

# Vedligeholdelsesreglement for afdeling 24 - Vapnagaard

## A-ordning

### **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 almindelig slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normal-istandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring

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

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Reglernes ikrafttræden</b>    | Med virkning fra den 01. januar 2013 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.  |
| <b>Ændring af lejekontrakten</b> | Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. |
| <b>Beboerklagenævn</b>           | 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

<b>Boligens stand</b>	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.
<b>Syn ved indflytning</b>	I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejereren 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.
<b>Indflytningsrapport</b>	Ved indflytningssynet udarbejder udlejereren 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 ved synet vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.
<b>Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger</b>	Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejereren, ved brug af den udleverede mangelliste.  Udlejereren 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

<b>Lejerens vedligeholdelsespligt</b>	Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.  Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
<b>Særlig udvendig vedligeholdelse</b>	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.  Udlejereren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

### **Udlejerens vedligeholdelsespligt**

Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, køleskabe, komfurer og lignende, der er installeret af udlejeren.

Dog vil udgifter til vedligeholdelse/udskiftninger, der beror på misligholdelse fra lejerens side, blive opkrævet hos lejereren.

Udlejer vedligeholder dog ikke jf. afsnit IV misligholdelse.

Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse.

Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.

Udlejer kan beslutte at foretage indvendige vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af ovenstående.

### **Anmeldelse af skader**

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.

## **IV Ved fraflytning**

### **Normalistsandsættelsesbeløb**

Ved fraflytning udføres normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig

- Hvidtning eller maling af lofter og overvægge
- Afvaskning af lovlige trælofter
- 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 lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementet afsnit VI

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvis denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse til lejemålets ophør.

Når der er gået 8 år og 4 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelse

### **Misligholdelse**

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

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.

<b>Ekstraordinær rengøring</b>	Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af lejligheden, herunder hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
<b>Syn ved fraflytning</b>	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.
<b>Fraflytningsrapport</b>	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.  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.
<b>Oplysning om istandsættelsesudgifter</b>	Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om lejerens andel af den anslåede udgift til eventuelt istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse.
<b>Endelig opgørelse</b>	Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødigt forsinkelse, hvilke eventuelle istandsættelsesarbejder som følge af misligholdelse, der er udført, og hvad de har kostet, specificeret og sammentalt.  I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
<b>Arbejdets udførelse</b>	Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
<b>Istandsættelse ved bytning</b>	Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

## **V Særlig udvendig vedligeholdelse (jvf. III)**

<b>Trappevask</b>	Bliver udført af eksternt firma. Såfremt det ophører, SKAL rengøring af de til etagen hørende trappe og vinduer påhvile den enkelte beboer efter tur med de øvrige beboere.
<b>Specielt om haver</b>	Hvor der til boligen hører have, er det boligtageren, der i boperioden skal vedligeholde haven, så den til enhver tid fremtræder pæn og ryddelig. Fraflytter skal, hvis haven ikke er vedligeholdt, betale udgiften til vedligeholdt stand.  Maling af ude/ indvendig side af havehegn påhviler beboerne - maling udleveres fra afdelingens lager.

## VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. IV)

### **Stuer, værelser og entré** *Vægbehandling*

Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med:

#### **Savsmuldstapet/ Acrylmaling med ekstra dækkeevne glans 5.**

og kan vedligeholdes med følgende malingstyper:

#### **Acrylmaling med ekstra dækkeevne glans 5.**

Dog må følgende tapet, maling, loft- og vægbeklædning ikke benyttes:

#### **Hessian, vinyl, strukturmaling, træbeklædning og trælofter.**

### **Generelt**

#### *Loftbehandling*

Acrylmaling med ekstra dækkeevne glans 5

### **Køkken**

#### *Vægbehandling*

Acrylmaling med ekstra dækkeevne glans 5

Mat vådrums-acrylmaling glans 25 over køkkenborde uden perstofplade.

### **Badeværelse**

#### *Væg- og loftbehandling*

Mat vådrums-acrylmaling glans 25.

### **Træværk**

Acryl træmaling glans 40 hvid/grå, sort eller tilsvarende.

### **Inventar**

Skabe i køkken og entre indvendig + fodpaneler Acryl træmaling glans 40 hvid/grå eller tilsvarende.

Mahognidøre, låger aftørres med lindolie. Plastickarme og grekter aftørres med milde sæber.

### **Køkken og bad**

Ved ændring skal der fremsendes ansøgning til boligselskabet med tegning.

