



Vedligeholdelsesreglement

FOB STANDARD VEDLIGEHOLDELSESREGLEMENT**Model A – normalistsandsættelse**

Dette reglement er udarbejdet i november 1998, 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.

A-ordning – 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 udføres af lejer – dette skal være udført inden fraflytningssynet og fremstå håndværksmæssigt korrekt – 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.

1. Generelt**1.1. Reglernes ikrafttræden**

Ved virkning fra den 1.4.1999 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

1.2. Ændring af lejekontrakten:

Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

1.3. Beboerklagenævn:

Unighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for Beboerklagenævnet.

2. Overtagelse af boligen ved indflytning Boligens stand:

2.1 Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsat.

2.2. Kun hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat.

2.3. Indflytter må acceptere, at træværk, inventar og tekniske installationer ikke fremtræder nyistandsat og at der i boligen kan være anvendt farver, der ikke falder i indflytters smag.

Syn med indflytning:

2.4 Ved lejemålets begyndelse og inden 14 dage. Foretager udlejer indflytningssyn, hvor boligen bedømmes. Udlejer udarbejder en indflytningsrapport og udleverer mod kvittering kopi til lejer.

3. Vedligeholdelse i boperioden

Lejerens vedligeholdelsespligt:

3.1 Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

3.2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse:

3.3 Haven og udendørsanlæg der er tilknyttet et lejemål skal ren- og vedligeholdes så ofte, at det bevares intakt bortset fra almindelig forfald og ælde.

Udlejers vedligeholdelsespligt:

3.4 Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, låse og nøgler, wc-kummer, cisterner, håndvaske, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

Anmeldelse af skader:

3.5 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.

4. Ved fraflytning

Normalistsandsættelse ved fraflytning:

4.1 Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig.

- hvidtning eller maling af lofter
- maling eller tapetsering af vægge
- rengøring efter håndværker

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejer, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejer har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementet.

4.2. Lejer afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejer overtager gradvist denne udgift med 10 % pr. år regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 10 år vil udlejer således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen. For ungdomsboliger gradueres procentsatsen med 1 % pr. måned gældende fra 1.7.1998.

Misligholdelse:

4.3 Lejer afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

4.4 Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejer har givet adgang til boligen.

Undladelse af normalistsandsættelse:

4.4. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, når de ved fraflytningsynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Syn ved fraflytning:

4.5. Udlejer foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejer indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport:

4.7 Ved synet udarbejder udlejer en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejer.

4.8. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejer ved synet eller sendes til lejer 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:

4.9 Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejer lejer skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejers andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuelt misligholdelse.

Endelig opgørelse:

4.10 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. Istandsættelsesarbejdet som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

4.11. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser kun overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Arbejdets udførelse:

4.12 Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning:

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

Fraflytningssyn:

4.14 Ved fraflytningssyn skal boligen fremstå rengjort. Ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, vinduer, sanitet m.v. betragtes som misligholdelse.

4.15. Lejere der er indflyttet før den 15.8.1991 og har opsat almindeligt tapet skal ved fraflytning ikke betale for afrensning af dette.

Særlige vedligeholdelse:

4.15 Såfremt have- og udendørsanlæg, der er tilknyttet lejemålet, ikke fremstår vedligeholdt og rengjort ved fraflytningssynet betragtes dette som misligholdelse.

4.16

5. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse**Generelt:**

Vedrørende farver henvises til NCS farveskala. NCS er en forkortelse af Color System og YRGB er en forkortelse af Yellow, Red, Blue og Green (gul, rød, blå og grøn) og dækker hele farveskalaen – disse kan blandes op med/i fra 0 til 100.

Vægbehandling - stue - værelse - entre:

5.1 Vægge i stuer/værelser/entre er ved indflytning tapetseret med Rauvex 55 – savsmuldstapet. Som standard skal vægge være tapetseret med en malbar savsmuldstapet, grundpapir eller glasvæv.

Vægbehandling - køkken - bryggers - WC/bad:

5.2 I områder med stor fugtpåvirkning - i bruseniche, ved badekar, håndvask, over køkken- og bryggersvask skal tapetsering udføres med glasvæv.

Alternativt kan der opsættes Rauvex 55 over køkken- og bryggersborde. Malerbehandling af områder med stor fugtpåvirkning skal udføres med 100 % acrylmaling i glans 25 eller derover. Øvrige vægge kan malerbehandles med vægplastmaling i glans 5.

Farvevalg:

5.3 Alle rum må males i ikke atypiske pastelfarver og op til NCS nr. 3030 YRGB 0-100. Anvendes der farver ud over ovenfor anførte NCS skala betragtes dette som fejlagtig vedligeholdelse.

5.4. Andre end de ovenstående behandlingsformer - eksempelvis lasur-maling, farveskift inden for samme emner, figur/feltopdeling, hessian, strukturmaling mv. vil blive betragtet som fejlagtig vedligeholdelse.

Loftbehandling:

5.5 Lofter skal være i standardfarver NCS nr. 0502 – Y 05 R.

Træværk:

5.6 På karme/indfatninger, fodlister, malede døre skal der anvendes 100 % acrylplast maling glans 40. **Vinduer/altandøre:**

5.7 På malede vinduer, altan/terrassedøre skal der anvendes acrylplast maling glans 25 eller halvt dækkende træbeskyttelse, hvor det tidligere er anvendt.

Inventar, indvendige døre, gulve:

5.8 På malede døre skal der anvendes 100 % acrylplast maling glans 40. På finerede overflader, indvendige døre og gulve skal der anvendes vandbaseret acrylplastlak blank i glans som eksisterende.

Radiatorer:

5.9 På rør og radiatorer i vådrum skal der anvendes oliebaseret alkydmaling – glans 30.

I øvrige rum anvendes acrylplast maling – glans 40.

Montagehuller:

5.10 Huller, ridser, afskrabning etc. i malede- og finerede overflader, fliser- og vinylbeklædninger, vinduer og døre samt gulve efter fastgørelse af diverse emner vil blive betragtet som fejlagtig brug.