

Vedligeholdelsesreglement for Bo-Vita afdeling Lillebyen

Model A – normalistsandsættelse

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 hvidtning, 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 1/7-2000 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
- 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 nyistandsatte.
Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.
- Syn ved indflytning** 2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeret 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 udlejeret 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 udlejeret.

III Vedligeholdelse i boperioden

Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, 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.

Udlejerens 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, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

6. *Udlejeren* sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. *Udlejeren* afholder alle udgifter i denne forbindelse. *Dog ikke ved misligholdelse.*

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 skal der udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig
 - hvidtning eller maling af lofter og overvægge
 - 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 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 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 lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring herunder også 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 normalistsættelse, 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 til stede 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 den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse**
11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerens uden unødige 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 (jf. III, 4)

1. Hækkene om haverne holdes og klippes på alle sider af lejereren. Hækkene skal holdes i en højde på max. 2 meter over terræn, og skal følge flisekanten i bredden, med mindre anden aftale foreligger.

Hegn om haverne må max. være 180 cm. høje.

Paraboler skal placeres under hegnshøjde.

Med hensyn til træer gælder i øvrigt, at der ikke må plantes træer af nogen art uden særlig tilladelse.

Buske og andre planter må kun plantes i et omfang, hvor de efter Lejerbos skøn ikke er så høje, at de hindrer udsigt eller er så kraftigt voksende, at de generer hækkene eller de tilstødende haver.

Dette gælder især efeu op ad væggene.

Ren og vedligeholdelse af haverne til flisekanten på fællesarealerne, bagstykket ved skur og arealerne ved husenes indgangsparti skal være rensset for ukrudt og skrald.

I modsat fald er Bo-Vita til enhver tid berettiget til at lade det forsømte udføre på lejerens bekostning.

Flagstang, lysthuse, læskærme, markiser eller lætage, drivhuse el.lign. må kun opstilles efter tilladelse fra Bo-Vita.

Ændringer af terrænets højde under nogen form, herunder anlæg af vandbassiner, stenhøje el.lign. må ikke foretages.

2. Lejeren er pligtig til selv at bortskaffe alt haveaffald.
Skur og rækværk må lejereren kun behandle/vedligeholde med træbeskyttelse i følgende farver:
Umbra grøn.
Malmbå.
Svenskrød.
Teak (brun)
Caprigrå 762

Behandlingen/vedligeholdelsen skal være ensartet og ensfarvet.

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 / *og kan vedligeholdes med:*

rutextapet og plastmaling

medens følgende vægbeklædning/maling ved fraflytning vil skulle afrenses for lejers regning:

*Skumtapet
Hessianbeklædning
Træpaneler
Fløjlstapet
Strukturmalning*

Loftbehandling

2. *Malet.*

Køkken
Vægbehandling

3. *Rutex/malet overvægge.*

Loftbehandling

4. *Malet.*

Badeværelse
Vægbehandling

5. *Malet/glans 25 vådrumsmaling.*

Loftbehandling

6. *Malet/vådrumsmaling.*

Træværk

7. *Beboere må male køkkenlåger, døre m/m, vinduer, hoved- + havedør.*

Inventar

- 8.
- 9.

Gulve/Trapper

10. *Slibes og lak 2 gange med vandbaseret gulvlak.*

Køkken

11. *Der kan sidde vand/El installation til opvaskemaskine.*

Bad

12. *Der kan sidde vand/El installation til vaskemaskine*

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemalets 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 fra indflytters side stilles særlige krav til farvevalg. **Beboer betaler forskellen/farvevalg.**

Vægge, lofter m.m.

5. *Se bilaget Minimumsstandard for overflader ved indflytning*

Bo-Vita afdeling Lillebyen**Bilag til vedligeholdelsesreglementets afsnit VII pkt. 5 (pr. 1/7-2000)****MINIMUMSSTANDARD FOR OVERFLADER VED INDFLYTNING.**

Det forudsættes, at der ikke forefindes skader og at overfladerne er helt rengjorte!

EMNER:	4	3	2	1
Lofter:				
Malede eller hvidtede lofter	X			
Vægge:				
Tapetserede eller malede vægge	X			
Vægge ved køkkenvask, (vådrumsvæg)	X			
Badeværelsesvægge, (vådrumsvægge)	X			
Gulve:				
Parketgulve			X	
Badeværelsesgulve, (vådrumsgulve)			X	
Træværk: / Plast				
Fodpaneler / <i>plastpaneler</i>			X	
Dørkarme og -indfatninger			X	
Dørtærskler, (dørtrin)			X	
Døre			X	
Vindueskarme, -rammer og indfatninger			X	
Inventar:				
Køkkenbordsplader			X	
Køkkenskabe, -sider og -kanter			X	
Køkkenlåger			X	
Køkkenskabe og -skuffer indvendig			X	
Garderobeskabe, -sider og -kanter			X	
Garderobeskabslåger			X	
Garderobeskabe indvendig			X	
Synlige rørinstallationer:				
Vand- og varmerør etc.			X	
Radiatorer			X	
Hårde hvidevarer:				
Komfur			X	
Køleskab (køle-/fryseskab)			X	

4. Afkrydses for nyistandsat og håndværksmæssigt korrekt udført.

3. Afkrydses for pænt og ensartet, men ikke nyistandsat.

2. Afkrydses for ensartet og med tegn på slid og ælde.

1. Afkrydses for gammel og slidt.