

Vedligeholdelsesreglement for :

**Statsbanepersonalets
Andels-Boligforening,
Afdeling 2, Gentofte**

Model A – normalistsandsættelse

A-ordningen – kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med 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 normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytnings-synet fremtræder håndværksmæssigt for-svarligt nyistsandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normal-istsandsættelsen, men udlejer overtager gradvist denne udgift – i forhold til bope-riodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsæt-telse som følge af misligholdelse.

I Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den **1. september 2023** 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.

Slid og ælde

2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det, og kan derfor bære præg af almindeligt slid og ælde.

Ved overtagelse kan der forekomme huller i karme og rammer.

Ridser/slitage/farveforskelle på paneler og gulve kan forekomme.

Køkkenbordsplade kan fremstå med få skæremærker.

Indvendige døre og skabslåger kan have enkelte ridser/farveforskelle.

Der kan forekomme borehuller i fliser i badeværelse og køkken.

Farvevalg

3. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

Syn ved indflytning

4. 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

5. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeret en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet 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

6. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeret.
7. Udlejeret kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

III Vedligeholdelse i boperioden

Lejers vedligeholdelsespligt

Indvendig vedligeholdelse

- | | |
|--|--|
| Stuer, værelser og entré
Vægbehandling | <p>1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.</p> <p>2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.</p> <p>3. Vægge er ved indflytningen tapetseret /malet med glat tapet, glasvæv eller savsmuldstapet. Savsmuldstapetet kan fremstå umalet.</p> <p>Vedligeholdelse sker efter eget valg.</p> <p>Ved maling bør anvendes kvalitetsmaling. og væggene bør før maling rengøres grundigt med grundrens.</p> |
| Loftbehandling | <p>4. Lofter er som oftest malede eller trælofter. Der kan være monteret andet loft.</p> <p>Maling tåler afvaskning med vand tilsat grundrens, som dog kan forårsage en mindre ændring i overfladen.</p> <p>Overmaling kan efter rengøring foretages med en egnet plastmaling.</p> <p>Andre typer loft kan kræve særlig vedligeholdelse.</p> |
| Gulv | <p>5. Gulvene er som oftest lakerede og kan vedligeholdes med vandbaseret lak. Gulvene skal lakeres inden lakken slides helt igennem og der opstår skader på træet. Særligt udsatte dele som f.eks. dørtrin og steder slidt af stoleben, kan oplakeres inden en lakering af hele gulvet.</p> <p>Det anbefales ikke at anvende sulfomidler ved rengøring, da disse vanskeliggør senere omlakering. I stedet anvendes en klud opvredet i vand tilsat sæbespåner.</p> <p>Gulve behandlet med olie, bonevoks eller andre typer af vedligeholdelse forudsættes at fortsat blive vedligeholdt på denne måde.</p> |
| Køkken
Vægbehandling | <p>6. Vægge er pudset, med fliser eller glasvæv malet med min. glans 15.</p> <p>Rengøring kan ske med lettere vask af glasvæsvægge. På fliser kan bruges et lettere afkalkningsmiddel.</p> |
| Loftbehandling | <p>7. Som stue, værelser og entré.</p> |
| Gulv | <p>8. Som stue, værelser og entré, laminat eller linoleum.</p> |
| Bordplader | <p>9. Bordplader er af plastlaminat, massivt træ og kunstskeer eller andet.</p> <p>Skurepulver og andre ridsende rengøringsmidler samt stærke alkalieopløsninger må ikke anvendes</p> |

Skabe og låger

10. Skabe og låger kan fremstå med trælåger, finer eller plastlaminat.

Ved rengøring – se rengøring af bordplader.

Badeværelse
Vægbehandling

11. Det anbefales at udlufte baderum samt aftørre vægge, når baderummet har været benyttet, så fugtigheden i rummet nedsættes hurtigst muligt.

Hvis der er sket gråfarvning af vægge/fliser på grund af kalk i vandet, må det ikke fjernes med syre men med et til formålet fremstillet rensemiddel.

