

Vedligeholdelsesreglement for Skovbakken 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. oktober 1999 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.

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 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 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, 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 og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
 6. Afdelingen sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse. Afdelingen afholder alle udgifter i denne forbindelse. Lejer afholder udgifter til nøgler.
 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 lejereren straks meddele dette til udlejeren. Unndlades sådan meddelelse, hæfter lejereren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

IV Ved fraflytning

Normalstandsættelse 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 lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lejereren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, 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 normalstandsættelsen.

Misligholdelse

3. Lejereren 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 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 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 udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse. |
| Endelig opgørelse | 11. | Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren 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. |
| | 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

(jvf. III, 4)

Haver

1. Haven vedligeholdes af Lejer, så den fremtræder pæn og velvedligeholdt. Hække må max. være 1.8 m høje, på hjørnegrunde skal der tages hensyn til oversigtsforholdene. Ukrudt skal fjernes i egen have samt under de hække der hører til lejemålet, både på den indvendige side og den udvendige side af hækken. Træer og buske i haven skal beskæres så de ikke er til gene naboerne.
2. Udlejer klipper den udvendige side af hækken, Lejer den indvendige. I Skovbakkens afsnit A+B+C+D+F+G er det tilladt at opsætte et hegn på terrassen mellem haverne. Lejer skal selv stå for vedligeholdelsen af disse hegn. De må max. Være 1,8 meter høje
3. Udlejer har vedligeholdelsespligten i afsnit C+D af de plankeværker, der er opsat vinkelret på bygningen ved indgangsdøren. De må max. være 1,8 meter høje og max 3 meter i længden mod vej, (Egevej, Birkevej og Nøddesti). Lejer skal selv overfladebehandle disse plankeværker. Træbeskyttelse udleveres ved henvendelse til ejendoms-kontoret, (men kun til de førømtalte vinkelrette plankeværker)
4. Lejere i rækkehusene. Såfremt der er opsat udestue, terrasseoverdækning, carport, garage, skure og lignende, vedligeholdes disse af lejer. Farver på de førnævnte skal altid være den af afdelingsbestyrelsen/lokalplanens godkendte farve. Ved misligholdelse af ovenstående, kan boligselskabet forlange disse nedtaget. Øvrige garager vedligeholdes af Udlejer.
5. Udlejer vedligeholder de malede overflader på indgangsdøre og vinduer.
6. Udlejer udfører glatførebekæmpelse på veje, stier og fortove. Lejere i rækkehusene renholder og udfører glatførebekæmpelse fra fortov/vej til indgangsdør.
7. Ved fraflytning afleveres haven velvedligeholdt.
8. Lejere i rækkehusene anskaffer og vedligeholder selv postkassen (vedtaget på afdelingsmødet i 2011)

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

Stuer, værelser og entré Vægbehandling

1. På vægge i stuer/værelser/entré hvor der ved indflytningen er opsat Rutex/savsmuldstapet overfladebehandles der med akrylplastmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling på vandbase.

Malerbehandling af Rutex: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrunding. Overfladebehandles med akrylplastmaling.

I de lejligheder hvor der har været fugtproblemer på yder-vægge, vil disse fremover være uden tapet, men skal i stedet for sandspartles og derefter males med akrylplastmaling på vandbase.

I afd. A vil der efter renovering ikke være opsat Rutex /savsmuldstapet men filt, som males med akrylplastmaling på vandbase.

På vægge i stuer/værelser/entre er det også tilladt at opsætte glasvævtapet, som overfladebehandles med akrylplastmaling.

Opsætning af glasvæv: Vægge spartles til en jævn og glat overflade inden opsætning foretages, herefter overfladebehandles med akrylplastmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitets maling.

Der må ikke benyttes strukturmaling, hessian eller lign.

Loftbehandling

2. Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrunding og maling med akrylplastmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitet.

Køkken Vægbehandling

3. Hvor der ikke er fliser over komfur og køkkenvask er væggene behandlet med Dæksoplast 25 vådrumsmaling. Der må kun vedligeholdes med denne malingstype. Ellers som punkt 1

Hårde hvidevarer

4. På afdelingsmødet i 2011 blev det besluttet at udlejer ikke længere vedligeholder hårde hvidevarer. Hvis der er opsat en emhætte i køkkenet vedligeholdes også denne af lejer

Badeværelse, wc Vægbehandling

5. Vægge med eller uden fliser er behandlet med Dæksoplast 25 vådrumsmaling.

Loftbehandling

6. Lofterne er behandlet med Dæksoplast 25

- Træværk**
7. Træværk er behandlet med akrylplastmaling svarende til interiør 50 på vandbasis.
Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akrylmasse, slibning, grunding og maling med akrylplastmaling interiør 50 på vandbasis.
- Gulve**
8. Gulve er overfladebehandlet med lak.
Behandling af lakerede gulve: Afvaskning, afrenning/afslibning og 2 gange lak inkl. mellemslibning. Det er også tilladt at anvende lud/sæbe eller oliebehandling af fyrretræsgulve.
Parketgulve må kun overflade behandles med lak.
- Vinduer**
9. Vinduer af plast fremtræder i farven hvid og kan ikke malerbehandles.
Behandling af plastvinduer: Almindelig rengøring og afvaskning.
Der må ikke bores huller i plastvinduerne.
Vinduer af træ vedligeholdes udvendigt af udlejer.
Vinduer af træ vedligeholdes indvendigt af lejer med akrylplastmaling svarende til interiør 50 på vandbasis.
Behandling af malede overflader se under punkt 7.
- Inventar**
10. Ældre Køkkenelementer og låger behandles som træværk punkt 7.
Køkkenelementer med PVC behandlede overflader kræver ingen overfladebehandling udover almindelig rengøring med universal rengøringsmiddel.
- Kælder**
11. I kældre vedligeholdes kun tekniske installationer, vand og elinstallationer af udlejer
- Loftsrum**
12. Loftsrum over boligen må ikke benyttes til opbevaring.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

- Boligens standard ved lejemålets begyndelse**
1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter nyistandsatte med hvid farve. (lofterne i B-typen er træ-lofter og kan være hvidpigmenteret) og vægge fremstår nyistandsatte med Rutex/sav-smuldstapet overfladebehandlet med akrylplastmaling som Flutex 5.

Slid og ælde

2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det. Gulvene kan derfor have farveforskelle hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvning kan forekomme.

Farvevalg

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. Vægge: Der stilles ikke særlige krav til farvevalg. Tilflytter må derfor acceptere, at der kan være anvendt farver der ikke falder i tilflytters smag..
Træværk og inventar: Der må kun anvendes lyse pastelfarver. Tilflytter må acceptere, at der kan være anvendt farver der ikke falder i tilflytters smag.

Revideret den 6. oktober 2016