

Vedligeholdelsesreglement

for

Lejerbo afdeling nr. 266

Ingemannsvej 11-17

1964 Frederiksberg C

Model A - normalinstandsættelse

| | |
|---|---|
| <p>A-ordningen - kort fortalt</p> <p>Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.</p> <p>Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.</p> <p>Ved fraflytning gennemfører udlejer en normalinstandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.</p> | <p>Normalinstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.</p> <p>Lejeren afholder udgifterne til normalinstandsættelsen, men udlejer overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.</p> <p>Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.</p> |
|---|---|

I Generelt

- Reglernes ikrafttræden 1. Med virkning fra den 1. marts 2000 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 skal ikke være nyistandsatte, men skal fremstå ensartede og pæne. |
| Syn ved indflytning | 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 | 3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indført 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 udlejerens. 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. |
| 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.

Udlejers
vedligeholdelsespligt

4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med udlejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.
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. Lejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Lejeren 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

Normalstandsættelse ved
fraflytning

1. Ved fraflytning skal der udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig

hvidtning eller maling af lofter og overvægge
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 IV.

Hvis det skønnes nødvendigt at male flere gange for at opnå ensartede overflader, anses dette som misligholdelse og udgiften hertil pålægges lejer.

2. Lejeren 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 normalistsandsættelsen. |
| Misligholdelse | <p>3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.</p> <p>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.</p> |
| Ekstraordinær rengøring | 5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring herunder også 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 | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| 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 | <p>11. 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 lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.</p> <p>12. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.</p> |

- | | |
|----------------------------|--|
| 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 (jfv. III, 4)

- | | |
|----------------|--|
| Beboerhaver | 1. Beboerhaver skal vedligeholdelse efter afdelingens forskrifter, som disse er fastlagt i husordenen. |
| Altaner | 2. Altaner skal vedligeholdes efter afdelingens forskrifter, som disse er fastlagt i husordenen. |

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

- | | |
|--------------------------|--|
| Stuer, værelser og entré | 1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med Rutextapet malet med plastikmaling, der overholder kvalitetsnorm, der svarer til Mesterplas 5 fra Sadolin, Flutex fra Flügger eller Scotte fra Beckers. Glanstrin minimum 5 og maksimum 20. De skal vedligeholdes efter samme normer. Dog må følgende tapettyper eller vægbeklædninger ikke benyttes: Skumtapeter, hessianbeklædning, træpaneler, fløjlstapeter og lignende. |
| <i>Vægbehandling</i> | |

- | | |
|-----------------------|--|
| <i>Loftbehandling</i> | 2. Lofter i stuer/værelser/entré er ved indflytningen malet med plastikmaling, der overholder kvalitetsnorm, der svarer til Mesterplas 5 fra Sadolin, Flutex fra Flügger eller Scotte fra Beckers. Glanstrin minimum 5 og maksimum 20. |
|-----------------------|--|

De skal vedligeholdes efter samme normer.

Det er ikke tilladt at opsætte tapet, glasvæv og lignende på lofter.

- | | |
|----------------------|---|
| Køkken | 3. Vægge i køkken er ved indflytningen tapetseret/malet med Rutextapet malet med plastikmaling, der overholder kvalitetsnorm, der svarer til Mesterplas 5 fra Sadolin, Flutex fra Flügger eller Scotte fra Beckers. Glanstrin minimum 5 og maksimum 20. |
| <i>Vægbehandling</i> | |

Væg over køkkenvast er forsynet med vandfast plade eller fliser. Pladen kan vedligeholdes med acrylmaling, der overholder kvalitetsnorm svarende

til Mesterplas 40 fra Sadolin, In-exterør 50 fra Flügger eller Aqua Snickerilack fra Beckers.

Fliser må ikke males.

Loftbehandling

4. Loft i køkken: se afsnit IV, stk. 2.

Badeværelse

5. Vægge er beklædt med fliser på den nederste del, disse må ikke males.

*Vægbehandling/
Loftbehandling*

Overvægge og loft er malet med vådrumsmaling. De skal vedligeholdes med samme.

