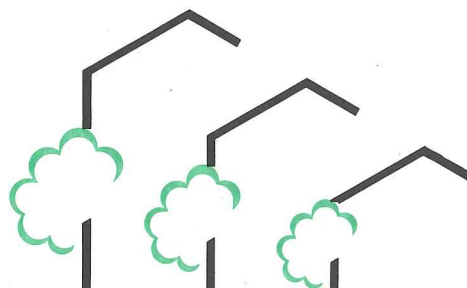


...et godt sted at bo

**AAB**



Arbejdernes Andelsboligforening af 1938 · Horsens

# Vedligeholdelsesreglement

## Model A - normalistsandsættelse

---

### 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 fraflytnings-synet 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. Juli 1999 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Dette vedligeholdelsesreglement er udarbejdet efter reglerne i lov om leje af almene boliger – lov nr. 968 af 17. December 1997, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger – bekendtgørelse nr. 371 af 19. Juni 1998.

### 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 udlejerens et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejerens indkaldes til synet.

### Indflytningsrapport

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens en indflytningsrapport, hvor lejerens kan få indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejerens 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 påtåles inden 2 uger

4. Hvis lejerens ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejerens 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. Lejerens hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

## III Vedligeholdelse i boperioden

### Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Lejerens sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejerens afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

2. Lejerens 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 lejerens 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 lejereren 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. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer 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 lejereren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejereren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

## **Normalistsandsættelse ved fraflytning**

### **IV Ved fraflytning**

1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig

- hvidtning eller maling af lofter og overvægge
- 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 lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Udlejer overtager udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning således:

Hvis fraflytning sker mellem

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

Når der er gået 10 år, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

## **Misligholdelse**

3. Lejereren 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 ufor-svarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.
- Ekstraordinær rengøring** 5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som mislighol-delse.
- 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** 8. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det frem-går, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normal-istsandsættelse, og hvilke der er mislig-holdelse eller betales af udleje- ren.
9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sen- des til lejereren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for mod-tagelsen af kopien af rapporten.
- Oplysning om istandsættelsesudgifter** 10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse** 11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelses- udgifterne 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 mislig-holdelse specificeres og sammentælles.
12. 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 øv- rige fraflytninger.

## **V Særlig udvendig vedligeholdelse**

(jvf. III, 4)

- Haver** 1. Hvor der til lejemålet er tilhørende haveareal, skal lejereren forestå renholdelse og vedligeholdelse af dette areal. En eventuel have skal ved fraflytning afleveres ryddelig og rengjort.

Dette er gældende i afdeling 04 – "Rækkehusene"  
afdeling 12 – "Lovbyvænge"  
afdeling 19 – "Bellis Alle".

- Snerydning** 2. I afdeling 04 – "Rækkehusene", skal lejereren foretage renholdelse af fortov og adgangsarealer inklusiv snerydning og glatførebekæmpelse. Dette gælder også bagvejen.

I afdeling 19 – ”Bellis Alle”, skal lejerer foretage renholdelse af adgangsarealer inklusiv snerydning og glatførebekæmpelse.

I afdeling 20 – ”Fabriksvænget”, skal lejerer foretage renholdelse af udvendig trapper inklusiv snerydning og glatførebekæmpelse.

#### Trappevask

3. I afdeling 08 – ”Vesterbo” og afdeling 25 – ”Renoverede ejendomme”, skal lejerer foretage renholdelse af trapper i opgangene.

#### Udvendig malerarbejde

4. I afdeling 19 – ”Bellis Alle”, skal lejerer foretage maling af udvendig træværk.

Malingen bliver leveret af afdelingen.

I afdeling 04 ”Rækkehusene”, skal lejerer foretage maling af plankeværker – stakitter og trapper mod havesiden.

Malingen leveres af afdelingen.

## VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(jvf. IV, 1)

I henhold til gældende lovgivning og nærværende vedligeholdelsesreglement har lejerer pligten til at vedligeholde lejligheden indvendigt i boperioden jfr. Afsnit III.

#### Vedligeholdelsesvejledning

For at opnå det bedst mulige håndværksmæssige resultat og for at give boligen og dens inventar længst mulig levetid, vil vi derfor anbefale lejerer følgende kortfattede vejledning, når der gennemføres vedligeholdelsesarbejder i lejligheden.

#### Malerbehandling

1. Inden malerbehandling af lofter og vægge foretages der altid afvaskning med grundrengøringsmiddel.

Ved maling af lofter anvendes loftplastmaling (glans 5).

Ved maling af vægge i tørre rum anvendes vægplastmaling (glans 5).

#### Vægge i våde rum

2. Inden malerbehandling af vægge i våde rum **skal** disse altid først rengøres med eddikesyre eller kalk / sæbestensfjerner og eftervaskes med rent vand.

Ved maling af vægge i badeværelser uden vægfliser og over køkkenborde uden fliser anvendes acrylplastmaling (mindst glans 25).

Ved maling af vægge i bryggere og overvægge i badeværelser med vægfliser anvendes plastmaling (mindst glans 10).

#### Træværk, rør, radiatorer m.v.

3. Inden malerbehandling af træværk, rør, radiatorer m.v. foretages der altid afvaskning med grundrengøringsmiddel, slibning med sandpapir og afstøvning.

Ved maling af malet træværk, malede døre, karme, indfatninger, fodlister, indvendige vinduer m.v. anvendes acrylplastmaling (glans 25).

Ved maling af rør og radiatorer anvendes radiatormaling ( mindst glans 25).

Ved behandling af bejdset træværk, karme, indfatninger, fodlister m.v. anvendes en laserende træbeskyttelse.

- Døre, låger m.v.** 4. Ved behandling af lakerede naturtræsdøre og låger (finerede emner) foretages afvaskning med grundrengøringsmiddel, slibning med sandpapir, afstøvning og efterbehandling med klar lak (mindst glans 30).
- Naturtræsdøre og låger må ikke males uden særlig tilladelse.
- Gulve** 5. Ved behandling af parketgulve, dørtrin og trappetrin foretages rengøring, slibning, afstøvning og efterbehandling med Blitza lak (på vandbasis).
- Fyrretræsgulve efterbehandles med fernisering.
- Gulve med vinyl eller linoleum vedligeholdes ved rengøring efter leverandørens anvisninger.
- Tapetsering med glat tapet** 6. Ved tapetsering af vægge med glat tapet skal tapeten opsættes jævnt, uden rynker og med smalt overlæg.
- Det anbefales, at der foretages afrensning ved mere end 3 lag tapeter.
- Savsmuldstopet** 7. Ved tapetsering med savsmuldstopet (Rutex) skal underliggende tapeter først afrenses, bunden klargøres og savsmuldstopeten opsættes jævnt og uden rynker.
- Savsmuldstopeten opsættes uden overlæg ved stødning.
- Krav om arbejdets udførelse** 8. Fælles for alle ændringer/moderniseringer og vedligeholdelsesarbejder gælder, at gældende brugsanvisninger følges, og at arbejderne udføres håndværksmæssigt korrekt.

## **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 stilles særlige krav til farvevalg.

Vedtaget på det ordinære repræsentantskabsmøde den 11. maj 1999.