

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

Model B – afd. 25, Finsensgade



I. Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 1. april 2000 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende regler.

Ændring af lejekontrakt

2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset 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. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Boligen kan ikke påregnes at være nyistandsat.

Syn ved indflytning

2. 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

3. 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 er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren *senest 2 uger* efter lejemålets begyndelse *skriftligt* påtale disse overfor udlejeren.

5. 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.

III. Vedligeholdelse i boperioden

Boligens vedligeholdelseskonto

1. Udlejeren vedligeholder boligen indvendigt med hvidtning, maling og tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

2. Vedligeholdelse kan udføres, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto, og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

3. Til dækning af udgifterne indbetaler lejereren et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejeren fastsætter beløbet.

4. Vedligeholdelsen udføres af udlejeren på lejerens foranledning. Lejeren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation for afholdte udgifter, og i så fald må kontoen kun benyttes til indkøb af malervarer inklusive pensler, leje af stige og tapetserbræt m.v. hos en farvehandler, til udførelse af malerarbejde af et malerfirma, til afslibning af gulve foretaget af firma, eller til gulvlakering og indkøb af gulvlak.

Vær opmærksom på, at ved fraflytning skal det lejede afleveres som anført i afsnit IV, pkt. 3. Udlejer har til enhver tid ret til at foretage en efterfølgende kontrol af det udførte arbejde.

5. Faktura/regninger skal fremsendes til udlejer snarest og senest 3 måneder fra første indkøbsdato.

6. Udbetaling fra vedligeholdelseskontoen vil kun ske til lejer efter materialeregning eller til momsregistrerede firmaer/forretninger, og specificeret faktura skal altid være udstedt i lejers navn/adresse.

7. Udgifterne til vedligeholdelse skal dokumenteres på boligens vedligeholdelseskonto. Hver gang der er foretaget udbetalinger fra kontoen og senest 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning, får lejereren meddelelse fra udlejeren om kontoens aktuelle størrelse.

8. De samlede udgifter til udbetaling fra vedligeholdelseskontoen skal mindst andrage 300 kr., og højst saldo på vedligeholdelseskontoen. Ved manglende opsparing på modtagelsesdato, returneres faktura/regning ubetalt, eller delvis ubetalt.

Særlig udvendig vedligeholdelse (vedtaget at der betales til kollektiv trappevask over huslejen)

9. Trapper og trapperum skal, i henhold til den fastlagte turnusordning, rengøres 2 gange ugentligt af lejer. Vægge, vinduer, gelænder, kupler og skaktlåge, rengøres efter behov af lejer, og senest ved udgangen af turnusperioden.

Hovedrengøring af trapper, vægge, gelænder, kupler og skaktlåge foretages af lejer hvert forår.

Haver

10. Hvor der til boligen hører haver, er det lejereren, der i boperioden skal vedligeholde haven, så den til enhver tid fremtræder vel vedligeholdt. Ligeledes er det lejereren der skal klippe hækkene ved boligen, og det gælder såvel højde som sider.

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

Udlejerens vedligeholdelsespligt

12. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede, jf. nedenstående, forsvarligt vedlige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, køle- og fryseskabe, komfurer og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

Låse og nøgler

13. Udlejer afholder udgiften til nødvendig udskiftning af låse og nøgler (slid/ælde), mens lejer betaler for den løbende vedligeholdelse.

14. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligen ud over det, der fremgår af pkt. 12.

Anmeldelse af skader

15. Opstår der skader i og 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

Ingen istandsættelse ved fraflytning

1. Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb på boligens vedligeholdelseskonto. Boligen istandsættes ikke ved fraflytning, med undtagelse af istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse.

Boligen afleveres til den tilflyttede lejer med de midler, der eventuelt står på kontoen på overdragelsestidspunktet.

Misligholdelse

2. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

3. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af, at fraflytter ikke har udført vedligeholdelsen på en håndværks- og kvalitetsmæssig forsvarlig måde, fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.

Gulve m.v.

4. Gulve og andre lakerede flader accepteres med de farvenuancer der skyldes lyspåvirkninger. Skader som følge af pålægning af faste tæpper og lignende, eller manglende og/eller fejlagtig vedligeholdelse skal betales af fraflytter.

