

Vedligeholdelsesreglement GAB afdeling 3

Model A – normalistsandsættelse

Godkendt på bestyrelsesmøde 04-12-2017

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 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. januar 2018 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

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.
- 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 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.

- Udlejerens vedligeholdelsespligt**
4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren 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, komfurer 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. Udgiften til ekstra nøgler ud over de 3 der altid medfølger til lejemålet betales af lejer. Alle nøgler skal afleveres ved fraflytning.
 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
 - 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. Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, men udlejerens overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder (8 år og 4 måneder), vil udlejerens således helt have overtaget udgiften til normalistsættelsen.
- 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/afkalkning 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. Udlejerens 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 udlejerens en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejerens.
 9. 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.
- Oplysning om istandsættelsesudgifter**
 10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejerens lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejeren's 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.** I 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 øvrige fraflytninger.

V Særlig udvendig vedligeholdelse

(jvf. III, 4)

1. Lejer skal vedligeholde det havestykke der medfølger til lejemålene, hvor der er tilknyttet have.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(jvf. IV, 1)

Stuer, værelser og entré *Vægbehandling*

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med Rutex/filt og efterfølgende med hvid vandbaseret maling, minimum glans 5. Der kan i enkelte tilfælde fremstå andre vægbeklædninger som f.eks. pudset væg.

Væggene kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper: Rutex/filt samt vandbaseret maling minimum glans 5. Hvis andre vedligeholdelsestyper ønskes anvendt kontakt venligst ejendomskontoret.

Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes Hessian: skumtapet, strukturmaling og panelplader.

Loftbehandling

2. Males med vandbaseret maling, minimum glans 5.

Køkken *Vægbehandling*

3. Væggene kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper: Rutex/filt samt vandbaseret maling minimum glans 10. Hvis andre vedligeholdelsestyper ønskes anvendt kontakt venligst ejendomskontoret.

Loftbehandling

4. Males med vandbaseret maling, minimum glans 5.

Badeværelse *Vægbehandling*

5. Vægge i badeværelse må tapetseres med vådrumstapet, filt eller males med maling, minimum glans 25
Fliser afvaskes og må ikke males.

- | | |
|---------------------------|--|
| <i>Loftbehandling</i> | 6. Males med vandbaseret maling, minimum glans 25 |
| Træværk | 7. Malerbehandles med minimum glans 40 |
| Gulve | 8. Parketgulve skal vedligeholdes med klar lak, halvmat lak eller hvidpigmenteret lak. |
| Mahognidøre | 9. Skal vedligeholdes med olie. Bemærk særligt badeværelsesdøren kræver vedligeholdelse, da der er meget fugt i rummet. Det er tilladt at male/lakerer døre i hvide eller grå nuancer med maling/lak i minimum glans 40 |
| Murstensvægge | 10. Murstenvægge skal vedligeholdes ved afvaskning, de kan males hvide eller pudses. Maling til mursten udleveres hos ejendomskontoret |
| Træværk på altaner | 11. Træværk på altaner skal vedligeholdes med sort eller hvid træbeskyttelse som udleveres hos ejendomskontoret. |
| Generelt | 12. Alt arbejde i lejemålet skal være udført 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. |
| Slid og ælde | 2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for dette. |
| Farvevalg | 3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder. |
| | 4. Der stilles ikke særlige krav til farvevalg. |

