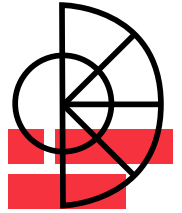


Andelsboligforeningen »ODINSGAARD«

Spedalsø Torv 4 · 8700 Horsens · Telefon 75 62 29 11



Normal- Vedligeholdelsesreglement for Model A med istandsættelse ved fraflytning

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 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 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 nyistsandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistsandsatte.

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 indføjede 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 lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.
5. Udlejeren 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

- 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 vedlige.
Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, hårde hvidevarer 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 lejeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren 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
 - 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 lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Afdelingen overtager gradvist udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning:

Når fraflytteren har beboet lejligheden	udgør fraflytterens andel af den normale istandsættelse
Under 1 år	95%
1 år og derover	90%
2 år -	80%
3 år -	70%
4 år -	60%
5 år -	50%
6 år -	40%
7 år -	30%
8 år -	20%
9 år -	10%
10 år -	0%

Når der er gået 10 år, vil afdelingen 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 lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren 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 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 fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
9. Kopi af fraflytningsrapporten mailes 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 rapporten.
- Arbejdets udførelse**
10. Istansættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.
- Oplysning om istandsættelsesudgifter**
11. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejerens skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istansættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse**
12. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istansættelsesudgifterne til lejerens uden unødige forsinkelse med angivelse af, hvilke istansættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istansættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
13. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istansættelsesudgift.
- Istansættelse ved bytning**
14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V Særlig udvendig vedligeholdelse (jvf. III, 4)

- Haver**
1. Hvor der til lejemålet er tilhørende haveareal, skal lejerens forestå renholdelse og vedligeholdelse af dette areal. En eventuel have skal ved fraflytning afleveres ryddelig og rengjort.
- Trappevask m.v.**
2. I de afdelinger, hvor der **ikke** er kollektiv trappevask arrangeret af et rengøringselskab, **skal** lejerens selv foretage renholdelse af trapper, vægge, vinduer og indgangsdøre på skift med naboerne. Der henvises til ordensreglementet for afdelingen.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. IV, 1)

I henhold til gældende lovgivning og nærværende vedligeholdelsesreglement har lejerens 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.

Væg- og loftbehandling
(bortset fra toilet/bad)

1. Vægge i stuer/værelser/entre/køkken er tapetseret med Rutex (savsmuldstapet) og malet. Der må ikke opsættes anden vægbeklædning uden udlejers samtykke.

Malerbehandling

2. 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

3. 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, radiator m.v.

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

Ved maling af malet træværk, malede døre, karme, indfatninger, fodlister, indvendige vinduer m.v. anvendes acrylplastmaling (glans 40).

Ved maling af rør og radiatorer anvendes radiatormaling (mindst glans 40).

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

Døre, låger m.v.

5. Ved behandling af lakerede naturtræsdøre og låger (finerede emner) foretages afvaskning med grundrengøringsmiddel, derefter afvaskning med rent vand, slibning med sandpapir, afstøvning og efterbehandling med klar lak (mindst glans 30).

Naturtræsdøre og låger må ikke males uden særlig tilladelse.

Gulve

6. Ved behandling af parketgulve, dørtrin og trappetrin foretages rengøring, slibning, afstøvning og efterbehandling med vandbaseret lak.

Fyrretræsgulve efterbehandles med vandbaseret lak.

Gulve med vinyl eller linoleum vedligeholdes ved rengøring med gulvplejemiddel.

Savsmuldstapet 7. Ved tapetsering med Rutex (savsmuldstapet) skal underliggende tapeter først afrenses, bunden klargøres og savsmuldstapetet opsættes jævnt og uden rynker.

Savsmuldstapetet opsættes uden overlæg ved stødning.

Krav til 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.

Vedligeholdelsesreglementet blev vedtaget af foreningens repræsentantskab d. 18. maj 1999.

