

**Dette vedligeholdelsesreglement for
afd. 938-0 Højby er en del af lejekontrakten.**

Model A – normalistsættelse

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 normalistsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Vedtaget på afdelingsmødet den 30. juni 2014

I Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 30. juni 2014 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 forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder ny malede. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nymalede eller nyistandsatte.

Syn ved indflytning

2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejer en et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejerer indkaldes til synet.

Indflytningsrapport

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejer en indflytningsrapport, hvor lejerer kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejerer ved synet eller sendes til lejerer 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 påtåles inden 2 uger

4. Hvis lejerer ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejerer senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejer.
5. Udlejer kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejerer hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

III Vedligeholdelse i boperioden

Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse

3. 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.
4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

5. Det påhviler udlejeren 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, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
6. Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.
7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.

Anmeldelse af skader

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

Normalistsandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning skal der udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig
 - hvidtning eller maling af lofter og overvægge
 - 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 normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, 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 lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring herunder også 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. 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

8. 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.
9. 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**

10. Senest 14 dage efter synsdataen giver udlejeren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

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 udlejers foranledning.

Istandsættelse ved bytning

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

**V Særlig udvendig vedligeholdelse
(jvf. III, 4)**

Haver, græs og bede

1. I bo perioden har beboeren pligt til selv at vedligeholde udvendige arealer tilhørende boligen.

Beboernes haver skal til hver en tid fremstå velvedligeholdte mht. klippet græs og hække. Hække skal klippes minimum en gang årligt og inden udløbet af juni måned. max højde må til hver en tid ikke overstige 1,8 meter, og brede max 1,0 meter.

Græsarealer skal klippes jævnligt i vækstperioden, marts til november, så græs højden til hver en tid ikke overstiger 10 cm.

Græsklipning og andre støjende havearbejder skal finde sted mellem kl. 07.00 og 21.00 på hverdage. Weekends og helligdage i tidsrummet mellem kl. 10.00 og 21.00

Prydbed, hække samt stiarealer og øvrige belægninger i beboers for og baghaver skal til hver en tid fremstå velvedligeholdte mht. lugning. Synligt ukrudt over 2 cm. Må ikke forekomme.

**Fortov, lugning og
vintervedligeholdelse**

2. I bo perioden er det beboerens ansvar at vedligeholde fortov samt indgangspartier mht. fejning, lugning samt glatførebekæmpelse jf. Odsherred kommunes retningslinjer på området. Vedligeholdelsespligten gælder for hele året.

Forandringer, forbedringer

3. Der må ikke foretages forandringer eller forbedringer uden for det lejede (i haven, på bygninger eller andre steder) før der foreligger en skriftlig tilladelse fra administrationen. Som eksempler kan nævnes garager, carporte, udhuse, udestuer, hegn, paraboler/antenner, markiser og lignende.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. IV, 1)

Stuer, værelser og entré

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med Rutextapet eller glasvæv, malet med usmittende plastikmaling og skal vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:
 - Rutextapet 135 gram ekstra
 - Glasvæv/glasfilt Wall-hess/glass 2299 eller tilsvarende
 - plastikmaling glanstrin 5 – lys råhvid.

Afvaskes og spartles. Derefter opsættes Rutex- eller glasvæv/glasfilt. Herefter males minimum 1-2 gange med usmittende plastikmaling glanstrin 5, råhvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.

Vægbehandling

Pudsede lofter og beton lofter: afvaskes og udspartles – herefter males minimum 1-2 gange med vandig alkyd loftmaling, glanstrin 5, råhvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.

Loftbehandling

2. Gipslofter: afvaskes og udspartles, plettes, herefter males minimum 1-2 gange med plastikmaling lys råhvid glans 05
. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.

Trælofter:

Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning.
! – 2 x str. med hvidpigmenteret mat lak

Hvor der på lofter opsættes glasfilt på grund af revne-dannelser skal følgende behandling foretages:

1. Afrensning og afvaskning til fast og bæredygtig grund.
2. Pletspartling med sandspartelmasse + slibning.
3. Grundning med Microdispers
4. Opsætning af armeringsfilt i klæber, baner skal være stødt mod hinanden.
5. Grundning med vævfyllder
6. Herefter males minimum 2 gange med plastikmaling, glanstrin 5, lys råhvid.

Udfaldskrav: dækket, lukket og udfyldt flade.

