

Vedligeholdelsesreglement Afdeling 64

Græsvangen 1-8, Mellemvang 2-24, Kastanieparken 1-23, 2-16 og 34-36,
Blomstervangen 1-19, Mellemvang 3-21, 26-37 og Gl. Kongevej 12 A-M



Standard-vedligeholdelsesreglement udarbejdet af Boligselskabernes Landsforening, november 1998, efter reglerne i lov om leje af almene boliger - lov nr. 968 af 17. december 1997, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 371 af 19. juni 1998

Vedligeholdelsesreglement 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. september 2003 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer. |
| Ændring af lejekontrakten | 2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. |
| Beboerklagenævn | 3. Uenighed om henholdsvis udlejers og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet. |

Boligens stand**II Overtagelse af boligen ved indflytning**

1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nystandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nystandsatte. Se afsnit VII.

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.

Synet foretages af en af selskabets inspektører, indenfor normal arbejdstid.

Indflytningsrapport

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren 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 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 og tapetsering. 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.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren som særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

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

Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, el-afbrydere, wc-klosetter, vaskekummer, komfurer, emhætter 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. Dog skal lejer betale, hvis udleverede nøgler mistes eller uoriginale nøgler fremstilles.

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

Anmeldelse af skader

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

Normalstandsættelse ved fraflytning

IV Ved fraflytning

1. 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 udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

- Misligholdelse**
 2. Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, men udlejerens overtager gradvist denne udgift efter 1 års botid (karenstid) med 1 % pr. måned regnet fra 12 måneders botid i lejemålet og til lejemålets ophør. Når der er gået 112 måneder, vil udlejerens således helt have overtaget udgiften til normalistsættelsen.
 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.
- Ekstraordinær rengøring**
 5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
- Undladelse af normalistsættelse**
 6. Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningsynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsatsat.
- Syn ved fraflytning**
 7. Udlejerens 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. Synet foretages af en af selskabets inspektører, indenfor normal arbejdstid. Ved synet skal lejligheden, og tilhørende pulterum/kælderrum være tom og rengjort.
- Fraflytningsrapport**
 8. Ved synet udarbejder udlejerens en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af lejeren.
 9. 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.
- Oplysning om istandsættelsesudgifter**
 10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejerens lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren 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.

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.

12. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 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.

Arbejdets udførelse

13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning. Alle arbejder udføres i fraflytterens boperiode.

Istandsættelse ved bytning

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

V Særlig udvendig vedligeholdelse (jvf. III, 4)

1. Se kontrakten.

Stuer, værelser og entré vægmaling**VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse**
(jvf. IV, 1)

1. Vægge er ved indflytningen tapetseret med rutex og malet i lyse farver.
2. Se i øvrigt vejledningen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse**VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nystandsatte.
2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.
3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.
4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.
5. Gulvene betragtes som underlag for anden belægning.

Slid og ælde**Farvevalg****Gulv****Ændringer****Ændring af reglement**

1. Selskabets bestyrelse er bemyndiget til at foretage de 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.

Vejledning

I henhold til gældende lovgivning og nærværende vedligeholdelsesreglement har du, som boligtager, pligten til at vedligeholde lejligheden indvendig i boperioden.

Som en hjælp til dig, og for at det bedste resultat kan opnås skal vi derfor foreskrive:

At du – når eller hvis du ønsker at gennemføre vedligeholdelsesarbejder på egen hånd i lejligheden – observerer:

- At der ved maling af lofter anvendes loftplast akrylmaling.
- At der ved maling af vægge i tørre rum anvendes vægplast maling (glans 5).
- At der ved maling af vægge i våde rum anvendes super acrylplastmaling (mindst glans 25).
- At der ved maling af træværk, malede døre, fodlister m.m. anvendes acrylplastmaling til træ (halv blank – mindst glans 33).
- At der ved maling af rør og radiatorer anvendes vandbaseret radiatormaling.
- At der ved maling af rør i våde rum anvendes alcyl maling (oliebaseret).
- At der ved maling af vinduer anvendes alcyl maling (glans 40).
- At der ved behandling af bejset træværk anvendes vandbaseret bejse (af god kvalitet).
- At der ved behandling af naturtræsdøre – låger m.m. anvendes teakolie.
- At der ved behandling af gulve, dørtrin og trappetrin anvendes vandbaseret gulvlak.

Tapetsering

- Ved tapetsering af vægge skal tapetet opsættes jævnt, uden rynker og synlige samlinger (stødes sammen).
- Ved tapetsering med rutex (savsmuldstopet) – og andre struktur/skumtapeter skal tapetet opsættes jævnt, uden rynker og synlige samlinger og kun på afrensede vægge.

Der må ikke sættes tapet ovenpå rutex og andre struktur/skumtapeter eller hessian.

Vægge, der er tapetseret med rutex og andre struktur/skumtapeter må kun males. – Det samme gælder for i forvejen malede vægge, hvor der ikke er opsat tapet. (I enkelte afdelinger er der malde- og ikke tapetserede vægge).

Hessian som væg- eller loftsbeklædning vil ikke kunne godkendes ved fraflytning, men skal – hvis ikke det er nedtaget ved syn – nedtages for din regning. – Det samme gælder for opsatte panelplader og struktur-maling.

Ændring/ modernisering

Ønsker du at foretage ændringer/moderniseringer så som

- Opsætning af trælofter, pladelofter eller gipslofter
- Modernisere køkken eller bad
- Udskifte bordbelægning, blandingsbatteri eller i øvrigt foretage ændringer for måske at skabe en for dig mere tidssvarende eller bedre fungerende bolig

- **Bør du i egen interesse fremsende en ansøgning inden du går i gang,** alene for at sikre dig, at det, du påtænker, kan godkendes som forbedring eller blivende foranstaltning.

Haver

Hvor der til den lejede bolig medhører have, skal haven i lighed med den indvendige bolig – vedligeholdes, bl.a. skal hækken klippes på indvendig side, og ved fraflytning afleveres haven i ryddet og rengjort stand.

Ved ønsker om opførelse af udestuer, udvidelse af terrasser m.m. – **HUSK ANSØGNING.**

Krav til arbejdets udførelse

Fælles for alle ændringer/moderniseringer og vedligeholdelsesarbejde gælder, at arbejdet skal udføres håndværksmæssig korrekt, at der skal foretages en forudgående grundig rengøring med grundrengøringsmiddel, samt at der forud skal ske en afslibning og afstøvning.

Ved tvivlstilfælde – spørg en farvehandler eller en anden fagkyndig.