

Standard-vedligeholdelsesreglement Model A – normalistsandsættelse

Boligselskabet Trollebo – Afd. 34/25 Figenparken

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 udlejer 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 udlejer 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 28.05.2002 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 nyistsandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistsandsatte.

Syn ved indflytning

2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejer 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 udlejer 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, 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.

Udlejers vedligeholdelsespligt

5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, 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 og regler for samme.
6. Boligselskabet Trollebo sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Boligselskabet Trollebo afholder alle udgifter i denne forbindelse.
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 lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

IV Ved fraflytning

Normalistsandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, 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.
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.

- Ekstraordinær rengøring**
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.
5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
- Undladelse af normalistandsættelse**
6. Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.
- 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 normalistandsættelse, 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 udlejeren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse 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. Istadsættelsesarbejde 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. Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
- Istadsættelse ved bytning**
14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.
- V Særlig udvendig vedligeholdelse**
(jvf. III, 4)
- Vinduer**
1. Må ikke males.
Der må ikke bores eller skrues i vinduerne.
- Haveareal**
2. Det påhviler lejer at ren- og vedligeholde det haveareal, der hører til det lejede.
3. Renholdelse, vedligeholdelse påhviler lejer.
Vinterbekæmpelse fra egen hoveddør til fællessti udfor boligen udføres af lejereren.
- VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse**
(jvf. IV, 1)

Stuer, værelser og entré <i>Vægbehandling</i>	1.	Er tapetseret med savsmuldstapet og malet med plastikmaling, kan vedligeholdes med samme materiale. Entre kan være tapetseret med glasvæv og malet med plastmaling, kan vedligeholdes med samme materiale.
<i>Loftbehandling</i>	2.	Er plastikmalet, kan vedligeholdes med samme materiale.
<i>Trælofter på 1 sal</i>	2. b	Er fyrretræ – lakeret med interiørlak, kan vedligeholdes med samme materiale.
Køkken <i>Vægbehandling</i>	3.	Er tapetseret med savsmuldstapet og malet med plastikmaling, kan vedligeholdes med samme materiale. Over køkkenbord kan være glasvæv som er malet med plastmaling, kan vedligeholdes med samme materiale, (husk vådrumsmaling).
<i>Loftbehandling</i>	4.	Er oftest plastikmalet, kan vedligeholdes med samme materiale
<i>Trælofter på 1 sal</i>	4. b	Er fyrretræ – lakeret med interiørlak, kan vedligeholdes med samme materiale.
Hvidevarer	5.	Komfur rengøres med et dertil egnet produkt. Køleskab/fryser rengøres med et dertil egnet produkt. Emhætte rengøres med et dertil egnet produkt.
Trægulve – generelt	6.	Er bøgemarket der rengøres med et dertil egnet produkt og lakeres efter behov med en vandbaseret gulvlak i henhold til beboermappe.
Badeværelse <i>Vægbehandling</i>	7.	Er glasvæv som er plastikmalet, kan vedligeholdes med samme materiale . (Husk vådrumsmaling). Fliser afkalkes og afvaskes med et dertil egnet produkt i henhold til beboermappe.
<i>Loftbehandling</i>	8.	Er plastikmalet, kan vedligeholdes med samme materiale.
<i>Trælofter på 1 sal</i>	8. b	Er fyrretræ – lakeret med interiørlak, kan vedligeholdes med samme materiale.
<i>Gulv</i>	9.	Er terrazzo/klinker, som afkalkes og afvaskes med et dertil egnet produkt.
Vægge ved fraflytning	10.	Skal fremstå i lyse pastelfarver.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejermålets begyndelse	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.
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 og alder.
Farvevalg	4.	I henhold til skrivelse ved tildeling af boligen.

Godkendt på afdelingsmødet 28.05.2002