Synlige rør

Afrensning og slibes for rust. Pletning med rusthindrende maling. Herefter males minimum 2 gange med acrylplastemalje, glanstrin 40 lys råhvid.

Faldstammer

Afrensning og slibes for rust. Grund isoleres i nødvendigt omfang. Pletning med rusthindrende maling. Herefter males minimum 2 gange med acrylplastemalje glanstrin 40, råhvid.

Køkken Vægbehandling

3. Afvaskes og spartles. Derefter opsættes Rutex- eller glasvæv/glasfilt, hvis filt eller væv grundes med vævfylde, herefter males minimum 2 gange med usmittende ren akryl glans 10, lys råhvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.

Loftbehandling

4. Pudsede lofter og beton lofter: afvaskes og udspartles. Herefter males minimum 1-2 gange med plastloftmaling, glanstrin 5, lys råhvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.

Gipslofter: afvaskes og udspartles. Herefter males minimum 1-2 gange med plastloftmaling, glanstrin 5, lys råhvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.

Trælofter: Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning.

Hvor der på lofter opsættes glasfilt på grund af revnedannelser skal følgende behandling foretages:

1. Afrensning og afvaskning til fast og bæredygtig grund.
 2. Pletspartling med sandspartelmasse.
 3. Grundning med microdipers, vandig.
 4. Opsætning af armeringsfilt i klæber, baner skal være stødt mod hinanden.
 5. Påførreing vævfylde.
 6. Herefter males minimum 2 gange med plastikmaling, glanstrin 5, råhvid
- Udfaldskrav: dækket, lukket og udfyldt flade.

Badeværelse Vægbehandling

5. Afvaskes, afkalkes og udspartles. Herefter males minimum 1-2 gange med akryl glans 10 i lys råhvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt overflade.

Hvor der i badeværelser opsættes glasvæv/glasfilt på grund af revnedannelser eller vedligeholdelse skal følgende behandling foretages:

Ved nyopsætning af glasvæv/filt.

1. Behandling med vådrumsgrunder i henhold til brugsanvisning.
2. Glasvæv/glasfilt Wall-hess/glass 2299 eller tilsvarende opsættes med vådrumsklæber eller vådrumslim, hvorefter tørretid for klæber/lim nøje skal overholdes. Vær opmærksom på, at glasvæv skal stødes op til næste bane med efterfølgende rulning med vådrumsklæber/lim.
3. Der grundes med vådrumslim min. 24 timers tørring.
4. Slibning, afstøvning og mellembehandling med acrylplastmaling, glanstrin 10, lys råhvid.
5. Afstøvning og færdigbehandling med acrylplastmaling, glanstrin 10, lys råhvid.

Udfaldskrav skal være ensartet beklædt, lukket, dækket og glat flade.

Ved vedligeholdelse af glasvæv/filt:

1. Afvaskning af kalk og sæberester med eddikesyre 32% blandet med vand i forholdet 1:3.
 2. Afvaskning med grundrengøringsmiddel i henhold til brugsvejledning.
 3. Slibning og afstøvning af overfladen, eventuelle huller udspartles med akryl fugemasse eller vådrumsspartel.
 4. Maling med vådrumsmaling, glanstrin 10, lys råhvid.
- Udfaldskrav skal være ensartet beklædt, lukket, dækket og glat flade.

Loftbehandling

6. Afvaskes og udspartles. Herefter males minimum 1-2 gange med acrylplastmaling glanstrin 5 i lys råhvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.

Hvor der på lofter opsættes glasfilt på grund af revnedannelser skal følgende behandling foretages:

1. Afrensning og afvaskning til fast og bæredygtig grund.
2. Pletspartling med sandspartelmasse + slibning.
3. Grundning med microdisperser.
4. Opsætning af armeringsfilt i klæber, baner skal være stødt mod hinanden.
5. Herefter males minimum 2 gange med plastikmaling, glanstrin 5, lys råhvid.

Udfaldskrav: dækket, lukket og udfyldt flade.

Gulve

7. Vedligeholdelse af gulve skal ske i nødvendigt omfang i boperioden, med 2 til 5 års mellemrum.

Massive trægulve skal behandles som følger:

Lakering af gulve:

1. Vask
2. Renslibning af gulv overflade
3. 2 gange pletning med plastgulvlak
4. 2 gange plastgulvlak

Udfaldskrav: ensartet lukket og glat flade.

