

VEDLIGEHOELSESREGLEMENT for



**Arsenalvej 20
9800 Hjørring**

2. udgave
14. december 2011

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 gennemføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejerer 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 2012 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 udlejerens et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejerens indkaldes til synet.
Indflytningsrapport	3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens en indflytningsrapport, hvor lejerens kan få indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten 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 kopi af rapporten.
Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger	4. Hvis lejerens ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejerens påtale disse skriftligt inden 2 uger efter lejemålets begyndelse over for udlejerens. 5. Udlejerens kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejerens hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.
	III Vedligeholdelse i boperioden
Lejerens vedligeholdelsespligt	1. Lejerens sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejerens afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. 2. Lejerens 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 lejerens vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen. 4. Udlejerens kan indgå individuel skriftlig aftale med lejerens 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, 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.
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 lejereren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejereren 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
 - hvidtning eller maling af lofter og overvægge
 - maling eller tapetsering af vægge
 - rengøring efter håndværker.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lejereren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 0,833 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 120 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

Misligholdelse

3. Lejereren 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 lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.

Rengøring

5. Lejemålet skal afleveres rengjort. Ved opsigelse udleveres særskilt rengøringsvejledning.

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring betragtes dette 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. Lejereren 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 udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren 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 lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse 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. Istadsættelsesarbejde 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. Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
- Istadsættelse ved bytning**
14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V Særlig udvendig vedligeholdelse
(jvf. III, 4)

1. Hvor der til boligen hører have/bede, er det lejereren, der i boperioden skal vedligeholde have/bede, så den til enhver tid fremtræder ren og ryddelig.
2. Adgangsstier ved boligen skal i boperioden renholdes af lejer. Dette gælder også snerydning.

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

I det følgende beskrives de forskellige behandlingsmetoder til den indvendige vedligeholdelse. Hvis der er tvivl med hensyn til vedligeholdelsen, er det altid en god idé at kontakte Boligselskabet for yderligere vejledning.

Nedenstående malingsfabrikater er et udtryk for kvalitetsniveauet og skal ikke opfattes som et krav fra Boligselskabet.

Stuer, værelser og entré
Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med

A. Grundpapir (savsmuldstapet) malet med råhvid Sadolins vægge 5/10, råhvid Flüggers Flutex 5/10 eller tilsvarende kvalitet.

B. Glasvæv malet med råhvid Sadolins vægge 5/10, råhvid Flüggers Flutex 5/10 eller tilsvarende kvalitet.

C. Vandskuret murstensvæg malet med råhvid Sadolins vægge 5/10, råhvid Flüggers Flutex 5/10 eller tilsvarende kvalitet.

og kan vedligeholdes på følgende måde:

A-C. Afvaskning med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand, afdækning af gulv, fodlister, gerigter, kontakter mv. Udgipsning af huller med filler eller acrylfuge, 2 gange maling. Hvis der anvendes tapet, skal dette være af samme struktur som det eksisterende grundpapir.

Der må ikke anvendes andre tapettyper end grundpapir/glasvæv. Ligeledes må billige malingstyper ikke anvendes.

Loftbehandling

Loftet i stue/værelse er ved indflytningen malet/behandlet med:

A. Gipsplader malet med råhvid Sadolin Vægge 5 eller råhvid Flügger Flutex 5.

B. "Ludbehandlede" trælofter

og kan vedligeholdes på følgende måde:

A. Afvaskning med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, gerigter, loftsrosetter. Udgipsning af huller med filler, slibning og maling med Sadolin Vægge 5 eller Flügger Flutex 5

B. Afvaskning med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, gerigter, loftsrosetter mv. Behandling med hvidpigmenteret lak.

Køkken
Vægbehandling

2. Vægge i køkken er ved indflytning tapetseret/malet med:

A. Grundpapir (savsmuldstapet) malet med Sadolin Vægge 5/10, råhvid Flügger Flutex 5/10 eller tilsvarende kvalitet.

B. Glasvæv malet med råhvid Sadolin Vægge 5/10, råhvid Flügger Flutex 5/10 eller tilsvarende kvalitet.

C. Vandskuret murstensvæg malet med råhvid Sadolin Vægge 5/10, råhvid Flügger Flutex 5/10 eller tilsvarende kvalitet.

D. fliser

og kan vedligeholdes på følgende måde:

A-C. Afvaskning med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand, afdækning af gulv, fodlister, gerigter, kontakter mv. Udgipsning af huller med filler, acrylfuge, 2 gange maling. Hvis der anvendes tapet, skal dette være af samme struktur som det eksisterende grundpapir.

D. Jævnlig afvaskning i sæbevand tilsat afkalkningsmiddel og rent vand. Evt. udfaldne fuger udbedres med flisefuge i samme farve fx Alfix.

Hvis der anvendes tapet, skal dette være af samme struktur som det eksisterende grundpapir/glasvæv.

