser ind over nabohaver eller hindrer adgang til boligen.

Hække må ikke fjernes, beskadiges eller erstattes uden boligforeningens skriftlige tilladelse.

Træer og større buske ejet af boligforeningen må ikke plantes, fældes eller flyttes uden boligforeningens tilladelse.

11. Efeu og andre slyngplanter er ikke tilladt beplantning i boligforeningen. Beplantning og bevoksning må aldrig vokse op af facader.

Manglende vedligeholdelse af haver og udearealer

11. Boligforeningen gennemgår som udgangspunkt haver og andre udearealer, der hører til boligerne, to gange om året. Gennemgangen varsles på forhånd.

Ved gennemgangen ses der blandt andet på, om haven, hækken, beplantningen, terrassen og de øvrige udearealer vedligeholdes efter reglementet, og om beplantning eller andre forhold giver gener, hindrer adgang eller kan beskadige bygninger og installationer. Hvis haven eller udearealerne ikke vedligeholdes efter reglementet, får lejeren skriftlig besked om, hvad der skal bringes i orden, og en rimelig frist til selv at udføre arbejdet.

Hvis arbejdet ikke er udført inden fristen, kan boligforeningen lade det nødvendige arbejde udføre. Lejeren kan blive pålagt at betale udgiften efter de gældende regler.

Boligforeningen kan desuden foretage en gennemgang, hvis der opstår et konkret behov uden for de faste gennemgange.

Bekæmpelsesmidler og skader på beplantning

12. Der må ikke anvendes ulovlige pesticider eller andre bekæmpelsesmidler, som ikke er godkendt til formålet. Midlerne skal anvendes efter producentens anvisninger.

Hvis planter, hække eller græsarealer beskadiges eller går ud som følge af lejerens manglende eller forkerte vedligeholdelse, afholder lejeren de nødvendige udgifter til retablering.

Snerydning og glatførebekæmpelse

13. Hvor boligen har egen indgang, skal lejeren sørge for snerydning og glatførebekæmpelse på trapper, adgangsarealer og belægninger, der alene hører til boligen, medmindre boligforeningen har oplyst andet.

Boligforeningen sørger for snerydning og glatførebekæmpelse på fælles veje, stier og øvrige fælles adgangsarealer.

Udestuer

14. Hvor der hører en udestue til boligen, skal lejeren sørge for den indvendige renholdelse og almindelige vedligeholdelse.

Lejerens pligt omfatter rengøring af gulv, glas, rammer, skinner, greb og øvrige indvendige overflader samt renholdelse af let tilgængelige afløb og afvandingsåbninger.

Malede indvendige overflader vedligeholdes med de produkter, farver og behandlinger, som boligforeningen anviser. Ubehandlede, lakerede eller på anden måde overfladebehandlede bygningsdele må ikke males eller ændres uden boligforeningens skriftlige tilladelse.

Boligforeningen står for den udvendige og bygningsmæssige vedligeholdelse af udestuens tag, glas, rammer, fundament og bærende konstruktioner, medmindre behovet skyldes lejerens misligholdelse.

Hvis udestuen er opført eller overtaget af lejeren efter råderetsreglerne eller en særskilt aftale, gælder vilkårene i den skriftlige tilladelse eller aftale.

Udvendig træværk

15. Træværk ejet af boligforeningen vedligeholdelses af boligforening. Dog er der undtagelse, stakit der tilhøre den enkelte bolig, vedligeholdes af beboeren. malingen hertil udleveres af boligforeningen. Eget træværk skal man selv sørge for den løbende vedligeholdelse. Farvevalg skal godkendes af boligforeningen.

Tagrender og nedløb

16. Boligforeningen sørger for rensning, vedligeholdelse og nødvendig reparation af sokkelrender, tagrender og nedløb, der tilhører boligforeningen, herunder på boligen og boligforeningens tilhørende bygninger.

Lejeren skal straks underrette boligforeningen, hvis lejeren konstaterer tilstopning, overløb, utætheder eller andre fejl ved tagrender eller nedløb.

For tagrender og nedløb på udestuer, skure, overdækninger eller andre bygninger, som lejeren selv har opført eller overtaget, gælder vilkårene i boligforeningens skriftlige tilladelse eller aftale. Hvis andet ikke er aftalt, sørger lejeren for rensning, vedligeholdelse og nødvendig reparation.

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

Krav til materialer, farver og behandlinger

Vægbehandling og loftbehandling

1. Vægge og lofter i stue, værelser, køkken, bryggers og entre er ved indflytningen malet med: Dyrup 07 råhvid.

Lofter og vægge males med Dyrup 07 råhvid eller et produkt, der kvalitetsmæssigt kan dokumenteres, som værende af samme eller bedre kvalitet, og farven skal være sammenlignelig med Dyrup råhvid
- Glans 7

Vægge der ikke er udført i klinker på badeværelser er ved indflytning malet med Dyrup 25 råhvid. der kvalitetsmæssigt kan dokumenteres, som værende af samme eller bedre kvalitet, og farven skal være sammenlignelig med Dyrup råhvid
- Glans 25.

