

Vedligeholdelsesreglement - afdeling 1

I Generelt

- | | | |
|----------------------------------|-----------|---|
| Reglernes ikrafttræden | 1. | Med virkning fra den 1. sep. 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

- | | | |
|-----------------------------|-----------|--|
| Normalistandsættelse | 1. | Ved indflytning kan vægge og lofter fremtræde nyistandsatte. I det omfang vægge og lofter ikke fremtræder nyistandsatte, stiller udlejer et beløb til lejerens disposition. Lejeren kan få dækket sine dokumenterede udgifter inden for det fastsatte normalistandsættelsesbeløb (NI –beløb) til istandsættelse af vægge og lofter samt rengøring. |
| Syn ved indflytning | 2. | I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejer et indflytningssyn, hvor det konstateres om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den pågældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet. |
| Indflytningsrapport | 3. | Ved indflytningssynet udarbejder udlejer en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indført evt. bemærkninger. Kopi af rapporten 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 lejereren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejereren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejereren.
	5.	Udlejereren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejereren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved indflytning. Disse fejl, skader og mangler noteres og notatet vedlægges lejekontrakten.
III Vedligeholdelse i boperioden		
Lejerens vedligeholdelsespligt	1.	Lejereren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, tapetsering og gulvbehandling. Lejereren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
	2.	Lejereren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
Særlig udvendig vedligeholdelse	3.	Ingen
	4.	Ingen
Udlejerens vedligeholdelsespligt	5.	Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejereren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner o.lign., der er installeret af udlejereren eller af en lejer som led i dennes råderet.
	6.	Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler (3 stk. nøgler). Udlejer afholder alle udgifter i den forbindelse.
	7.	Udlejereren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse 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, (misligholdelse).

IV Ved fraflytning

**Normalstandsættelsesbeløb
(NI-beløb) ved fraflytning**

1. Ved fraflytning beregner udlejereren et normalstandsættelsesbeløb (NI-beløb), der gennem udlejer stilles til rådighed for den tilflyttende lejer til nødvendig
 - hvidtning eller maling af lofter og vægge,
 - maling og tapetsering af vægge og
 - 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. Lejereren betaler NI-beløbet, men udlejereren 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 udlejereren således helt have overtaget udgiften til NI-beløbet.
3. Der skal ikke betales NI-beløb for lofter og vægge, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsatte.
4. Lejereren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
5. 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

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

Syn ved fraflytning

7. Udlejereren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejereren indkaldes skriftligt til synet 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 udleveres 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 kopien af rapporten.
Oplysning om istandsættelsesudgifter	10.	Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejerens skriftlig oplysning om lejerens andel af NI-beløbet og den anslåede udgift til evt. istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse.
Endelig opgørelse	11.	Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerens uden unødigt forsinkelse, med angivelse af lejerens andel af NI-beløbet og hvilke istandsættelsesarbejder som følge af misligholdelse der er udført, og hvad de har kostet, specificeret og sammentalt.
	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 Ingen.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(jvf. IV, 1)

Stuer, værelser og entré
Vægbehandling

1. Vægge i stuer, værelser og entré er ved indflytningen tapetseret / malet med normale tapeter, glasvæv o.lign. og skal vedligeholdes med samme.

Strukturmaling og træbeklædning må ikke anvendes.

Stuer, værelser og entré
Loftbehandling

2. Lofter skal behandles med hvidtning, alm. maling, glasvæv uden struktur, gipsbeklædning, og lign. attesteret brandhæmmet beklædning, (klasse 1)

Køkken
Vægbehandling

3. Vægge i køkkener er ved indflytning behandlet med normale tapeter, maling, glasvæv eller fliser, og skal vedligeholdes med samme.

Strukturmaling og træbeklædning må ikke anvendes.

Loftbehandling

4. Lofter skal behandles med hvidtning, alm. maling, glasvæv uden struktur, gipsbeklædning og lign. attesteret brandhæmmet beklædning, (klasse 1)

Badeværelse
Vægbehandling

5. Vægge i badeværelse skal behandles med alm. maling, vådrumstapeter, glasvæv, eller fliser.

Loftbehandling

6. Lofter skal behandles med hvidtning, alm. maling, glasvæv uden struktur, gipsbeklædning og lign. attesteret brandhæmmet beklædning, (klasse 1)

Træværk

7. Altandøre og vinduer skal behandles med brun træbeskyttelse, dette udleveres på varmemester-kontoret.

Indvendige døre og dørkarme m.v. skal behandles med alm. maling, afsyring er tilladt.

Inventar

8. Ingen.

Gulve

9. Parketgulve skal behandles med klar lak. Vinyl og linoleum kan lægges i køkken, forudsat dette lægges på en hård plade, ikke direkte på parketgulvet.

Altaner

10. Murværk kan males i godkendte farver. Oplysning om godkendte farver oplyses på varmemesterkontoret.

Der må ikke bores i altanernes aluminiumsprofiler.

Garager

11. Garagerne er udstyret med 1 stk. belysning. Der må ikke tilsluttes yderligere belysninger, stikkontakter eller brugsgenstande.

Udlejningskælderrum

12. Samme regler som ved garager.

VII

Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. 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.
2. Lejeren sørger inden for 6 måneder efter lejemålets begyndelse for den nødvendige normalistsættelse af lofter og vægge og afholder dokumenterede udgifter hertil over det tildelte NI-beløb. Udlejerens godkender den udførte istandsættelse før udbetaling af NI-beløbet.

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.