

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 32 - Stævnen

A-ordning - 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.

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 istsandsættelse som følge af misligholdelse.

I Generelt

Reglernes ikrafttræden

Med virkning fra den 17. september 2015 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

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

Beboerklagenævn

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

II Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens stand	Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Vindueskarme og plader under disse ses efter. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.
Syn ved indflytning	I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeren 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	Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren 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 ved synet vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.
Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger	<p>Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren, gerne ved brug af den udleverede mangelliste.</p> <p>Udlejeren 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.</p>

III Vedligeholdelse i boperioden

Lejerens vedligeholdelsespligt	<p>Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.</p> <p>Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.</p>
Særlig udvendig vedligeholdelse	<p>Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.</p> <p>Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.</p>

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, køleskabe, komfurer og lignende, der er installeret af udlejerens eller af en lejer som led i dennes råderet. Dog vil udgifter til vedligeholdelse/udskiftninger, der beror på misligholdelse fra lejerens side, blive opkrævet lejeren.

Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.

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

Anmeldelse af skader

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejerens. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

IV Ved fraflytning

Normalstandsættelse ved fraflytning

Fraflytter skal foretage generel hovedrengøring. Det gælder også vask mellem vinduerne i rammen (valsens). Vinduer skal pudses indvendigt og udvendigt.

Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig

- hvidtning eller maling af lofter og overvægge
- afvaskning af lovlige trælofter
- maling eller tapetsering af vægge
- rengøring efter håndværkere

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

Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejerens overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra 1 år efter lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 9 år og 4 måneder, vil udlejerens således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

Misligholdelse	<p>Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.</p> <p>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.</p>
Ekstraordinær rengøring	Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af lejligheden, herunder hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
Undladelse af normalistandsættelse	Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.
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.
Fraflytningsrapport	<p>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.</p> <p>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.</p>
Oplysning om istandsættelsesudgifter	Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejeren andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
Endelig opgørelse	<p>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 lejeren andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.</p> <p>I den endelige opgørelse kan lejeren samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.</p>
Arbejdets udførelse	Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
Istadsættelse ved bytning	Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V Særlig udvendig vedligeholdelse (jvf. III)

Have

Hvor der til boligen hører have er det boligtageren, der i boperioden skal vedligeholde haven, så den til enhver tid fremtræder pæn og ryddelig. Boligtageren skal ligeledes sørge for snerydning af lejemålets gangarealer. Boliggårdens funktionær rydder på sti og vej. Ved særlige tilfælde, f.eks. handicap eller ældre, kan der søges om fritagelse. Der skal søges skriftligt til: adm@boliggaarden.dk eller ved at aflevere ansøgningen i funktionærernes postkasse.

Derudover skal boligtager sørge for klipning af hække på alle sider mindst én gang årligt og senest medio august måned - højde max. 200 cm og bredde max. 50 cm.

I skel mellem private haver må der opstilles et læhegn max. 180 cm højt malet med grå umbra.

Ved tvister henvises til Hegnsloven.

Træværk og hæk

Der henvises til afdelingens ordensregler samt udvendigt råderets-katalog.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. IV)

Stuer, værelser og entré

Køkken og bad

Væg- og loftsbehandling

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

Rotex (tapet)/glasvæv/maling fra glans 5 til 10,

og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:

- køkken og badeværelse males med glans 25 (vådrumsma-
ling). **Fliser på gulv og vægge må IKKE males. Betragtes som misligholdelse og reetableres for lejers regning*.**
- træværk males med glans 40
- radiator + rør males med radiatormaling

Dog må følgende tapet, maling, lofts- og vægbeklædning ikke benyttes:

Hessian, vinyl, strukturmaling.

* De beboere, der har et malet badeværelse, skal skriftligt meddele boligselskabet dette, da de ved fraflytning ellers vil komme til at hæfte for genetablering af dette.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemalets 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.
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.
Farvevalg	Lyse nuancer så som hvid, råhvid og lysegrå.
Skillevægge	Såfremt tidligere lejer med boligselskabets godkendelse har nedtaget skillevægge, vil disse ikke blive opsat ved genudlejning.

Boliger:

Karme og gerekter:	Kan være misfarvede af røg og lyspåvirkninger.
Fodpaneler:	Kan være skrammede og ridsede samt være malet i anden farve end oprindelig grå.
Døre/låger:	Der kan være finerskader i mindre omfang samt farveforskel p.g.a. lyspåvirkninger. Der kan også være foretaget mindre reparationer af finer p.g.a. huller i fineren. Huller efter tegnestifter og lignende kan forekomme.
Gulve:	Der må ikke etableres andre gulve, end de gulve, der er i boligen. Alle gulve skal vedligeholdes jf. reglerne i bilag 1.
Fejllister:	Langs gulve kan være i forskellig udførelse.
Skurelister v/køkkenborde:	Kan være misfarvede p.g.a. slid og ælde.
Køkkenskabe:	Det er ikke tilladt at male eller tapetsere køkkenlåger. Såfremt lejer har opvaskemaskine, skal underskab i køkken ikke reetableres ved fraflytning.
Toiletsæde:	Kan være ridset og være udskiftet med anden model.
Dørhåndtag:	Kan være af forskellig art.
Elkontakter:	Kan være forskellige p.g.a. alder, oftest nye og gamle mellem hinanden.
Toiletudstyr:	Standardspejl forefindes.
Radiatorer:	Kan have mindre skrammer og være malet i andre farver.
Stålvask i køkken:	Der kan forekomme mindre buler samt ridser efter mange års brug.
Fliser:	Der kan være farveforskel på grund af reparationer ved udskiftning af fliser. Der kan også være foretaget mindre reparationer af fliser på grund af huller, som kan forekomme.