### **Gulve**

Alle gulve er lakeret med en vandbaseret lak, - og de må ikke behandles med anden lak. Da anden behandling kan medføre udgift til afhøvling og lakering på fraflytters regning

## VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

### **Boligens standard ved lejemalets begyndelse**

Ved lejerens overtagelse af boligen vil træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

Lejeren sørger for den nødvendige vedligeholdelse af lofter og vægge i boperioden.

**Slid og ælde**

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

**Farvevalg**

Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

**Skillevægge**

Såfremt tidligere lejer med boligselskabets godkendelse har nedtaget killevægge, vil disse ikke blive opsat ved genudlejning.

## De oprindelige boliger:

<b>Plastkarme og gerekter:</b>	Kan være misfarvede af røg og lyspåvirkninger.
<b>Plastgerekter:</b>	Kan være revnede.
<b>Fodpaneler:</b>	Kan være skrammede og ridsede, samt være malet i anden farve end oprindelig grå.
<b>Mahognifinerede Døre/låger:</b>	Der kan være finerskader i mindre omfang samt farveforskel p.g.a. lyspåvirkninger. Der kan også være foretaget mindre reparationer af finer p.g.a. huller i fineren. Huller efter tegnestifter og lignende kan forekomme.
<b>Gulve:</b>	Kan være ridsede i lakken, samt mindre vandskader omkring radiatorafløb accepteres. Svindrevner samt knirken mellem gulvbrædder kan forekomme.
<b>Dørtrin:</b>	Kan bære præg af slid på midten.
<b>Sandlister:</b>	Langs gulve kan være i forskellig udførelse.
<b>Skurelister v/køkkenborde:</b>	Kan være misfarvede p.g.a. slid og ælde.
<b>Toiletsæde:</b>	Kan være ridset og være udskiftet med anden model.
<b>Dørhåndtag:</b>	Kan være af forskellig art.
<b>Elkontakter:</b>	Kan være forskellige p.g.a. alder, oftest nye og gamle mellem hinanden.
<b>Forberedt for:</b>	Installation af vaskemaskine/opvaskemaskine (dog ikke 2 værelses 52 m <sup>2</sup> lejemål) Tilslutning er for lejers regning.
<b>Rengøring:</b>	Der er tale om overfladerengøring.
<b>Sanitet:</b>	Der må ikke ændres på sanitets opsætninger, uden forudgående ansøgning og godkendelse.
<b>Radiatorer:</b>	Kan have mindre skrammer og være malet i andre farver.
<b>Stålvask i køkken:</b>	Der kan forekomme mindre buler samt ridser efter mange års brug.
<b>Emfanget:</b>	Er en del af den mekaniske ventilation og således ikke en decideret emhætte. Må ikke udskiftes med en anden model end den opsatte
<b>Dør mellem stue og værelse:</b>	I 52 m <sup>2</sup> lejemål, kan være fjernet af brandtekniske årsager. Der må ikke monteres en dør.

## **Forandringer i oprindelige boliger:**

<b>Entre:</b>	Råderetten gør det muligt at fjerne garderobeskabe i entre. Der forefindes ikke ringklokke. Kun i 3 sals lejemål er der ringklokke.
<b>Køkken:</b>	Der kan være foretaget ombygning (omrokering) af køkkenelementerne, som regel i forbindelse med ombygning af entre.
<b>Badeværelse:</b>	Der forefindes ikke nødvendigvis spejl og tandkrusholder m.v. Kun i 3 sal lejemål er der spejle
<b>Malede døre og låger:</b>	Der kan være malet i farver, der nødvendigvis ikke falder i tilflytters smag. Ligeledes kan der være mindre hakker og ridser i overfladerne efter brug.
<b>Andet:</b>	Haver ikke altid anlagte.

## **Taglejligheder:**

<b>Gulve:</b>	Knirker.
<b>Fodpaneler/gereker:</b>	Sømhuller er ikke spartlet ud.
<b>Forberedt for:</b>	Installation af vaskemaskine/opvaskemaskine (træktråd forefindes). Tilslutning er for lejers regning.
<b>El/vandmåler:</b>	Kan være placeret i teknikum i midtergangen i blokken.
<b>Emfanget:</b>	Er en del af den mekaniske ventilation og således ikke en decideret enhætte. Der må ikke skiftes til en anden model.

Fremlagt og vedtaget på Afdeling 24, Vapnagaards afdelingsmøde den 16. september 2012