

Vedligeholdelsesreglement Hasseris Boligselskab afd. 6 Skelagergårdene



**Hasseris
Boligselskab**

Juli 2015

Vedligeholdelsesreglement

Gældende for Hasseris Boligselskab afdeling 6 – Skelagervej 75-181

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 efter håndværker.

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 01.07-2015 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
Boligens stand	1.	Ved lejemålets begyndelse kan boligen ikke påregnes at være nyistandsat. Vægge og lofter vil senest 14 dage efter overtagelsen fremtræde nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte. Der må ikke opsættes tapet ovenpå savsmuldstapet. Vægge, der er tapetseret med savsmuldstapet, må kun males.
Syn ved indflytning	2.	I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejer en indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejer indkaldes til synet.
Indflytningsrapport	3.	Ved indflytningssynet udarbejder udlejer en indflytningsrapport, hvor lejer kan få indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten sendes som e-mail til lejer ved synet eller sendes til lejer senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet, ikke kan modtage e-mail 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 senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse 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.
Al arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.
Der må **ikke** opsættes tapet ovenpå savsmuldstapet.
Vægge, der er tapetseret med savsmuldstapet må **kun** males.
2. Lejerens skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
OBS: Lugtende væske og pulver som f.eks. krydderier og lignende skal opbevares/anvendes på en sådan måde, at afsmitning/lugt ikke optages i eller på bygningsdele og inventar.
- Særlig udvendig vedligeholdelse
3. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejerens vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, altaner, haver, trapper, 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.
Udlejerens 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.

Skader forvoldt som følge af f.eks. fejlagtig brug, hærværk og misligholdelse, erstattes af lejer.

6. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse. Dog skal lejer betale hvis udleverede nøgler mistes eller uoriginale nøgler fremstilles.
 7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.
 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
- Anmeldelse af skader
- Normalistandsættelse ved fraflytning
1. Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning eller maling af lofter og vægge 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 normalistandsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift med 0 % pr. måned første år, derefter 1% pr. måned. D.v.s. når der er gået 112 måneder, d. v. s. 9 år og 4 måneder, vil afdelingen helt have overtaget udgiften til normalistandsættelsen.
- 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 lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.
Manglende rengøring efter fraflytter er at betragte som misligholdelse.
Manglende ren- og vedligeholdelse af terrasse/altan er betragtet som misligholdelse.
Afsmitning/lugt fra krydderier og lignende i inventar og bygningsdele er at betragte som misligholdelse.
- Ekstraordinær rengøring 5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring 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. Udlejereren 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 med 8. Ved synet udarbejder udlejereren en prissat Oplysning om istandsættelsesudgifter istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejereren.
9. Kopi af fraflytningsrapporten sendes som e-mail til lejereren ved synet eller sendes til lejereren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet, ikke kan modtage e-mail eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.
- Oplysning om istandsættelsesudgifter 10. På fraflytningsrapporten vil der være skriftligt oplyst lejerens anslåede istandsættelsesudgift opdelt på lejerens andel af normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse. I sjældne tilfælde hvor istandsættelsesudgiften er umulig at skønne fremsendes oplysning om anslåede istandsættelsesudgift senest 14 dage efter synsdato.

- | | | |
|----------------------------|-----|---|
| 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.
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

Hvis der er altan og /eller terrasse til boligen skal denne renholdes af lejereren. |

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse.

(jvf. III, 1) og (jvf. IV, 1).

Malerbehandling:

Det anbefales at du rådføre dig med den lokale malermester eller farvehandler, før du påbegynder arbejdet, for at opnå det bedste slutresultat på malerarbejdet

Som vejledning til udførelse af indvendig malerbehandling kan følgende anvisninger benyttes.

Malerbehandling af vægge:

Afvask med grundrengøring, eftervaske med rent vand, udspartle huller og revner, grunde det spartlede med forankringsgrunder, malerbehandle 1-2 gange med acrylplastmaling.

Det anbefales at der ikke benyttes mere end glans 10, dog glans 40 til kriderede malede badeværelsesvægge. (gamle badeværelser)

Glans 25 til nye badeværelser

Malerbehandling af loft:

Afvask med grundrengøring, eftervaske med rent vand, udspartle huller og revner, grunde det spartlede med forankringsgrunder, malerbehandle 1-2 gange med acrylplastmaling.

Det anbefales at der ikke benyttes mere end glans 5, dog glans 25 til badeværelsesloft og overvægge.

Malerbehandling af træværk, vinduer, fodlister, gerigter, karme:

Afvask med grundrengøring, eftervaske med rent vand, slibe og afstøve hele fladen, udspartel hvis nødvendigt, plette 1 gang, malerbehandle 1-2 gang acrylmaling til træværk.

Det anbefales at der ikke benyttes mere end glans 40.

Malerbehandling af radiatorer og rør:

Afrensning af løstsiddende maling samt slibning. Afvask med grundrengøring.

Bart jern grundet med rusthindrende grundmaling.
Acrylplastemalje glans 40 eller 50 til fuld dækning.

Naturtræsdøre og -låger: Bøge- egefiner:
Naturtræsdøre -låger må ikke malerbehandles, men kan rengøres med grundrengøring afvaskes med rent vand og lakeres.

Slibning af trægulve og trappetrin:
Det anbefales at lade gulvslibning udføre af professionel virksomhed.
Trappetrin og gulve må ikke males, olie- eller ludbehandles!

Bordplader, skabe og låger i plastlaminat
Plastlaminat må ikke malerbehandles.

Rengøringsvejledning

Malede og lakerede overflader:

Generelt træværk og vægge:

Acrylplastmaling og gulvlak skal være gennemhærdet inden rengøring, hvilket normalt tager 4-6 uger.

Anvend altid så neutralt og mild rengøringsmiddel så muligt. Følg i øvrigt leverandørens brugsanvisninger.

Forbrug af vaskevand bør være moderat og en eftertørring med rent vand er altid en god ide.

Anvend kun svamp, klud eller blød børste.

Brug aldrig skuresvampe eller lignende.

Bordplader, skabe og låger i plastlaminat:

Rengøring af plastlaminat skal ske med en blød klud eller vaskeskind, opvredet i lunkent vand tilsat et mildt rengøringsmiddel.

Gulve:

Den daglige rengøring foretages ved støvsugning og aftørring med rent vand og hårdt opvredet klud.

Til grundig rengøring anvendes et universalrengøringsmiddel.

Skomærker og lignende fjernes med mineralisk terpentin eller rensed benzin

Der henvises i øvrigt til pjecen Brugervejledning og vedligehold, som blev udleveret ved indflytning.



- VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen
- Boligens standard ved lejemålets begyndelse
- Slid og ælde
- Farvevalg
- Særlige forhold i denne afdeling
1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte - senest 14 dage efter overtagelse.
 2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.
 3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.
 4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.
 5. Hvis der etableres Internet forbindelse via telefonnet eller tv-net, **skal** denne være afmeldt/afmonteret inden fraflytning.

Vedtaget på beboermøde d. 24.03.2015
Revideret og vedtaget på beboermøde d. xx.xx.xxxx