Model A – normalistandsættelse

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring. | | | | | Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.  Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, 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 | | 1. | Med virkning fra den 1. marts 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. | 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 kan ikke påregnes at være nyistandsatte. |  |
| Syn ved indflytning | 2. | 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 | 3. | 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 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 udlejeren. |  |
|  | 5.      **6.** | 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.  Ved aflevering af skriftlig mangelliste skal lejer senest 3 uger efter modtage kvittering og beskrivelse af, hvad der bliver eller ikke bliver rettet. |  |
|  | 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. |  |
|  |  |  |  |
|  | 4. | 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 | 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, komfurer, emhætter og lignende, der er installeret af udlejeren. |  |
|  | 6. | *Udlejeren* sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. *Udlejeren* afholder alle udgifter i denne forbindelse. Det skal dog bemærkes, at ved bortkomst af nøgler er lejer erstatningspligtig. Nøgler skal rekvireres igennem afdelingens varmemester. |  |
|  | 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 | |
| Normalistandsættelse  ved fraflytning | 1. | Ved fraflytning skal der udføres en normalistandsættelse, 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 VI. | |
|  | 2. | Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, 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. | |
|  |  |  | |
| 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 normalistandsættelse | 6. | Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat. | |
| 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 | 8. | 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. | |
|  | 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. | |
| 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 normalistandsættelse og eventuel misligholdelse. | |
| Endelig opgørelse | 11. | Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødig 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

                                                                                       (Jfr. III, 4)

1.             Lejer skal vedligeholde haver efter afdelingens forskrifter og som fastlagt i husordenen.

2.             Lejer foretager renholdelse og snerydning af adgangsveje fra fælles stier til hoveddør.

For beboere på 1. sal gælder renholdelsespligten også for trappe og altaner.

Af hensyn til bygningen må der ikke anvendes glatførebekæmpelse på trapper og altaner som indeholder salt (andre optøningsmidler som f.eks. Urea kan anvendes).

**VI  Særlige regler for indvendig vedligeholdelse.**

Vægge er ved indflytningen tapetseret med Rutextapet eller glasvæv, malet med usmittende plastikmaling og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingtyper:

-         Rutextapet 135 gram ekstra.

-         Glasvæv/glasfilt Wall-hess 2299 eller tilsvarende

-         Plastikmaling glanstrin ***5 (\*10)*** – lys råhvid, glans 20 for badeværelse.

*(\*Det skal bemærkes at efter første fraflytning opgraderes der til glans 10, d.v.s. at 1. lejer skal aflevere væggene i stue, værelser, entre og køkken i glans 5, hvorefter afdelingen opgraderer til glans 10 inden næste lejer flytter ind)*

Dog må følgende tapet og vægbeklædninger ikke benyttes:

-         hessianbeklædning

-         træpaneler

-         fløjlstapeter

Stue, værelse og entre                             1.

Vægbehandling

Afvaskes og spartles. Derefter opsættes Rutex- eller glasvæv/glasfilt. Herefter males minimum 1-2 gange med usmittende plastikmaling glanstrin ***5 (\*10)***, råhvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

*(\*Det skal bemærkes at efter første fraflytning opgraderes der til glans 10, d.v.s. at 1. lejer skal aflevere væggene i stue, værelser og entre i glans 5, hvorefter*

*afdelingen opgraderer til glans 10 inden næste lejer flytter ind)*

Loftbehandling

Gipslofter: afvaskes og udspartles, herefter males minimum 1-2 gange med plastikmaling helmat, råhvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.

Hvor der på lofter opsættes glasfilt på grund af revne- dannelser skal følgende behandling foretages:

1.      Afrensning og afvaskning til fast og bæredygtig grund.

2.      Pletspartling med sandspartelmasse.

3.      Grunding med alkydgrunder, vandig.

4.      Opsætning af armeringsfilt i klæber, baner skal være stødt mod hinanden.

5.      Herefter males minimum 2 gange med plastikmaling, glanstrin 5, råhvid.

Udfaldskrav: dækket, lukket og udfyldt flade.

Synlige rør                                    **2.**

Afrenses og slibes for rust. Pletning med rusthindrende maling, Herefter males minimum 2 gange med acrylplastemalje, glanstrin 40, råhvid.

Faldstammer                                **3.**

Afrenses og slibes for rust. Grund isoleres i nødvendigt omfang. Pletning med rusthindrende maling. Herefter males minimum 2 gange acrylplastemalje, glanstrin 40, råhvid.

Køkken                                         4.

Vægbehandling                             

Afvaskes og spartles. Derefter opsættes Rutex- eller glasvæv/glasfilt, herefter males minimum 1-2 gange med usmittende plastikmaling glanstrin ***5 (\*10)***, råhvid. Udfaldskrav: skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.

*(\*Det skal bemærkes at efter første fraflytning opgraderes der til glans 10, d.v.s. at 1. lejer skal aflevere væggene i køkken i glans 5, hvorefter afdelingen opgraderer til glans 10 inden næste lejer flytter ind)*

Over køkkenborde males som anført ovenfor under vægbehandling med glanstrin 35.

Loftbehandling

Gipslofter : afvaskes og udspartles. Herefter males minimum 1-2 gange med plastikmaling helmat, råhvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.

