

Standard-vedligeholdelsesreglement Model A – normalistsandsættelse

NORDBORG ANDELSBOLIGFORENING

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 af vægge og lofter, tapetsering 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.

I Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den **1. januar 2016** erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontrakts bestemmelser. 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.
Overtages boligen med tæpper er man ansvarlig for gulve ved fraflytning.

Slid og ælde

2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det, og kan derfor bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Ved overtagelse kan der forekomme huller i karme og rammer.

Ridser/slidtage/farveforskelle på paneler og gulve kan forekomme.

Køkkenbordplade kan fremstå med ridser og få skæremærker.

Indvendige døre og skabslåger kan have ridser og farveforskelle.

Der kan forekomme tidligere borehuller i fliser i badeværelse og køkken, samt i plastikvinduer.

I de afdelinger der er udstyret med komfur/emhætte, kan der ikke forventes, at disse er nye.

Farvevalg

3. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg, hvis det malede er i lyse pastel farver.

Tilflytteren må således acceptere, at der på de malede vægge, træværk og andet inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytters smag.

Syn ved indflytning samt indflytningsrapport

4. Senest 14 dage efter indflytning foretager udlejereren et indflytningssyn. Ved synet foretages en gennemgang af den mangelliste som lejer har udarbejdet. I forbindelse med synet udarbejder udlejereren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Udlejereren vurderer hvilke fejl og mangler der skal udbedres og lejeren hæfter ikke for disse ved fraflytning. De fejl og mangler der ikke udbedres hæfter lejer ikke for ved fraflytning.

III Vedligeholdelse i boperioden

Lejerens indvendige vedligeholdelsespligt

Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med maling af loft og vægge, 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. Der må ikke laves huller i vinduerne/plastikkarmen. Er dette blevet gjort, vil man ved fraflytning blive opkrævet et beløb pr. hul, som for tiden er 100 kr.
3. Vægge i stuer/værelser/entre vil ved indflytningen fremstå som et ny istandsat savsmuldstapet, hvor farvenuancen vil kunne dækkes med en gang maling.

Stuer, værelser og entre Vægbehandling

Vedligeholdelsen sker efter eget valg, dog må flg. Produkter ikke anvendes i boligen:

- **Hessian**
- **Strukturmalning**
- **Vinyltapet**

Ved maling skal anvendes kvalitetsmaling som f.eks. Beck og Jørgensen (BJ serie) **glans 7**, eller tilsvarende kvalitet. Væggene skal før maling spartles for huller, rengøres grundigt med grundrens.

Loftbehandling

4. **Lofter der er malede.**
Overmaling kan efter grundig rengøring foretages med egnet plastmaling, så som Beck og Jørgensen (BJ Serie) **glans 5** eller tilsvarende kvalitet/produkt.

Trælofter.

Rengøres med rengøringsmidler til trælofter.

Gulve

5. Lakerede gulve kan vedligeholdes med vandbaseret lak. Gulvene skal lakeres, inden lakken er slidt helt igennem, og der opstår skader på træet. Særlige udsatte steder kan oplakeres inden en lakering af hele gulvet. Der anbefales *ikke* at anvende sulfo-midler ved rengøring. I stedet anvendes der en klud opvredet i vand tilsat sæbespånner.

Boning af gulvene med voks eller selvblankende bonemidler må absolut frarådes, da det vil afkræve afhøvling før omlakering.

Køkken Vægbehandling	6. Males med Beck og Jørgensen (BJ Serie) glans 10 silkemat eller tilsvarende kvalitet/produkt. Rengøring kan ske med lettere afvask. Ved rengøring af fliser kan bruges et lettere afkalkningsmiddel.
Loftbehandling	7. Som stue, værelse og entre.
Gulv	8. Som stue, værelse og entre.
Bordplade	9. Skurepulver og andre ridsende rengøringsmidler samt stærke alkalieopløsninger må ikke anvendes.
Skabe og låger	10. Efter administrationens anvisning.
Badeværelse Vægbehandling	11. Det anbefales at udlufte baderum samt aftørre vægge, når baderummet har været benyttet, så fugtigheden i rummet nedsættes hurtigst muligt. Hvis vægge/fliser bliver misfarvet på grund af kalk i vandet, må det ikke fjernes med syre, men med et til formålet fremstillet rensmiddel. I afdelinger hvor der er vægge beklædt med glasvæv vaskes med grundrens og males med en vådrumsmaling Beck og Jørgensen (BJ Serie) glans 25 eller tilsvarende kvalitet.
Loftbehandling	12. Som stue, værelse og entre.
Gulv	13. Vedligeholdes ved rengøring med et lettere afkalkningsmiddel.
Træværk	14. Maling af træværk (karmer + fodlister) afvaskes med grundrens/ slibes med sandpapir + males 1 – 2 gange efter behov med Beck og Jørgensen (BJ Serie) 50 acryllakmaling eller tilsvarende kvalitet/produkt. Farveskift frarådes, da det ved fraflytning kan give anlæg til én gang ekstra maling, hvor omkostningen skal betales Fuldt ud af fraflytter.
Radiator	15. Almindeligvis frarådes det at male radiatorerne grundet forringelse af varmeafgivelsen, men er der et behov kan det ske efter en grundig afvaskning og skylning. De skal være helt kolde, inden malingen påføres. Der skal anvendes akrylmaling, og der anbefales at anvende specielle pensler.
Inventar	16. Der må ikke anvendes slibende og stærke

