

Vedligeholdelsesreglement



Arbejdernes Andelsboligforening af 1938 • Horsens

Model A – normalistscættelse

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 normalistscættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistscættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistscættat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistscættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift - i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandscættelse 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 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. 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 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 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.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

4. Udlejerens kan indgå individuel skriftlig aftale med lejerens 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.

Udlejerens 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 udlejerens 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. Udlejerens 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 udlejereren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejereren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

IV Ved fraflytning

Normalistsandsættelse 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 udlejereren, 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 udlejereren 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 uforsvarlig 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 misligholdelse.

Undladelse af normalistsættelse

6. Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat.

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 normalistsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren 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 lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

11. Udlejeren 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. Den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

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

V Særlig udvendig vedligeholdelse

Gvf. 111, 4)

Haver

1. Hvor der til lejemålet er tilhørende haveareal/terrasse mv., skal lejereren forestå renholdelse og vedligeholdelse af dette areal. Vedr. fraflytning skal arealet afleveres ryddeligt og rengjort – herunder lugning af ukrudt, græsslåning, hækkeklipping mv.

Dette er gældende i:

Afd. 04	Rækkehusene
Afd. 12	Lovbyvænge
Afd. 19	Bellis Alle
Afd.20	Fabriksvænget
Afd. 31	Stensballe
Afd. 33	Rasmus Østergårds Have
Afd. 34	Rylevej
Afd. 35	Torsted Vest

Vinterbekæmpelse

I følgende afdelinger skal lejer sørge for vinterbekæmpelse (rydning af sne og saltning):

Afd. 04	Rækkehusene Omfatter fortov og adgangsarealer – herunder "bagvejen"
Afd. 19	Bellis Allé Omfatter alle arealer fra fortov til boligen
Afd. 34	Rylevej Omfatter alle arealer fra den asfalterede vej til boligen
Afd. 35	Torsted Vest Omfatter alle arealer fra fortov/vej til boligen

Trappevask

I følgende afdelinger skal lejer sørge for trapperengøringen på skift med evt. nabo:

Afd. 25	Renoverede ejendomme
Afd. 31	Stensballe

Udvendigt malerarbejde

I følgende afdelinger skal lejer sørge for maling af plankeværker, stakitter og trapper mod havesiden:

Afd. 04	Rækkehusene
	Malingen leveres af afdelingen.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(jvf. IV, 1)

I henhold til gældende lovgivning og nærværende vedligeholdelsesreglement har lejeren 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 lejeren følgende kortfattede vejledning, når der gennemføres vedligeholdelsesarbejder i lejligheden.

Malerbehandling

1. Inden malerbehandling af lofter og vægge foretages der altid afvaskning med grundrengøringsmiddel. Alle rum males råhvid farvekode S 0500-N.

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 bryggers 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 acrylplasmaling (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 egnet vandig gulvlak. Det anbefales at få rådgivning ved et gulvafslibningsfirma.

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 tapetet 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 savsmuldstopetet opsættes jævnt og uden rynker.

Savsmuldstopetet 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 nystandsatte.
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.