

Vedligeholdelsesreglement

A-ordning

PAB afdeling 9 – Televang



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.

Indhold

Indhold	1
1 GENERELT	3
Reglernes ikrafttræden	3
Ændring af lejekontrakten.....	3
Beboerklagenævn.....	3
2 OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING	3
Boligens stand.....	3
Syn ved indflytning.....	3
Indflytningsrapport	3
Fejl, mangler og skader	3
3 VEDLIGEHODELSE I BOPERIODEN.....	4
Lejerens vedligeholdelsespligt.....	4
Særlig udvendig vedligeholdelse	4
Udlejers vedligeholdelsespligt.....	4
Anmeldelse af skader.....	4
4 VED FRAFLYTNING.....	4
Normalistsandsættelse ved fraflytning	4
Misligholdelse.....	5
Ekstraordinær rengøring	5
Undladelse af normalistsandsættelse	5
Syn ved fraflytning	5
Fraflytningsrapport.....	5
Oplysninger om istandsættelsesudgifter	6
Endelig opgørelse.....	6
Arbejdets udførelse	6
Istandsættelse ved bytning	6
5 SÆRLIG UDVENDIG VEDLIGEHODELSE.....	6
6 SÆRLIGE REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHODELSE.....	7
Stuer, værelser og entre	7
Køkken.....	7
Badeværelse	7
Træværk	7

Inventar	8
Råderetsarbejder	8
7 Altan og svalegange	8

1 GENERELT

Reglernes ikrafttræden

1.1 - Med virkning fra den **27.09.2021** 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 nyistsandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistsandsatte.

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. Lejeren indkaldes til synet.

Indflytningsrapport

2.3 - Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjede 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, mangler og skader

2.4 - Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren 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. Lejeren 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 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 gas-haner, 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.

Anmeldelse af skader

3.8 - Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejer. Undlades en 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

- 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 vedligeholdelsesreglementets afsnit 6.

4.2 - Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, 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 normalistsættelsen.

Misligholdelse

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

4.4 - 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

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

Undladelse af normalistsættelse

4.6 - Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Syn ved fraflytning

4.7 - Lejeren indkaldes skriftligt til fraflytningssyn med mindst 1 uges varsel. Fraflyttes boligen uden aftale med udlejer, foretager udlejer syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted.

Fraflytningsrapport

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

4.9 - 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.

Oplysninger om istandsættelsesudgifter

4.10 - 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

4.11 - 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. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

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

Arbejdets udførelse

4.13 - Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

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

5 SÆRLIG UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

(jfr. 3.6)

5.1 - Lejeren har pligt til at holde haven i god stand og fri for ukrudt og skal selv passe og vedligeholde belægning, træer, buske, hække og hegn.

5.2 - Haven må ikke anvendes som oplagsplads, depot eller anden hensættelse, men kun som det den er udlagt til, nemlig rekreative formål.

5.3 - Hækken skal klippes indvendig mindst en gang årligt og i samme højde, som hækken klippes udvendig af ejendomsfunktionæren.

5.4 – Godkendte råderetsarbejder vedligeholdes som anvist i godkendelsesbrevet fra FA09

6 SÆRLIGE REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHOLEDSE

(jfr. 4, 1)

Stuer, værelser og entre

6.1 - Vægge i stuer/værelser/entre er ved indflytningen tapetseret/malet med rutex eller filt uden overlæg og kan vedligeholdes med akrylplastmaling glans 5-10.

Vægge kan vedligeholdes ved at: Nedtage gammel rutex, udspartle, afslibe, grunde med microdispers, opsætning af nyt rutex eller filt uden overlæg.

Bemærk at der ikke må males med strukturmalning eller opsættes hessian.

6.2 – Lofter kan behandles med afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrundning og akrylplastikmaling glans 5-10.

Det er tilladt at opsætte glasfilt uden overlæg på lofter før malerbehandling.

Køkken

6.3 – Vægbehandling som under pkt. 6.1.

Fliser må ikke males. Der må ikke bores i fliser. Bores der huller i fuger, skal disse fuges ved fraflytning.

6.4 – Loftbehandling som under pkt. 6.2.

6.5 – Bordplader skal fremstå vedligeholdte. Misligholdelse af bordplader generelt er fx mørke ringe efter varme genstande, mindre og større skæremærker og huller i belægningen, brandmærker, vandskade og malede bordplader.

Badeværelse

6.6 – 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.

Fliser må ikke males. Der må ikke bores i fliser og fuger.

Der må aldrig bores i vådrumszonen (bl.a. bruseområde eller vægge over badekar).

6.7 – Loftbehandling som under pkt. 6.6.

Træværk

6.8 - Døre og øvrigt træværk er overfladebehandlet med akrylplastikmaling.

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

Behandling af døre der er af teaktræ/anden naturtræsfiner med olieret overflade: Afrensning og påføring af træolie med fin ståluld.

Vinduer i stue, værelser og køkken er overfladebehandlet i farven hvid, grå eller sort.

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

Slidt men intakt maling accepteres, men gennemslidning til træ er mislighold.

Inventar

6.9 - Køkkenelementer og skabslåger. Som under punkt 6.8.

Køkkenelementer i naturtræ skal oliebehandles.

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

Låse på hoved- kælder og udestuedøre smøres med olie.

6.10 – Diverse

Trægulve og dørtrin slibes, afvaskes og lakeres med vandbaseret, klar lak. Almindelig slid og ælde af gulvlak accepteres, men gennemslidning af lakken til bart træ på gulv og dørtrin er mislighold.

Ingen vandhaner, balofix stophaner, el-installationer eller gulve må males.

Alle skader, store som små (fx dryppende vandhane), skal rapporteres til ejendomskontoret. Skader der ikke rapporteres og forårsager skader, er mislighold.

Uautoriserede indgreb i el og vvs-installationer er mislighold.

Alle arbejder skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Det vil fx sige at "løbere" ved maling af træværk og vægge ikke kan accepteres, og regnes for mislighold.

Råderetsarbejder

6.11 – Godkendte råderetsarbejder skal vedligeholdes som anvist i godkendelsesbrevet fra FA09

7 Altan og svalegange

7.0 - Der må ikke bores i pladevæg. Pladevæg må ikke males.