

**Vedligeholdelsesreglement for
Afdeling 751-0
Bofællesskabet Røjlehaven
Holmegård**

Model A – normalistsandsættelse

A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med 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 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 istsandsættelse som følge af misligholdelse.

Som vedtaget af afdelingsmødet:

Den 16. november 2005

I Generelt

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den 16. november 2005 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. Unighed 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 kan ikke påregnes at være nyistandsatte.
- 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 boliger. Lejeren indkaldes til synet.
- Indflytningsrapport** 3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens 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 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 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 udlejeren at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskeskummer, komfurer og lignende, der er installeret af udlejeren, eller af en lejer som led i dennes råderet.
6. Udlejer sørger for fælleshusets indvendige vedligeholdelse – herunder vedligeholdelse af samtlige hårde hvidevarer i fælleshuset.
7. Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.
8. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af punkt 5.

Anmeldelse af skader

9. 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 skal der udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig
 - maling af vægge og overvægge
 - rengøring efter håndværkereEventuel 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.
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

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, og afdelingsbestyrelsen underrettes om tidspunktet, og er til stede med 1 medlem.

Fraflytningsrapport

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.
9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet, eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ik-

ke er tilstede ved synet, eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejerens lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen, og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

11. Udlejerens 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.

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. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

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

V Særlig udvendig vedligeholdelse (jf. III, 4)

1. Beboernes haver skal vedligeholdes efter afdelingens forskrifter, *som disse er fastlagt i husordenen*. Såfremt haver ikke holdes i forskriftsmæssig stand, kan Administrationen foranledige arbejdet udført for lejers regning.
2. Fælleshuset og udhuse vedligeholdes med maling/træbeskyttelse i rimeligt omfang, *hvis dette er angivet i husordenen*.

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

Stuer, værelser og entré

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med Rutextapet eller glasvæv, malet med usmittende plastikmaling, og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malings typer:

- Rutextapet 135 gram ekstra
- Plastikmaling glanstrin 5 – lyse farver

Dog må følgende tapet og vægbeklædninger ikke benyttes:

- Hessianbeklædning
- Træpaneler
- Fløjlstapeter
- Skumtapeter

Badeværelse/toilet Vægbehandling

2. Afrensning/afvaskes og udspartles. Herefter males minimum 1-2 gange med acrylplasticmaling glanstrin 25. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt overflade.

Gulve

3. Vedligeholdelse af gulve skal ske i nødvendigt omfang i bo-perioden, med 2 til 5 års mellemrum.

Lakering af gulve:

1. Rensning
2. Afstøvning og vask samt neutraliseres med eddikesyre 32% blandet med vand i forholdet 1:3.
3. 2 gange parket- og gulvlak, blank (Traketts lugtsvage 1-komponent vandbaserende lak)

Klinke- og flisegulve skal behandles som følger:

Se afdelingens driftsmanual.

Træværk

4. **Karme, fodpaneler, vinduer, lister skal behandles som følger:**

1. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning.
2. Mellemslibning
3. Pletspartling.
4. Males med farver svarende til dem, der blev anvendt ved indflytning.

Døre skal behandles som følger:

Hvis der foretages ændring af den bestående behandlingsform skal ændringen være godkendt i afdelingens husorden.

1. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning.
2. Mellemslibning.
3. Pletspartling.
4. Males minimum 1 gang med plastgrund- og mellemmalning.
5. Males minimum 1 gang med acrylplastemalje glanstrin 40 hvid/lyse grå – i henhold til beslutning i husordenen.

Inventar

7. Skabslåger, køkkenlåger, køkkenskab og laminatlåger skal behandles som følger:

Hvis der foretages ændring af den bestående behandlingsform skal ændringen være godkendt i afdelingens husorden.

1. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning.
 2. Mellemslibning.
 3. Pletspartling.
 4. Males minimum 1 gang med plastgrund- og mellemmalning.
 5. Males minimum 1-2 gange med acrylplastemalje glanstrin 40, i ensartet farve. Råhvid eller lys grå
- Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

Radiatorer skal behandles som følger:

1. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning.
 2. Mellemslibning.
 3. Pletning, hvis nødvendigt, med rusthindrende maling.
 4. Males minimum 1-2 gange med radiatormaling glanstrin 40, råhvid eller grå.
- Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat flade.

Boligens standard ved lejemalets begyndelse

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Slid og ælde

Vægge, lofter m.m.

Farvevalg

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.
3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.
4. Der kan ikke fra indflytters side stilles særlige krav til farvevalg.
5. Se bilaget Minimumsstandard for overflader ved indflytning.

**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
Løfter:				
Bræddeløfter (bygninger med max. 2 etager)		x		
Vægge:				
Tapetserede eller malede vægge	x			
Gulve:				
Parketgulve		x		
Klinkegulve		x		
Træværk:				
Fodpaneler		x		
Dørkarme og -indfatninger		x		
Døre		x		
Vindueskarme, -rammer og indfatninger		x		
Vinduesplader		x		
Inventar:				
Køkkenbords plader		x		
Køkkenskabe, -sider og -kanter		x		
Køkkenlåger		x		
Køkkenskabe og -skuffer indvendig		x		
Garderobeskabe, -sider og -kanter		x		
Garderobeskabs låger		x		
Garderobeskabe indvendig		x		
Synlige rørinstallationer:				
Vand- og varmerør etc.		x		
Radiatorer		x		
Hårde hvidevarer:				
Komfur		x		
Emhætte		x		

4. For nyistandsat og håndværksmæssigt korrekt udført.
3. For pænt og ensartet, men ikke nyistandsat.
2. For ensartet og med tegn på slid og ælde.
1. For gammel og slidt.