Ekstraordinær rengøring

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

Flytteskader

6. Skader på trappeopgange, vejanlæg og lignende forårsaget i forbindelse med fra- eller tilflytning påhviler lejer fuldt ud.

Syn ved fraflytning

7. Udlejeren foretager syn på boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fra-flytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport

8. Ved synet udarbejder udlejer en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse eller betales af udlejer.

9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejer ved synet eller sendes til lejer senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelse af kopien af rapporten.

Ny adresse

10. Lejer skal *senest 8 dage før* fraflytningen opgive den adresse, hvor meddelelse, herunder krav, kan sendes til.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

11. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejer lejer skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.

Endelig opgørelse

12. Udlejer sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejer uden unødigt forsinkelse og med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet. Istadsættelsesarbejder 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.

Arbejdets udførelse

14. Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning. Alle arbejder udføres i tilflytterens boperiode.

Istadsættelse ved bytning

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

V. Værelser og ungdomsboliger

1. Der gælder samme regler for udlejningsværelser og ungdomsboliger, som for øvrige boliger.

VI. Erhvervslejemål

1. Der henvises til gældende aftaler samt gældende lovgivning for erhvervslejemål.

VII. Standard for boligens vedligeholdelsesstand

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. Boligen overdrages normalt til lejer uden indvendig istadsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto.

2. Boligen vil herudover kun blive istadsat efter lejerens overtagelse af boligen, hvor der efter udlejerens skøn er et ekstraordinært behov for det eller som følge af misligholdelse efter den fraflyttede lejer. Istadsættelsesarbejde af denne karakter afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.

Slid og ælde

3. Boligen 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.

Ændringer

1. Århus Omegns bestyrelse er bemyndiget til at foretage de ændringer i eller tilføjelser til reglerne, som måtte blive nødvendige i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning, eller som måtte blive forlangt af By- og Boligministeriet.



Vedtaget på Århus Omegns repræsentantskabsmøde den 28. marts 2000

Beskrivelse af BOLIGENS STANDARD ved indflytning Afd. 25, Finsensgade

Et grundlag, hvor bl.a. nye tilflyttere kan danne sig et realistisk indtryk af boligens standard – pr. 1. juni 2004

- Boligen er ikke nyistandsat ved overtagelsen, men til gengæld overtager man rådigheden over det beløb, som henstår på boligens vedligeholdelseskonto
- For beløbet på vedligeholdelseskontoen kan boligen istandsættes og vedligeholdes efter egne ønsker og smag, men naturligvis med skyldigt hensyn til reglerne i vedligeholdelsesreglementet

Stue, værelser og entré

Vægbehandling

Vægge er tapetseret, malet eller opsat rutex/glasvæv og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:

Tapet

Nedtagning af gammelt tapet, såfremt der sidder flere lag. Klargøring og udgipsning, afslibning grunding og opsætning af nyt tapet uden overlæg, som ikke malerbehandles.

Malerbehandling af rutex/glasvæv

Afvaskning, udspartling, afslibning og plet-grunding. Overfladebehandles med f.eks. akryl-plastmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling. Påføring med malerrulle eller med svamp. Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes: Strukturmaling, hessian, skumtapet eller lignende, og *der må ikke opsættes border*, og ikke være opsat træbeklædning. Der kan forefindes huller efter ophæng.

Loftsbehandling

Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrunding og maling med f.eks. akryl-plastmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling. Der må ikke være opsat træbeklædning. Der kan forefindes huller efter op-hæng.

Køkken

Vægbehandling

Vægge er tapetseret, malet eller opsat rutex/glasvæv og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:

Tapet

Nedtagning af gammelt tapet såfremt der sidder flere lag. Klargøring og udgipsning, afslibning grunding og opsætning af nyt tapet uden overlæg, som ikke malerbehandles.

Malerbehandling af rutex/glasvæv

Afvaskning, udspartling, afslibning og plet-grunding. Overfladebehandles med f.eks. akryl-plastmaling som minimum glans 10 (vaskbar). Påføring med malerrulle eller med svamp.

Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes: Strukturmaling, hessian, skumtapet eller lignende, og *der må ikke opsættes border*, og ikke være opsat træbeklædning. Der kan forefindes huller efter ophæng.

Vægge kan fremstå med en krideret overflade som malerbehandles som ovenfor nævnt. Væggene kan fremstå med fliser fra køkkenbord til underkant af overskabe, melaminplast eller med malede overflader.

Loftsbehandling

Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrunding og maling med f.eks. akrylplastmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling. Der må ikke være opsat træbeklædning, og der kan forefindes huller efter ophæng.

Badeværelse

Vægbehandling

Hvor der ikke er fliser er væggene forsynet med glasvæv eller krideret og efterfølgende behandlet med f.eks. Sadolins vådrumsmaling med Pansor 40. Der må kun vedligeholdes med dette eller tilsvarende malingssystem. Hvor der er fliser er overvægge malerbehandlet som ovenfor nævnt.

Loftsbehandling

Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrunding og maling med f.eks. akrylplastmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling. Der må ikke være opsat træbeklædning, og der kan forefindes huller efter ophæng.

Gulve

Gulve kan være med terrazzo, klinker eller stifter.

Gulve – generelt

Parketgulvene kan have farveforskelle på grund af solindfald eller f.eks. hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme. Sorte fugtskjolder eller brændemærker på parketgulve må ikke forekomme. Gulve må

ikke være ludbehandlet. Gulve i køkkenet kan være parket – ”flydende trægulv” – eller kork.

Træværk – generelt

Træværk fremstår med hel og pæn overflade og er overfladebehandlet med akrylplastmaling svarende til interiør 50.

Behandling af malede overflader

Afvasning, slibning, udspartling med akryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med akrylplastmaling interiør 50 på vandbasis.

Behandling af døre og skabslåger i naturtræ

Almindelig rengøring og afvasning – eventuelt oliering med teaktræolie.

Malerbehandling af døre og skabslåger i naturtræ: Afrens af overfladerne med olie og fedtfjerner. Grundig affedtningsgrunder. Let slibning med fint sandpapir. To gange grunding med hæfteisoleringsgrunder. To gange akrylplastmaling. Alternativt udføres behandlingen på et sprøjteværksted. Vinduesplader kan have mindre ridser og misfarvning.

Plast vinduer og altandør

Vinduer/altandør af plast fremtræder i farven brun og kan ikke malerbehandles.

Behandling af plastvinduer

Almindelig rengøring og afvasning.

Radiatorer

Fremstår med pæn og hel overflade eller ny-malet, med dertil egnet malingstype.

Altan

Gulvene fremstår i beton og overfladebehandlet med grå facademaling. Altanerne er forsynet med galvaniseret rækværk.

Udstyr og inventar

I badeværelset findes 1 stk. papirholder, 1 stk. håndklædeholder, 1 stk. spejl, 1 stk. spejlhylde og 1 stk. lysarmatur. Boligen kan have badekar eller bruser. I entré findes 1 stk. ringeapparat. I køkkenet findes der som hovedregel ingen hvidevarer, dem skal beboerne selv anskaffe sig og vedligeholde.

Beboeren kan påregne, at der i nogle boliger er etableret plads for tilslutning af opvaskemaskine.

Boligen generelt

Indvendige døre vil fremstå med ”hel og pæn” overflade i såvel fineret som malet stand. El-kontakter og installationer fremstår i lovlig og tidsmæssig stand.

Farvevalg

Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg, dog skal helhedsindtrykket være pænt. Tilflytter må acceptere, at der på malede vægge, lofter, træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag. Der kan forekomme farveforskel i samme rum.

Indflytningssyn

I tilknytning til lejemålets begyndelse, foretager Århus Omegn et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen.

Vedligeholdelsesreglement

I øvrigt henvises til Århus Omegns senest godkendte vedligeholdelsesreglement – model B med vedligeholdelseskonto.

Diverse

Der tages forbehold mod indretningsmæssige ændringer, såsom fjernelse af badekar m.v., jf. gældende råderetsregler.

Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder, og kan *ikke* påregnes at være ny-istandsat.