

19. februar 2008

Vedligeholdelsesreglement for Lejerbo afdeling nr. 283-0

Lejerbo Munkgårdsvænget, 7400 Herning

Model A – normalistsandsættelse

A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med 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 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 19. februar 2008 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 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 lejereren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren senest 14 dage efter, såfremt denne 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** 4. Hvis lejereren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejereren 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 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, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner, genvindingsanlæg og lignende, der er installeret af udlejer eller af en lejer, som led i dennes råderet.
6. **Udlejeren** sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. **Udlejeren** afholder alle udgifter i denne forbindelse. Det skal dog bemærkes, at ved bortkomst af nøgler er lejer erstatningspligtig. Nøgler skal rekvireres igennem afdelingens varmemester.
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 udlejer. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

IV Ved fraflytning

Normalistsandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning skal der udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig
 - Maling eller tapetsering af vægge
 - Rengøring efter håndværkere

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejereren 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 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 lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

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

Undladelse af normalistsandsættelse

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

Syn ved fraflytning

7. 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.

Fraflytningsrapport

8. 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.

- | | | |
|---|-----|--|
| | 9. | 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 vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten. |
| Oplysning om istandsættelsesudgifter | 10. | Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejereren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse. |
| Endelig opgørelse | 11. | Udlejereren 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. |
| | 12. | 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. |

V Særlig udvendig vedligeholdelse

(Jf. III, 4)

1. Beboerhaver skal vedligeholdes efter afdelingens forskrifter, som disse er fastlagt i husordenen.
2. Snerydning fra hoveddør til fælles sti påhviler lejereren, medmindre andet aftales med enkelte lejere (f.eks. pensionister).
3. Vedligeholdelse af tilbygninger udover det oprindelige (f.eks. overdækkede terrasser, plankeværk mm.) påhviler lejereren.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

- | | | |
|-------------------------------|----|--|
| Stue, værelse og entre | 1. | Vægge i stuer/værelser/entre er ved indflytningen tapetset/malet med Rutextapet, malet med ikke afsmittende plastikmaling og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper: Samme kvalitet som udlejer bruger. |
| Vægbehandling | 2. | Afvaskes og spartles. Derefter opsættes Rutex eller glasvæv. Herefter males minimum 1-2 gange med udsmittende |

plastikmaling glanstrin 5, modehvid NCS S 0802 Y. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.

Dog må følgende tapet- og malingstype og vægbeklædning **ikke** benyttes: Skumtapeter, hessianbeklædning, træpaneler, fløjlstapeter eller lignende.

Loftbehandling

3. **Trælofter:** Lofterne må ikke males, men afrenses.

Køkken, vægbehandling

4. Afvaskes og spartles. Derefter opsættes Rutex- eller glasvæv, herefter males minimum 1-2 gange med usmittende plastikmaling glanstrin 25, modehvid NCS S 0802 Y. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade. Over køkkenborde males som anført ovenfor under vægbehandling med glanstrin 35.

Loftbehandling

5. **Trælofter:** Lofterne må ikke males, men afrenses.

Badeværelse

6. Afvaskes, udspartles og males herefter minimum 1-2 gange med acryl plastikmaling glanstrin 25 i modehvid NCS S 0802Y. Udfaldskrav skal være ensartet og udfyldt overflade.

Hvor der i badeværelser opsættes glasvæv/glasfilt på grund af revnedannelser eller vedligeholdelse skal følgende behandling foretages:

Ved nyopsætning af glasvæv/filt:

1. Behandling med vådrumsgrunder i henhold til brugsanvisning.
2. Glasvæv/filt Wall-hess/glass 2299 eller tilsvarende opsættes med vådrumsklæber eller vådrumslim, hvorefter tørretid for klæber/lim nøje skal overholdes. Vær opmærksom på, at glasvæv skal stødes op til næste bane med efterfølgende rulning med vådrumsklæber/lim.
3. Slibning, afstøvning og mellembehandling med acryl-plastmaling, glanstrin 35 Modehvid NCS S 0802Y.

Udfaldskrav skal være ensartet beklædt, lukket, dækket og glat flade.

Ved vedligeholdelse af glasvæv/filt:

1. Afvaskning af kalk og sæberester med eddikesyre 32 % blandet med vand i forholdet 1:3.
2. Afvaskning med grundrengøringsmiddel i henhold til brugsvejledning.
3. Slibning og afstøvning af overfladen, eventuelle huller udspartles med akryl fugemasse eller vådrumsspartel.
4. Maling med vådrumsmaling, glanstrin 35, modehvid NCS S 0802Y.

Udfaldskrav skal være ensartet beklædt, lukket, dækket og glat flade.

Loftbehandling

7. **Trælofter:** Lofterne må ikke males, men afrenses.

Gulve

8. Vedligeholdelse af gulve skal foretages af lejereren i nødvendigt omfang i boperioden, således gulvet fremstår vel vedligeholdt og uden ridser, bort set fra almindeligt slid og ælde.

Parketgulve skal behandles som følger:

Daglig renholdelse foretages med sæbespånervand påført med hårdt opvreden klud med efterfølgende af tørring.

Brug så lidt vand som muligt.

Skån gulvet mod ridser fra møbler og lignende.

Lakering af gulve:

1. Vaskes m/eddikesyre 1/10.

2. Matslibes (fint).

3. Afvaskes m/rent vand.

4. Vandbaseret lak, glans 25 (mat).

Ved større ridser og skader skal gulvet fuldafslibes.

Udfaldskrav: Ensartet, mættet, lukket og glat flade.

VII

Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejermålets begyndelse

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder vægge nyistandsatte.
2. Lofter, træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

Slid og ælde

3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type.

Farvevalg

4. Der kan ikke fra indflytters side stilles særlige krav til farvevalg.

Vægge, lofter m.m.

5. **Se bilaget Minimumsstandard for overflader ved indflytning:**

Bilag til vedligeholdelsesreglementets afsnit VII pkt. 5**MINIMUMSSTANDARD FOR OVERFLADER VED INDFLYTNING.**

Det forudsættes, at der ikke forefindes skader og at overfladerne er helt rengjorte!

EMNER:	4	3	2	1
Lofter:				
Bræddelofter (bygninger med maks. 2 etager)			X	
Vægge:				
Tapetserede eller malede vægge	X			
Vægge ved køkkenvask (vådrumsvæg)	X			
Badeværelsesvægge (vådrumsvægge)	X			
Gulve:				
Parketgulve		X		
Badeværelsesgulve (vådrumsgulve)			X	
Træværk:				
Fodpaneler		X		
Dørkarme og -indfatninger		X		
Dørtærskler (dørtrin)			X	
Døre		X		
Inventar:				
Køkkenbordsplader			X	
Køkkenskabe, -sider og -kanter			X	
Køkkenlåger		X		
Køkkenskabe og -skuffer indvendig			X	
Garderobeskabe, -sider og -kanter			X	
Garderobeskabslåger		X		
Garderobeskabe indvendig			X	
Synlige rørinstallationer:				
Vand- og varmerør etc.			X	
Radiatorer		X		
Hårde hvidevarer:				
Køkken			X	
Køleskab (køle-/fryseskab)			X	
Emhætte			X	

4. Afkrydses for nyistandsat og håndværksmæssigt korrekt udført.
3. Afkrydses for pænt og ensartet, men ikke nyistandsat.
2. Afkrydses for ensartet og med tegn på slid og ælde.
1. Afkrydses for gammel og slidt.