rengøringsmidler til afdelingernes selvrensede ovne.

Køkken-, badeværelse-, klæde- og garderober skabe der fremstår med lakeret overflade kan genbehandles med egnede lakker.

17. Gode tip til den indvendige vedligeholdelse.

Brug aldrig opvaskemiddel til afvaskning af de overflader, der skal males (indeholder sulfo).

Skal træværk ikke males – sæt da tape på fodlister – karme – el-kontakter – skabe m.m. Husk fjern det straks efter arbejdet.

Husk afdækning af gulve m.m.

Godt værktøj og materiale er kun det halve arbejde.

Alle nævnte typer malinger er vandbaseret og vaskes i lunkent vand og sæbe.

Ved udgipsning af vægge – brug kun hjørnet af spartlen – Derved undgås store klatter.

Lejers udvendige vedligeholdelsespligt

- | | | |
|--|------------|--|
| | 18. | Lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgang- og opholdsarealer, udvendig træværk og lignende I umiddelbar tilknytning til boligen i henhold til nedenstående anvisninger. |
| Have, hæk og beplantning | 19. | (se afdelingens ordensregler) |
| Udvendig træværk | 20. | Efter afdelingens anvisning. |
| Garagearealer/fortove | 21 | Beboeren har pligt til, og er ansvarlig for, selv at renholde snerydning og glatførerbekæmpelse på vej og fortov. |
| Renholdelse af trapperne i opgangen | 22. | (Etageboliger) Beboerne har på skift pligt til at renholde trappeopgange i indgangspartier i umiddelbar tilknytning til lejligheden. |
| Tagrender og nedløb | 23. | (tæt lav byggeri) Beboerne har pligt til selv at foranledige at tagrender og nedløb renses. |
| Anmeldelse af skader | 24. | Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades en sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse. |

UDLEJERES VEDLIGEHOLDELSESPLIGT

25. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, komfurer, og lignende.
26. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
27. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det ovenfor beskrevne.

IV Ved fraflytning

Normalistsandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig
 - Maling af lofter og vægge
 - Maling eller tapetsering af vægge
 - Rengøring.

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 III.

2. Såfremt vægge/lofter afleveres i mørkere farver end lys pastel, skal fraflytter betale den ekstra omkostning fuldt ud for at bringe farven inden for lys pastel.
3. Farveskift af træværk.
(Se afsnit III pkt. 14)
4. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift efter nedenstående tabel ved fraflytning, regnet fra indflytning.

0 - 1 år	betaler fraflytter	95%
1 - 2	- - -	90%
2 - 3	- - -	80%
3 - 4	- - -	70%
4 - 5	- - -	60%
5 - 6	- - -	50%
6 - 7	- - -	40%
7 - 8	- - -	30%
8 - 9	- - -	20%
9 - 10	- - -	10%

Når der er gået 10 år vil afdelingen helt have overtaget udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning.

- Misligholdelse**
5. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
6. 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**
7. Boligen skal ved fraflytning efterlades i god rengjort stand.
Manglende rengøring vil blive foretaget for fraflytters regning.
Haver afleveres ved fraflytning i rimelig stand – den synes på lige fod med lejligheden.
- Ekstraordinær rengøring**
8. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
- Undladelse af normalistsandsættelse**
9. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.
- Syn ved fraflytning**
10. 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**
11. 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.
12. 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**
13. 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**
14. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødige 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.

- 15.** I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse**
- 16.** Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
- Istandsættelse ved bytning**
- 17.** Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.