Fliser, klinker og fuger, der ikke var malede ved lejerens overtagelse af boligen, må ikke males.
Fliser, klinker og fuger, der allerede var malede ved overtagelsen, må kun genbehandles efter skriftlig aftale med boligforeningen og med de produkter og farver, som boligforeningen anviser.

Lofter på badeværelset er ved indflytning malet med Dyrup 07 råhvid eller et produkt, der kvalitetsmæssigt kan dokumenteres, som værende af samme eller bedre kvalitet, og farven skal være sammenlignelig med Dyrup råhvid Glans 7

Ved overtagelsen fremtræder boligens malede vægge og lofter nyistandsatte.

Træværk	**2.**	Ubehandlet og ludet trælofter samt øvrigt ubehandlet træværk, må ikke ludes eller males uden skriftlig aftale med boligforening. Ludet træværk behandles med transparant ekstra-hvid træmaling i glans 25. eller et produkt, der kvalitetsmæssigt kan dokumenteres, som værende af samme eller bedre kvalitet, og glansen sammenlignelig. Øvrigt træværk og metal, males med Dyrup robust glans 40, i den eksisterende farve. Hvid- råhvid. Grå- 1500N, eller et produkt, der kvalitetsmæssigt kan dokumenteres, som værende af samme eller bedre kvalitet, og farven skal være sammenlignelig med Dyrup.
Døre og vinduer	**3.**	Facadedøre og vinduer males hverken udvendigt eller indvendigt uden aftale med boligforeningen.
Gulve	**4.**	Lakerede trægulve behandles/vedligeholdes med Bona-Mega gulvlak, ekstra mat eller en lak af samme eller bedre kvalitet med sammenlignelig glans.
Sandlister	**5.**	Er der monteret sandlister mod gulv ved indflytning, skal disse også være monteret mod gulv, samt malerarbejde der kræves herved, ved fraflytning.
Inventar og indvendige døre	**6.**	Inventar og indvendige døre med overflader af laminat, finer eller træ må ikke males eller på anden måde ændres uden boligforeningens tilladelse. Malede overflader vedligeholdes efter reglerne for malet træværk i pkt. 2.
Standarder	**7.**	Alle anvendte produkter i forbindelse med vedligeholdelse eller ved fraflytning, skal være af samme eller bedre kvalitet end de foreskrevne produkter.
Håndværksmæssig korrekt	**8.**	Alt udført arbejde skal udføres og fremstå håndværksmæssigt korrekt.
Farvevalg	**9.**	Der stilles krav til farvevalg jf. VI.

Malerarbejde

10. Malerarbejde skal altid udføres håndværksmæssigt korrekt. Der må ikke forekomme maling på gulve, vægfliser, fuger, glas, tætningslister, hængsler, beslag, greb, låse, stikkontakter, afbrydere, ledninger, ventilationsdele eller andre overflader, som ikke er beregnet til maling.

Eventuel maling på sådanne overflader skal fjernes uden at beskadige den pågældende bygningsdel. Skader eller merudgifter som følge af forkert eller mangelfuldt udført malerarbejde betragtes som misligholdelse.

Rengøring

11. Se bilag A

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Krav til materialer, farver og behandlinger

Ved vedligeholdelse i boperioden skal lejeren følge nedenstående krav til materialer, farver, glansgrader og behandlinger.

Hvis lejeren har anvendt andre farver, materialer eller behandlinger end de tilladte, eller hvis arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, kan det nødvendige merarbejde ved fraflytning blive betragtet som misligholdelse og blive udført for lejerens regning.

Lejeren hæfter dog ikke for forhold, der var til stede ved indflytningen og fremgår af indflytningsrapporten eller anden dokumentation.

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. Ved overtagelsen fremtræder boligen malede vægge og lofter nyistandsatte.

Øvrige bygningsdele

2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve er kun istandsat, hvis boligforeningen har vurderet, at der var behov for det.

Almindeligt slid og ælde

3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan derfor bære præg af almindeligt slid og ælde, som er rimeligt i forhold til boligens type og alder.

ULFBORG-VEMB BOLIGFORENING

Bilag A til vedligeholdelsesreglement

Rengøringsvejledning

Lejeren skal løbende holde boligen ren, så manglende rengøring ikke medfører skader eller anden forringelse ud over almindeligt slid og ælde.
Ved fraflytning skal boligen være grundigt rengjort inden fraflytningssynet. Oversigten nedenfor viser de områder, der skal rengøres, og kan samtidig bruges som huskeliste i boperioden.

