

Vedligeholdelsesreglement

A-ordning

PAB afdeling 33 – Kornerup Kollegiet



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 normalistsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved frflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Indhold

1	GENERELT	2
	Reglernes ikrafttræden.....	2
	Ændring af lejekontrakten.....	2
	Beboerklagenævn.....	2
2	OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING.....	2
	Boligens stand	2
	Syn ved indflytning	2
	Indflytningsrapport.....	2
	Fejl, mangler og skader skal påtales inden 2 uger.....	2
3	VEDLIGEHODELSE I BOPERIODEN	3
	Lejerens vedligeholdelsespligt.....	3
	Særlig udvendig vedligeholdelse	3
	Udlejers vedligeholdelsespligt.....	3
	Anmeldelser af skader	3
4	VED FRAFLYTNING	3
	Normalstandsættelse ved fraflytning.....	3
	Misligholdelse.....	4
	Rengøring	4
	Ekstraordinær rengøring	4
	Undladelse af normaistandsættelse.....	4
	Syn ved fraflytning.....	4
	Fraflytningsrapport.....	4
	Oplysninger om istandsættelsesudgifter	4
	Endelig opgørelse	5
	Arbejdets udførelse	5
	Istandsættelse ved bytning	5
5	SÆRLIGE REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHODELSE	5
	Stuer, værelser og entre.....	5
	Badeværelse	5
	Træværk.....	5
6	STANDARD FOR BOLIGENS VEDLIGEHODELSESSTAND VED OVERTAGELSEN.....	6
	Boligens stand ved lejemålets begyndelse.....	6
	Slid og ælde	6

1 GENERELT

Reglernes ikrafttræden

1.1 - Med virkning fra den **1. februar 2023** erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

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

Beboerklagenævn

1.3 - Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

2 OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING

Boligens stand

2.1 - Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være ny istandsatte.

Syn ved indflytning

2.2 - I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejerens et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejerens indkaldes til synet.

Indflytningsrapport

2.3 - Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens en indflytningsrapport, hvor lejerens kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejerens senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

Fejl, mangler og skader skal påtales inden 2 uger

2.4 - Hvis lejerens ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejerens senest to uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejerens.

2.5 - Udlejerens kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejerens hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning. Mangler, skader og fejl vil blive noteret på indflytningsrapporten.

3 VEDLIGEHODELSE I BOPERIODEN

Lejerens vedligeholdelsespligt

3.1 - Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

3.2 - Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse

3.3 - Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit 5 være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

3.4 - 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

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

3.6 - Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, 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.

3.7 - Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 3.5.

Anmeldelser af skader

3.8 - 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.

4 VED FRAFLYTNING

Normalstandsættelse ved fraflytning

4.1 - Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig

- hvidtning eller maling af lofter og overvægge
- maling eller tapetsering af vægge
- rengøring

Ved fraflytning kan afdelingen kun acceptere, at der sidder to lag tapet. Flere lag tapet vil blive betragtet som misligholdelse.

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 vedligeholdelsesreglementeres afsnit 6.

4.2 - Lejeren afholder udgifterne til normaistandsættelsen, 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 normalistandsættelsen.

4.3 Ved fraflytning af boligen hæfter fraflytter for istandsættelsesperioden.

Misligholdelse

4.4 - Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

4.5 - 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.

Rengøring

4.6 - Boligen og eventuelt skur/kælderum tilknyttet boligen, skal ved fraflytning være tømt og rengjort

Ekstraordinær rengøring

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

Undladelse af normaistandsættelse

4.8 - Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

Syn ved fraflytning

4.9 - 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

4.10 - Ved synet udarbejder boligselskabet en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

4.11 - 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.

Oplysninger om istandsættelsesudgifter

4.12 - Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

4.13 - 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.

4.14 - I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Arbejdets udførelse

4.15 - Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

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

5 SÆRLIGE REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

(jfr. 4.1)

Stuer, værelser og entre

5.1 - Vægge i stuer/værelser/entre er ved indflytningen malerbehandlet og kan vedligeholdes med akrylplastmaling.

5.2 – Lofter kan behandles med afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrundning og akrylplastikmaling.

Badeværelse

5.3 – Vægbehandling hvor der ikke er fliser: Klargøring, udgipsning og pletgrundning. Overfladebehandles med, vådrumsmaling. Hvor der er fliser, er overvægge og loft malerbehandlet som ovenfor nævnt.

5.4 – Loftbehandling som under pkt. 6.5.

Træværk

5.5 - Døre og øvrigt træværk er overfladebehandlet med akrylplastikmaling.

Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akrylspartelmasse, slibning, grundning og maling med akrylplastikmaling vandbasis.

Vinduer er overfladebehandlet i farven hvid.

Behandling af vinduesoverflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akrylspartelmasse, slibning, grundning og maling med vinduesmaling i farven hvid.

Vinduer: Det er lejers ansvar at beslag og bevægelige dele på vinduerne smøres med olie. Gummilister med silikone.

Lås på hoveddørsmøres med olie.

6 STANDARD FOR BOLIGENS VEDLIGEHOLDELSSESSTAND VED OVERTAGELSEN

Boligens stand ved lejemålets begyndelse

6.1 - Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistsatte i farven hvid.

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

6.3 - Køkkenbordsplader kan fremstå i formica, stål, sten eller træ.

Slid og ælde

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

6.5 – 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 misfarvninger kan forekomme. Træværk kan have farveforskel i samme rum, da der kun males træværk, hvor dette har været misligholdt. Træværk fremstår med en malet overflade.