

Vojens Andels-Boligforening

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT



A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i bo perioden 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 udlejer 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 korrekt vedligeholdt og ny istandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejer overtager gradvist denne udgift - i forhold til bo periodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

1. Generelt

1.1 Reglernes ikrafttræden.

Med virkning fra den 1. juni 2001 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

1.2 Ændring af lejekontrakten.

Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontrakts bestemmelser.

Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

1.3 Beboerklagenævn.

Uenighed 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

2.1 Boligens stand.

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder ny istandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være ny istandsatte.

2.2 Syn ved indflytning.

I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejer en indflytnings-syn hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen

2.3 Indflytningsrapport.

Ved indflytningssynet udarbejder udlejer en indflytningsrapport, hvor lejer kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejer ved synet eller sendes til lejer senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

2.4 Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger.

Hvis lejer ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejer senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejer.

2.5

Udlejer kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejer hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

3. Vedligeholdelse i bo perioden.

3.1 Lejerens vedligeholdelsespligt.

Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med malerbehandling af lofter og vægge samt gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

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

3.3 Særlig udvendig vedligeholdelse.

Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

3.4 Udlejerens vedligeholdelsespligt.

Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, 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.

3.5 Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse. Lejer hæfter for bortkomne nøgler, herunder ligeledes udskiftning af låsecylinder.

3.6 Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.

3.7 Anmeldelse af skader.

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

4.1 Normalistsættelse ved fraflytning.

Ved fraflytning udføres en normalistsættelse, der omfatter nødvendig malerbehandling af lofter, malerbehandling af vægge, rengøring. Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit 5.

4.2 Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 8 år og 4 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistsættelsen.

4.3 Misligholdelse.

Lejeren 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 brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

4.5 Ekstraordinær rengøring.

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

4.6 Undladelse af normalistsættelse.

Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt korrekt vedligeholdt og ny istandsat.

- 4.7 Syn ved fraflytning.**
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.
- 4.8 Fraflytningsrapport.**
Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren. 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.
- 4.9 Oplysning om istandsættelsesudgifter.**
Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.
- 4.10 Endelig opgørelse.**
Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren 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. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- 4.11 Arbejdets udførelse.**
Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
- 4.12 Istandsættelse ved bytning.**
Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

5. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

- 5.1 Stuer, værelser og entré Vægbehandling.**
Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen malet med plastmaling som Flügger Glans 5, og kan vedligeholdes med plastmaling som Flügger Glans 5. Der må kun opsættes malet Rutex à Fiona Ekstra.
- 5.2 Stuer, værelse og entré Loftsbehandling.**
Lofter i stuer, værelse og entré er ved indflytningen malet med plastmaling som Flügger Glans 5. Ved trælofter er der ikke foretaget malerbehandling, men alene nedvaskning.
- 5.3 Køkken Vægbehandling.**
Vægge i køkken er malet med plastmaling som Flügger Glans 10.
- 5.4 Køkken Loftsbehandling.**
Loft i køkken er malet med plastmaling som Flügger Glans 5.
- 5.5 Badeværelse Vægbehandling.**
Vægge i badeværelse er malet med plastmaling som Flügger Glans 20
Fliser er nedvasket.
- 5.6 Badeværelse Loftsbehandling.**
Loft i badeværelse er malet med plastmaling som Flügger Glans 15/25
mug skimmel hindrene. Ved loftpaneler er der ikke foretaget malerbehandling, men alene nedvaskning.
- 5.7 Træværk.**
Træværk malerbehandles med acryl plastmaling halvblank.

6. Særlige regler for udvendig vedligeholdelse.

Der henvises til de udleverede Ordensregler.

7. Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelse.

7.1 Boligens standard ved lejemålets begyndelse.

Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

7.2 Slid og ælde.

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

7.3 Farvevalg.

Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

Ændringer af reglerne.

Bestyrelsen har, under hensyntagen til de til enhver tid gældende lovregler, ret til at foretage ændringer i eller tilføjelse til dette reglement.

Foranstående vedligeholdelsesreglement er godkendt på foreningens generalforsamling, den 29. maj 2001.