Loftbehandling

Loftet i køkkenet er ved indflytning malet/behandlet med:

A. Gipsplader malet med råhvid Sadolin Vægge 5 eller råhvid Flügger Flutex 5.

B. "Ludbehandlede" lofter

og kan vedligeholdes på følgende måde:

A. Afvaskning med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, gerigter, loftsrosetter mv. Udgipsning af huller med filler, slibning og maling med Sadolin Vægge 5 eller Flügger Flutex 5.

B. Afvaskning med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, gerigter, loftsrosetter mv. Behandling med hvidpigmenteret lak.

Badeværelse Vægbehandling

3. Vægge i badeværelse er ved indflytning tapetseret/malet med:

A. Glasvæv malet med råhvid Sadolin Vægge 25 eller råhvid Flügger Deksoplast 25.

B. Vandskuret/pudset murstensvæg.

C. Fliser.

D. Vinyl

og væggene kan vedligeholdes på følgende måde:

A-C. Afvaskning med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand, afdækning af gulv, fodlister, gerigter, kontakter m.v. Udgipsning af huller med filler eller acrylfuge, 2 gange maling. Hvis der anvendes tapet, skal dette være af samme struktur som det eksisterende grundpapir.

D. Jævnlig afvaskning i sæbevand og rent vand tilsat afkalkningsmiddel. Evt. defekte ruder meddeles straks Boligselskabet.

Hvis der anvendes tapet, skal dette være af samme struktur som det eksisterende grundpapir/glasvæv.

Loftbehandling

Lofterne i badeværelse er ved indflytning tapetseret/malet med:

A. Gipsplader malet med råhvid Sadolin Vægge 5 eller råhvid Flügger Flutex 5.

B. "Ludbehandlede" lofter.

og kan vedligeholdes på følgende måde:

A. Afvaskning med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 38 efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, gerigter, loftsrosetter mv. Behandling med hvidpigmenteret lak.

Træværk

4. Træværket (fodlister, gerigter, inddækning, døre mv.) er ved indflytning behandlet med:

A. Acrylplastlak

B. Træbeskyttelse på vandbasis.

C. Ludbehandlet træ.

og kan vedligeholdes på følgende måde:

A. Afvaskning med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, vægge, døre, kontakter mv. Slibes og males med Sadolin Træ og Metal 40 eller Flügger Interiør 50.

B. Afvaskes med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, vægge, døre, kontakter mv. Kittes med acrylkit i farve som træbeskyttelse. Males med træbeskyttelse.

C. Afvaskes med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, vægge, døre, kontakter mv. Kittes med lys Acrylkit. "Males" med hvidpigmenteret lak.

Såfremt træværket, der er behandlet med træbeskyttelse eller lud, ønskes behandlet med acrylplastlak, kan følgende behandling anvendes:

Afvaskes med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, vægge, døre, kontakter mv. Slibning, 1 gang vandig grundmaling, pletspartling med acrylspartling, slibning, 2 gange Sadolin Træ eller Metal 40 eller Flügger Interiør 50.

Gulve

5. Gulvene er ved indflytningen:

A. Parketgulve

B. Træundergulve

C. Linoleum

D. Fliser

E. Filttæppegulv

F. Vinyl

Og kan vedligeholdes på følgende måde:

A. Daglig rengøring:

Støvsugning eller aftørring med en hårdt opvredet klud. Brug altid sæbespånevand – aldrig rengøringsmidler med sulfo, da dette kan give problemer, når gulvet skal behandles igen.

Lakering:

Afvaskning i eddikesurt vand (2 dl. 32% eddikesyre til 8-10 liter vand). Let afslibning, grundig støvsugning.

Huller og andre småskader udkittet med fx Junkers Kitpuller. 1 gang vandig lak fx Sadolin Sadolac Robust 30 Vandig eller Flügger Fluganyl Parketlak 40 eller Junkers vandbaseret blitsa.

B. Træundergulv er kun tænkt som undergulv for tæpper og skal som sådan ikke vedligeholdes.

C. Daglig rengøring:

Støvsugning eller aftørring med fugtig klud eller moppe. Brug aldrig alkaliske rengøringsmidler som fx. soda, lud, brun sæbe og salmiak, da disse kan angribe linoliets overflade. Brug kun produkter, som har en PH-værdi mellem 5 og 9 i brugsopløsning.

Periodisk rengøring:

Gulvet kan poleres efter behov. Følg anvisningerne på produktet der anvendes.

Inventar

6. Inventaret (køkken, skabe mv.) er ved indflytning af mange forskellige mærker, udseende og kvalitetsstand.

Det anbefales derfor, at lejer kontakter Boligselskabet for en vejledning om vedligeholdelse af inventaret.

Radiatorer/rør

7. Radiatorer og synlige rør er ved indflytning behandlet med:

A. Radiatormaling

og kan vedligeholdes på følgende måde:

A. Vask med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37. Afdækning af gulve, vægge, døre, fodlister/gerigter, kontakter mv. Let slibning. Males med Sadolin Træ og Metal eller Flügger Vandige Radiatormaling.

VII Standard for boligens 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.

Boligselskabet anbefaler dog, at der anvendes lyse nuancer.

Godkendt på bestyrelsesmøde den 14. december 2011.

Troels Bidstrup Hansen, formand.