Hvor der på lofter opsættes glasfilt på grund af revne- dannelser skal følgende behandling foretages:

1.      Afrensning og afvaskning til fast og bæredygtig grund.

2.      Pletspartling med sandspartelmasse.

3.      Grunding med alkydgrunder, vandig.

4.      Opsætning af armeringsfilt i klæber, baner skal være stødt mod hinanden.

5.      Herefter males minimum 2 gange med plastikmaling, glanstrin 5, råhvid

Udfaldskrav: dækket, lukket og udfyldt flade.

Badeværelse                                  **5.**

Vægbehandling

Afvaskes og udspartles. Herefter males minimum 1-2 gange med akryl plasticmaling glanstrin 20 i lys.

Udfaldskrav: skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.

Loftsbehandling                

Afvaskes og udspartles. Herefter males minimum 1-2 gan-

ge med akryl plasticmaling glanstrin 55 i lys råhvid. Udfaldskrav: skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.

Hvor der på lofter opsættes glasfilt på grund af revne- dannelser skal følgende behandling foretages:

1.      Afrensning og afvaskning til fast og bæredygtig grund.

2.      Pletspartling med sandspartelmasse.

3.      Grunding med alkydgrunder, vandig.

4.      Opsætning af armeringsfilt i klæber, baner skal være stødt mod hinanden.

5.      Herefter males minimum 2 gange med plastikmaling, glanstrin 55, lys råhvid.

Udfaldskrav: dækket, lukket og udfyldt flade.

Gulve                                                        **6.**

Vedligeholdelse af gulve skal ske i nødvendigt omfang i boperioden, med 2 til 5 års mellemrum.

Parketgulve skal behandles som følger:

Lakering af gulve:

1.      Rensning

2.      Afstøvning

3.      2 gange parket – og gulvlak, blank

Udfaldskrav: Ensartet, mættet, lukket og glat flade.

Vinylgulve skal behandles som følger:

Vinylgulve bør behandles med sæbevand og påfølgende skylning.

Klinke- og flisegulve skal behandles som følger:

Se afdelingens driftsmanual.

Træværk                                                   **7.**

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

1.        Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning.

2.        Mellemslibning.

3.        Pletspartling.

4.        Males minimum en gang med plastgrund- og mellemmaling.

5.        Males minimum en gang med acrylplastemalje glanstrin 40 grå/hvid.

 Udfaldskrav: skal være ensartet dækkende, lukket og glat flade.

Døre skal behandles som følger:

Hvis der foretages ændring af den bestående behandlings-form, skal ændringen være godkendt i afdelingens husorden.

Lakerede døre

1.      Afrensning og afvaskning.

2.      Mellemslibning.

3.      To gange lak.

**Inventar**                                **8.**

Finerede**Skabslåger, køkkenlåger, køkkenskabe og laminatlåger samt kantlister på køkkeninventar og klædeskabe skal behandles som følger:**

Hvis der foretages ændring af den bestående behandlings-form, skal ændringen være godkendt i afdelingens husorden

1. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning
2. Udfaldskrav: skal være ensartet dækkende, lukket og glat flade.

VVS                                                          Radiatorer skal behandles som følger:

                                                                 1.  Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandings-

                                                                      forhold som i produktvejledning.

                                                                 2.  Mellemslibning

                                                                 3.  Pletning med rusthindrende maling.

                                                                 4.  Males minimum 1-2 gange med radiatormaling

                                                                      glanstrin 50, råhvid.

Udfaldskrav: skal være ensartet dækkende, lukket og glat flade.

VII                                    **Standard for boligernes vedligeholdelsesstand**

ved overtagelsen.

Boligens standard ved                 1.       Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og

lejemålets begyndelse                            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.

Farvevalg                                      4.       Der kan fra indflytters side stilles krav om farvevalg,

                                                                 men på egen regning.

                                                                 Vægge skal holdes i gængse farver.

Sort, mørkebrun og mørkegrå må ikke benyttes.

Vægge, lofter m.m.                       **5.        Se bilaget Minimumsstandard for overflader ved ind-**

                                                                 flytning:

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 |  |  |  |
| Loftsplader, premalede eller med film |  |  |  |  |
| Bræddelofter, (bygninger med maks. 2 etager) |  |  |  |  |
| Vægge: |  |  |  |  |
| Tapetserede eller malede vægge | X |  |  |  |
| Vægplader, premalede eller med film |  |  |  |  |
| Bræddevægge, (bygninger med maks. 8 etager) |  |  |  |  |
| Vægge ved køkkenvask, (vådrumsvæg) | X |  |  |  |
| Badeværelsesvægge, (vådrumsvægge) |  | X |  |  |
| Gulve: |  |  |  |  |
| Bræddegulve |  |  |  |  |
| Parketgulve |  | X |  |  |
| Linoleums- eller vinylgulve |  |  |  |  |
| Badeværelsesgulve, (vådrumsgulve) |  | X |  |  |
| Træværk: |  |  |  |  |
| Fodpaneler |  | X |  |  |
| Dørkarme og –indfatninger |  | X |  |  |
| Dørtærskler, (dørtrin) |  | X |  |  |
| Døre |  | X |  |  |
| Vindueskarme, -rammer og indfatninger |  | X |  |  |
| Vinduesplader |  | X |  |  |
| Inventar: |  |  |  |  |
| Køkkenbordsplader |  | 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 |  |  |
| Radiatorer |  | X |  |  |
| Hårde hvidevarer: |  |  |  |  |
| Komfur |  | X |  |  |
| Køleskab (køle-/fryseskab) |  |  |  |  |
| Emhætte |  | X |  |  |

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.