

Vedligeholdelsesreglement for Boligforeningen HVIDOVREBO
Model A - normalistsandsættelse.

AFDELING 1

De har nu, som lejer, modtaget en normalistsandsat lejlighed. Dette vedligeholdelsesreglement er udarbejdet i henhold til reglerne i *Lov om leje af almene boliger og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger*.

Reglementet bør De, for Deres egen skyld, gennemlæse. Det indeholder *råd og anvisninger* til, hvordan De på bedst mulig måde vedligeholder Deres bolig i boperioden, samt *regler* om istandsættelse ved en eventuel fraflytning.

Boligforeningen HVIDOVREBO håber De vil befinde Dem godt i Deres "nye" bolig, og skulle De have spørgsmål til nedenstående vedligeholdelsesreglement, er De altid velkommen til at kontakte varmemesteren eller HVIDOVREBO's kontor.

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 udlejer en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejer 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 1999 erstatter* dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
- Ændring af lejekontrakten**
2. Vedligeholdelsesreglementet gælder *uanset* eventuelle modstående kontraktbestemmelser. 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, der vil ske i forbindelse med nøgleudlevering.
- 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 overtagelsesdatoen, skriftligt påtale disse overfor udlejeren.*
Sker dette ikke, betragtes lejemålet som komplet modtaget, incl. eventuelle bemærkninger fra indflytningsrapporten, jvf. Lov om leje af almene boliger § 15.

III VEDLIGEHOLDELSE I BOPERIODEN.

- Lejerens vedligeholdelsespligt**
1. *Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med 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.

Udlejers 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, 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. Såfremt lejer ønsker flere nøgler, end der udleveres ved lejemålets overtagelse, kan disse købes, og *lejer* afholder alle udgifter hertil.
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 lejer* *straks* meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, *hæfter lejer* for eventuelle merudgifter som måtte følge af den manglende anmeldelse.

IV VED FRAFLYTNING.

Normalistsandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig:
 - maling af lofter og overvægge
 - maling og tapetsering af vægge
 - rengøring af lejemålet.

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 normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned, regnet fra lejemålets begyndelse (overtagelsesdatoen) og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til *normalistsandsættelsen*.

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 lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.

Ekstrordinær rengøring

5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

Undladelse af normalistsandsættelse

6. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt istandsat.

Syn ved fraflytning

7. *Udlejeren* foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejereren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel. Boligen skal være tømt for alt indbo på synsdatoen.

Fraflytningsrapport

8. Ved synet udarbejder *udlejeren* en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsearbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, 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 tilstede 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 normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsearbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsearbejde 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. Istandsættelsearbejdet udføres på udlejerenes foranledning.

Istandsættelse ved bytning

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

V SÆRLIG UDVENDIG VEDLIGEHOEDElse (jvf. III, 4)

VI REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE (jvf. III, 4)

Stuer, værelser og entre Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelse/entre er ved indflytningen tapetseret/malet med:

Rutex (savsmuldtapet) og vandbaseret plastmaling

og kan vedligeholdes med følgende tapet- & malingstyper:

Vandbaseret plastmaling

Såfremt der opsættes anden tapetype end ovennævnte, f.eks. hesian, vil lejerens ved fraflytning blive opkrævet afrensning af tapet.

Loftbehandling

2. *Vandbaseret loft-maling.*

Køkken Vægbehandling

3. *Hvor der ikke er opsat fliser eller plader, kan vægbehandlingens vedligeholdes med rutex og vandbaseret plastmaling.*

Loftbehandling

4. *Vandbaseret loft-maling.*

Badeværelse Vægbehandling

5. *Hvor der ikke er opsat fliser, skal vægbehandlingens vedligeholdes med vådrums-maling.*

Loftbehandling

6. *Vedligeholdes med vådrums-maling.*

Træværk

7. *Gulvpaneler og dørkarme skal vedligeholdes med vandbaseret lakmaling beregnet til træværk.*

Gulve

8. *Lejlighederne har parketgulve, der vedligeholdes med Junckers vandbaserede gulvlak.*

Døre & skabslåger (indvendige)

9. *Finerede indvendige døre & skabslåger må ikke males uden forudgående godkendelse af udlejer.*

Lofter

10. *Der må ikke foretages ændringer af lofterne.*

Radiatorer og synlige rør

11. *Alle radiatorer og synlige rør i lejemålet, skal behandles med dertil beregnet maling.*

VII STANDARD FOR BOLIGENS VEDLIGEHOLDELSE- STAND VED OVERTAGELSEN.

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. Ejendommen er taget i brug i 1950, og alle lejemål er selvfølgelig genbrugslejligheder.
2. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.
Badeværelset er vådrumsbehandlet.
3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være

istandsat, hvor der efter udlejeren skøn har været behov for det, og kan derfor bære præg af almindelig slid og ælde.

Farvevalg

4. Lejligheden er malet i lyse farver (som hovedregel modehvid), og der kan ikke stilles særlige krav om farvevalg.

Hårde hvidevarer

5. Til lejemålet hører funktionsdygtigt køl/frys og komfur. Udlejer foretager nødvendig service & udskiftning.
Er skaden forårsaget af misligholdelse eller hærværk, vil lejerens blive pålagt den fulde udgift til udbedringen.
Hårde hvidevarer udskiftes *ikke alene* på grund af energihensyn.

Telefon

6. Til lejligheden hører 1 stk. disponibelt telefonstik. Ønsker lejerens yderligere telefonstik, skal lejerens selv afholde udgiften hertil.