Generelt	Køkken	Badeværelse
Gulve og fodlister	Køkkenskabe og skuffer, indvendigt og udvendigt	Toilet rengøres indvendigt og udvendigt
Dørkarme, gerigter og dørplader	Fronter, greb og områder under overskabe	Håndvask, armaturer og bruseudstyr rengøres og afkalkes
Vinduer og døre indvendigt	Bordplade, væg, fliser og stænkpanel	Fliser, fuger og bruseområde rengøres og afkalkes
Vinduer og døre udvendigt, hvor de er tilgængelige	Køkkenvask og armatur	Skabe og fast inventar, indvendigt og udvendigt
Vindues- og dørfalse, karme og lysninger	Kogeplade og komfur	Spejle
Radiatorer samt tilgængelige områder bag og mellem dem	Ovn, riste og bageplader	Afløbsriste
Stikkontakter og afbrydere	Tilgængelige områder bag og under komfur	Tilgængelige afløb og vandlåse renses efter boligforeningens anvisninger
Lamper, armaturer og lampeskærme, der tilhører boligen	Køle- og fryseskab afrimes og rengøres, herunder tætningslister	Ventilationsrist eller udsugningsåbning – uden at ændre indstillingen
Skabe og andet fast inventar, indvendigt og udvendigt	Tilgængelige områder bag og under køle- og fryseskab	
Ventiler, ventilationsriste og udsugningsåbninger – uden at ændre indstillingen	Emhætte indvendigt og udvendigt samt filter	
Trælofter tørres af og rengøres grundigt ved fraflytning	Affaldsbeholdere, der tilhører boligforeningen.	
Vaskemaskine og tørretumbler, herunder sæbeskuffe, filtre og tilgængelige dele		

Vigtigt: Brug rengøringsmidler og metoder, der er egnede til materialet. Trægulve rengøres med så lidt vand som muligt og med en hårdt opvredet klud. Følg boligforeningens anvisninger om pleje af gulvene.

Hårde hvidevarer, som ikke tilhører boligforeningen, skal altid fjernes inden fraflytningssynet.

ULFBORG-VEMB BOLIGFORENING

Bilag B til vedligeholdelsesreglementet

Renholdelse og vedligeholdelse af boligens udearealer og redskabsskur

Dette bilag gælder for de haver, terrasser, adgangsarealer, belægninger, redskabsskure, kælderskakte, carporte og øvrige udearealer, der hører til boligen, og som lejeren efter vedligeholdelsesreglementet har pligt til at renholde og vedligeholde. Lejeren skal løbende renholde og vedligeholde arealerne, så de ikke forringes ud over almindeligt slid og ælde. Arbejdet skal udføres efter behov og med hensyn til årstid, vækst og vejrforhold.

Løbende renholdelse og vedligeholdelse

Lejeren skal efter behov sørge for følgende:

- Græsset klippes, og græskanter langs hække, bede og belægninger holdes til.
- Bede luges og holdes fri for uønsket vækst og affald, herunder jorden under og omkring hækken.
- Hækken klippes på den indvendige side.
- Træer og buske beskæres og plejes i nødvendigt omfang.
- Terrasser, adgangsstier og øvrige belægninger holdes fri for ukrudt, alger, blade og affald. Nødvendig rengøring og algebehandling udføres efter behov.
- Afløb, riste og afvandingsåbninger holdes fri, så vandet kan ledes væk.
- Redskabsskure, carporte og andre tilhørende bygninger fejes og renholdes indvendigt og udvendig. Det gælder også carporte, som lejes særskilt sammen med boligen.
- Tage på bygninger, der tilhører boligforeningen, er ikke omfattet af lejerens pligt. Boligforeningen sørger for den nødvendige vedligeholdelse og behandling af tagene.

Boligforeningen gennemgår som udgangspunkt haver og øvrige udearealer to gange om året eller efter behov. Reglerne om gennemgang og opfølgning fremgår af vedligeholdelsesreglementets afsnit V, pkt. 11.

Træer, buske, hække og anden beplantning, der tilhører boligforeningen, må ikke fældes, fjernes eller ændres væsentligt uden boligforeningens tilladelse.

Ved fraflytning

Ved fraflytning skal de udearealer og bygninger, som hører til boligen, afleveres ryddede, rengjorte og vedligeholdte i overensstemmelse med vedligeholdelsesreglementet og dette bilag. Det indebærer blandt andet, at:

- den løbende renholdelse og vedligeholdelse beskrevet ovenfor skal være udført
- krukker, sten, springvand, havemøbler og andre løse genstande, som tilhører lejeren, skal være fjernet
- redskabsskure, kælderskakte, carporte og tilsvarende arealer skal være tømt, fejet og rengjort
- installationer og anlæg, som lejeren selv har etableret, som udgangspunkt skal fjernes
- arealerne skal retableres efter boligforeningens anvisninger, hvis lejeren har foretaget ændringer, som skal føres tilbage ved fraflytning.

Det gælder blandt andet private skure, stakitter, højbede, drivhuse, hundehegn og lignende, medmindre andet er aftalt skriftligt med boligforeningen.

Vild med vilje-arealer eller bede, som lejeren selv har etableret, skal ved fraflytning fjernes, og arealet skal retableres, medmindre boligforeningen skriftligt har accepteret, at arealet overtages i den eksisterende form.

Årstiden kan have betydning for, hvordan enkelte vedligeholdelsesopgaver konkret kan udføres. Det ændrer ikke på, at udearealer, skure og øvrige tilhørende arealer altid skal afleveres ryddede og rengjorte.