Træværk

6. Træværk vedligeholdes med plastmaling, der overholder kvalitetsnorm svarende til Mesterplas 40 fra Sadolin, In-exterør 50 fra Flügger eller Aqua Snickerilack fra Beckers.

Skabslåger og sider.

7. Skabslåger vedligeholdes med klar lak eller acrylmaling, der overholder kvalitetsnorm svarende til Mesterplas 40 fra Sadolin, In-exterør 50 fra Flügger eller Aqua Snickerilack fra Beckers.

Låger og sider skal behandles ens.

Skabe indvendig

8. Skabe indvendig samt hylder vedligeholdes med plastmaling, der overholder kvalitetsnorm svarende til Mesterplas 40 fra Sadolin, In-exterør 50 fra Flügger eller Aqua Snickerilack fra Beckers.

Hyder og sider skal behandles ens.

Inventar/snedker

8. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med

brand- og skæremærker i køkkenborde samt vinduesrammer, som er angrebet af råd p.g.a. dårlig udluftning.

Inventar/VVS

9. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med rensning af gulvafløb, køkken- og håndvask, wc-sæder, spejle, håndbruser m/slange, filter i vandhaner. Desuden ved misligholdelse af radiatortermostater.

Inventar/EL

10. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med armaturer.

Misligholdelse af køleskab, fryser og komfur, forkert behandling af komfur inkl. keramisk plade og varmluftsovn betragtes som misligholdelse.

Gulve

11. Gulve skal vedligeholdes med vandbaseret klar lak, de må ikke males.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

- | | |
|---|--|
| Boligens standard ved lejemålets begyndelse | 1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte. |
| | 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. Der kan ikke fra indflytters side stilles særlige krav til farvevalg. |
| Vægge, lofter m.m. | 5. <i>Se bilaget <u>Minimumsstandard for overflader ved indflytning</u></i> |

Bilag til vedligeholdelsesreglementets afsnit VII pkt. 5

MINIMUMSSTANDARD FOR OVERFLADER VED INDFLYTNING.

Det forudsættes, at der ikke forefindes skader og at overfladerne er helt rengjorte!

| EMNER: | 4 | 3 | 2 | 1 |
|-----------------------------------|---|---|---|---|
| Lofter: | | | | |
| Malede eller hvidtede lofter | X | | | |
| Vægge: | | | | |
| Tapetserede eller malede vægge | X | | | |
| Vægge ved køkkenvast (vådrumsvæg) | | X | | |
| Badeværelsesvægge, (vådrumsvægge) | | | X | |
| Gulve: | | | | |
| Parketgulve | | | X | |
| Badeværelsesgulve, (vådrumsgulve) | | | X | |

| | | | | |
|---------------------------------------|--|---|---|--|
| Træværk: | | | | |
| Fodpaneler | | X | | |
| Dørkarme og –indfatninger | | X | | |
| Dørtærskler (dørtrin) | | | X | |
| Døre | | X | | |
| Vindueskarme, -rammer og indfatninger | | X | | |
| Vinduesplader | | X | | |
| Inventar: | | | | |
| Køkkenbordplader | | X | | |
| Køkkenskabe, -sider og –kanter | | X | | |
| Køkkenlåger | | X | | |
| Køkkenskabe og –skuffer indvendig | | | X | |
| Garderobeskabe, -sider og –kanter | | X | | |
| Garderobeskabslåger | | X | | |
| Garderobeskabe indvendig | | | X | |
| Synlige rørinstallationer: | | | | |
| Vand- og varmerør etc. | | X | X | |
| Radiatorer | | X | | |
| Hårde hvidevarer: | | | | |
| Komfur | | X | | |
| Køleskab (køle-/fryseskab) | | X | | |
| Emhætte | | | | |

4. Afkrydses for nyistandsat og håndværksmæssigt korrekt udført.

3. Afkrydses for pænt og ensartet, men ikke nyistandsat.

2. Afkrydses for ensartet og med tegn på slid og ælde.

1. Afkrydses for gammel og slidt.