Skal badeværelset males, bør dette ske forskriftsmæssigt med en MBK- behandling (malerfagets behandlingskatalog)

Spørg hos farvehandleren eller kontakt en professionel.

Vægge bør males med vådrumsmaling.

Loftbehandling

12. Som Pkt. 11 vægge.

Gulv

13. Gulvet vedligeholdes ved rengøring med et lettere afkalkningsprodukt.

Træværk

14. Større afskalninger af maling, hakker eller ridser bør ikke forekomme.

Radiatorer

15. Almindeligvis frarådes det at male radiatorerne grundet forringelse af varmeafgivelsen. Ved eventuel maling af radiatorerne kan de efter grundig afvaskning og skylning males med alkydmaling. De skal være helt kolde, inden malingen påføres. Det anbefales at anvende specielle pensler.

Inventar

16. Evt. fast inventar vil fremgå af lejekontrakten.

Udvendig vedligeholdelse

17. Lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen i henhold til nedenstående anvisninger.

Have og beplantning

18. Haver og terrasser skal være rene og velholdte og må ikke bruges som oplagsplads. Beplantningen i haverne må ikke være til gene for naboer og andre beboere og skal indgå naturligt i bebyggelsen.

Hæk/hegn o.l.

19. Raftehegn eller flexhegn må kun opsættes imellem terrasserne

Hækken klippes to gang om året. Højden må ikke overstige 180 cm.

Udvendigt træværk

20. Vinduer og vindskeder males af afdelingen

- | | |
|--------------------------------------|---|
| Carporte | 21. Udgifter til vedligeholdelse af 5 carporte deles ligeligt mellem de 5 lejere. |
| Udestuer og lignende | 22. Lejere vedligeholder selv alle bygningsdele. |
| Gangarealer/fortove | 23. Gangarealer og fortove skal fejes, ryddes for sne og gruses/saltes efter behov. |
| Tagrender og nedløb | 24. Tagrender og nedløb renholdes af afdelingen |
| Facade ud imod Smakkegårdsvej | 25. Generelt gælder, at der ikke må foretages ændringer, som ændrer helhedsindtrykket af bebyggelsen. |
| Særlige aftaler | 26. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejeren er ligeledes bemyndiget til at indgå særlige aftaler, som tilgodeser ældre og handicappede lejere. |
| Anmeldelse af skader | 27. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades en sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse. |

Udlejers vedligeholdelsespligt

- | | |
|---|--|
| Udlejerens vedligeholdelsespligt | 27. 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 og badekar, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

Udskiftning på ejendommens foranledning vil dog altid være til ejendommens standard. |
| | 28. <i>Udlejer</i> sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. <i>Udlejer</i> afholder alle udgifter i denne forbindelse. |
| | 29. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det ovenfor beskrevne. |

IV Ved fraflytning

- | | |
|---|---|
| Normalistandsættelse ved fraflytning | 1. Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig <ul style="list-style-type: none"> ☐ maling af lofter og overvægge ☐ maling eller tapetsering af vægge |
|---|---|

□ rengøring.

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 III.

- | | | |
|---|-----|---|
| | 2. | Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 5/6 % <i>pr. måned regnet fra indflytning</i> . Når der er gået 10 år, 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 lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen. |
| Rengøring | 5. | Boligen skal ved fraflytning efterlades i almindelig rengjort stand. Manglende rengøring vil blive foretaget for fraflytters regning, såfremt den ikke er udført ved fraflytning. |
| Ekstraordinær rengøring | 6. | Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse. |
| Undladelse af normalistsandsættelse | 7. | Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat. |
| Syn ved fraflytning | 8. | 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 | 9. | Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller hvilke istandsættelsesarbejder der betales af udlejeren. |
| | 10. | 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. |
| Oplysning om istandsættelsesudgifter | 11. | Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på |

normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

12. 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.
13. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
14. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Arbejdets udførelse

Istandsættelse ved bytning

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

Vedtaget på afdelingsmødet den 19. januar 2004.

.....
Poul Roland Christensen
formand