

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 13 - Ørehøj

A-ordning - 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

Med virkning fra den 15. august 2019 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Beboerklagenævn

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	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	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	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 ved synet vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.
Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger	Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren, gerne ved brug af den udleverede mangelliste. 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	Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
Særlig udvendig vedligeholdelse	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. 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	Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ru-der, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, komfurer og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af ovenstående.
Anmeldelse af skader	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	Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig • hvidtning eller maling af lofter og overvægge • afvaskning af lovlige trælofter • 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 lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra 1 år efter lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 8 år og 4 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.
Misligholdelse	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, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.
Ekstraordinær rengøring	Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af lejligheden, herunder hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

Undladelse af normalistandsættelse	Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.
Syn ved fraflytning	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	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. 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	Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejeren andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
Endelig opgørelse	Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejeren andel af udgifterne er beregnet. Istadsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles. I den endelige opgørelse kan lejeren samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
Arbejdets udførelse	Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejeren foranledning.
Istadsættelse ved bytning	Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V Særlig udvendig vedligeholdelse (jvf. III, 4)

Trappevask	Bliver p.t. udført af eksternt firma. Såfremt det ophører, SKAL rengøring af de til etagen hørende trapper og vinduer påhvile den enkelte beboer efter tur med de øvrige beboere.
Have	Haver tilhørende de respektive boliger skal af hensyn til de øvrige beboere passes og vedligeholdes. Naturfarvet flethegn kan opsættes ind mod nabo. Hække og hegn må ikke overstige 160 cm., mellem haverne. Overskridelse vil blive påtalt og senest effektueret ved fraflytning, for fraflytters regning. Haver ved gavle med indkig fra siden, kan have hegn/hæk på indtil 180 cm. Hegn ud mod fællesareal er ikke tilladt. Træer må ikke overstige tagrender.

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

Stuer, værelser og entré
Køkken og bad
Væg- og loftsbehandling

Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med:

Savsmuldstapet/Flutex 5 eller tilsvarende,

og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:

- loft og vægge males med glans 5
- køkken og badeværelse males med glans 25 (vådrumsma-
ling)
- træværk males med glans 40
- radiator + rør males med radiatormaling

Dog må følgende lofts- og vægbeklædning ikke benyttes:

Hessian, vinyl, strukturmaling, træbeklædning og trælofter.

Køkken og bad

Hvor der i lejlighederne er renoveret køkken eller badeværelse, skal disse forblive i den oprindelige stand.

Vinduer/altandøre

Udført af speciel PVC. Der må ikke bores, skrues, sømmes eller males i PVC karme og rammer.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

**Boligens standard ved leje-
målets begyndelse**

Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

Slid og ælde

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

Farvevalg

Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

Skillevægge

Såfremt tidligere lejer med boligselskabets godkendelse har nedtaget skillevægge, vil disse ikke blive opsat ved genudlejning.

Boliger:

Karme, gerekter og vinduer

Kan være misfarvede af røg og lyspåvirkninger.

Fodpaneler:

Kan være skrammede og ridsede samt være malet i anden farve end oprindelig grå/hvid

Døre/låger:

Der kan være finerskader i mindre omfang samt farveforskel p.g.a. lyspåvirkninger. Der kan også være foretaget mindre reparationer af finer p.g.a. huller i fineren. Huller efter tegnestifter og lignende kan forekomme.

Gulve:

Ridser i lakken samt mindre vandskader omkring radiatorafløb accepteres. Svindrevner samt knirken mellem gulvbrædder kan forekomme.

Dørtrin:

Kan bære præg af slid på midten.

Sandlister:

Langs gulve kan være i forskellig udførelse.

Skurelister v/køkkenborde:

Kan være misfarvede p.g.a. slid og ælde.

Toiletsæde:

Kan være ridset og være udskiftet med anden model.

Dørhåndtag:

Kan være af forskellig art.

Elkontakter:

Kan være forskellige p.g.a. alder, evt. med gammel maling på. Ofte nye og gamle mellem hinanden.

Rengøring:

Der er tale om overfladerengøring.

Sanitet:

Der forefindes spejl og toilethylde, eller toiletskab med spejl.

Radiatorer:

Kan have mindre skrammer og være malet i andre farver.

Stålvask i køkken:

Der kan forekomme mindre buler samt ridser efter mange års brug.

Fliser:

Der kan være farveforskel på grund af reparationer ved udskiftning af fliser.

Der kan også være foretaget mindre reparationer af fliser på grund af huller, som kan forekomme.