TILLYKKE MED DIT NYE TRÆGULV FRA MOLAND!

Du har nu modtaget og lagt dit nye trægulv. Vi er sikre på, at du glæder dig over resultatet. Har du ikke haft trægulv før, er du måske usikker på, hvordan du behandler og plejer dit nye gulv. Denne kosteskabstavle giver dig alle nødvendige tips. Slå et hastigt blik på afsnittet "Daglig rengøring/pleje", så ved du allerede nu, at dagligdagen med trægulv absolut ikke er nogen videnskab. Og skulle du alligevel have spørgsmål, så ringer du blot til din forhandler eller direkte til os.

GENERELT OM TRÆGULVE

Indeklima:

Såvel trægulve som menneskers velbefindende afhænger af bl.a. indeklimaet. Det optimale for både trægulve og mennesker er en rumtemperatur på ca. 20°C og en relativ luftfugtighed på ca. 50% (min. 35% og max. 65% i ganske korte perioder). I fyringssæsonen, når luftfugtigheden falder, anbefales det at anvende luftbefugtere og/eller sætte skåle med vand på radiatorer. Når luftfugtigheden er høj, kan det være nødvendigt at skrue op for varmen og undgå åbne vinduer. Anskaf evt. et hygrometer. Bemærk, at der er stor forskel på træsorternes egenskaber, og at træ altid vil arbejde i takt med luftfugtigheden. Fugebredden vil således ikke altid være den samme, og man må derfor forvente, at der kan opstå større fuger end normalt i f.eks. fyringssæsonen, hvor luften typisk er tør. Et trægulv vil først være akklimatiseret efter ca. et år.

Gode råd:

For at skåne trægulve anbefales det at anvende filtprop- per under stole- og bordben. Kontorstole bør udstyres med egnede hjul til trægulve, og det anbefales at udlægge akrylplader under kontorstole. Vær meget opmærksom på blomsterkrukker, vaser og lignende, som placeres direkte på trægulve. Hvis du ikke er helt sikker på, om de er tætte i bunden, bør du anbringe dem på en opsats, så direkte kontakt med gulvet undgås.

Løse tæpper, måtter m.m. bør ikke udlægges på gulvet før 2-3 uger efter gulvlægning eller behandling. Stop snavs, fugt, skidt m.m., før det når ind på trægulvet. Anvend derfor måtter ved indgangspartier.

MATLAKEREDE GULVE

Før ibrugtagning:

Et matlakeret gulv fra Moland kan, med fordel, før ibrugtagning behandles med Moland Lakpleje Mat. Moland Lakpleje Mat lukker de små revner mellem brædderne og gør dermed overfladen tæt og smudsafvisende. Moland Lakpleje

Mat påføres, i forholdet 1 del Moland Lakpleje Mat til 10 dele vand, den rene og tørre lakoverflade med en opvredet klud i træets åreretning. Ryst dunken grundigt før lakplejen blandes i vandet. Lad gulvet tørre, inden det betrædes.

Daglig rengøring/pleje:

Den daglige rengøring af matlakerede gulve foregår med kost, moppe eller støvsuger. Ved vask anvendes normalt blot rent, lunkent vand og en godt opvredet klud. Er lakoverfladen blevet slidt og trist, tilsættes vaskevandet Moland Lakpleje Mat i forholdet 1 del Moland Lakpleje Mat til 50 dele vand. Den lakerede overflade vaskes med en opvredet klud.

Grundrengøring:

En grundrengøring kan foretages med Moland Trærens (blandingsforhold: 1 del Trærens til 20 dele vand), hvis der på overfladen er opbygget en snavset voksfilm. Efter rengøring med Trærens aftørres overfladen med en ren, tør bomuldsgulvklud. Denne grundrengøring kan ved stærk tilsmudsning gentages. Når overfladen er tør, påføres igen Moland Lakpleje Mat, som anvist i afsnittet "før ibrugtagning".

På et lakeret gulv, der har været behandlet med mange forskellige lakplejetyper, kan en grundrengøring kræve en specialbehandling. Bland 6-8 dl Moland Trærens og 1 dl 3-dobbelt salmiakspiritus i en spand med ca. 8 l varmt vand. **Vær opmærksom på, at overdosering af salmiakspiritus kan give misfarvninger af træet.** Vask gulvet grundigt 1-2 gange med gulvklud/gulvskrubbe. Aftør overfladen med en ren, tør bomuldsgulvklud. Når overfladen er tør, påføres igen Moland Lakpleje Mat, som anvist i afsnittet "før ibrugtagning".

VIGTIGT:

Er den lakerede overflade nedslidt (f.eks. ved stærkt belastede områder, som døråbninger, under stole eller lign.), er gulvet ikke beskyttet, og der kan opstå skader på gulvet som ikke er omfattet af reklamationsretten.

Genlakering:

Når gulvets lakoverflade ad åre bliver nedslidt eller ridset, kan en genlakering være nødvendig. Ved genlakering af UV-lakerede gulve anbefales en afslibning, til træet er helt fri for lakrester, hvilket giver det bedste udseende og den bedste løsning.

Gulvvarme:

Se yderligere information på www.moland.biz.

August 2013