Parketgulve skal behandles som følger:

Lakering af gulve:

1. Rensning
2. Afstøvning
3. 2 gange parket – og gulvlak, blank

Udfaldskrav: ensartet, mættet, lukket og glat flade.

Terrazzogulv skal behandles som følger:

Terrazzogulve vedligeholdes med sæbevand og påfølgende skylning. Der må ikke anvendes afkalkningsmidler på terrazzogulv.

Linoleumsgulve skal behandles som følger:

Linoleum vedligeholdes med sæbevand og påfølgende skylning.

Vinylgulve skal behandles som følger:

Vinylgulve bør behandles med sæbevand og påfølgende skylning.

Klinke- og flisegulve skal behandles som følger:

Klinke- og flisegulve behandles med sæbevand og påfølgende skylning. Afkalkes efter behov. Klinkeolie påføres 1 gang årligt.

Træværk

8.

Karme, fodpaneler, vinduer, lister skal behandles som følger:

1. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning.
2. Mellemslibning.
3. Pletspartling.
4. Males minimum en gang med plastgrund- og mellemmalning.
5. Males minimum en gang med acrylplastemalje glanstrin 40-50 lys råhvid, Ral 9010 eller S.ncs. 1000-

N.

Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

Døre skal behandles som følger:**Malede døre:**

1. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning.
 2. Mellemslibning.
 3. Pletspartling.
 4. Males minimum en gang med plastgrund- og mellemmalning.
 5. Males minimum en gang med acrylplastemalje glanstrin 40 hvid, i henhold til beslutning i husordenen.
- Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

Olierede døre:

1. Afrensning og afvaskning.
2. Letslibning.
3. Oliering.
4. Aftørring.

Finerede døre:

1. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning.

1. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning.
2. Mellemslibning.
3. Pletspartling.
4. Males minimum en gang med plastgrund- og mellemmalning.
5. Males minimum en gang med acrylplastemalje glanstrin 40 hvid.

Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

Lakerede døre:

1. Afrensning og afvaskning.
2. Mellemslibning.
3. To gange lak.

Inventar

9. Skabslåger, køkkenlåger, køkkenskabe og (laminatlåger) skal behandles som følger:

1. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning.
2. Mellemslibning.
3. Pletspartling.
4. Males minimum en gang med plastgrund- og mellemmalning.
5. Males minimum 1-2 gange med akrylplastemalje glanstrin 40 i ensartet farve.

Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

Radiatorer skal behandles som følger:

1. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning.
2. Mellemslibning
3. Pletning med rusthindrende maling.
4. Males minimum 1-2 gange med radiatormalning glanstrin 50, råhvid eller grå.

Udfaldskrav skal vær ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

Standard for boligernes vedligeholdelsesstand VII ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

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

Slid og ælde

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

Farvevalg

4. Der kan ikke fra indflytters side stilles særlige krav til farvevalg.

Vægge, lofter m.m.

5. Se bilaget Minimumsstandard for overflader ved indflytning.

Bilag til vedligeholdelsesreglementets afsnit VII pkt. 5
MINIMUMSSTANDARD FOR OVERFLADER VED INDFLYTNING.

Det forudsættes, at der ikke forefindes skader og at overfladerne er helt rengjorte!

EMNER:	4	3	2	1
Løfter:				
Malede eller hvidtede lofter	x			
Loftsplader, premalede eller med film	x			
Bræddeløfter, (bygninger med maks. 2 etager)		x		
Vægge:				
Tapetserede eller malede vægge	x			
Vægplader, premalede eller med film		x		
Bræddevægge, (bygninger med maks. 8 etager)		x		
Vægge ved køkkenvask, (vådrumsvæg)	x			
Badeværelsesvægge, (vådrumsvægge)	x			
Gulve:				
Brædegulve				x
Parketgulve				x
Linoleums- eller vinylgulve				x
Badeværelsesgulve, (vådrumsgulve)		x		
Træværk:				
Fodpaneler		x		
Dørkarme og -indfatninger		x		
Dørtærskler, (dørtrin)			x	
Døre		x		
Vindueskarme, -rammer og indfatninger			x	
Vinduesplader			x	
Inventar:				
Køkkenbords plader			x	
Køkkenskabe, -sider og -kanter			x	
Køkkenlåger (overflader)		x		
Køkkenskabe og -skuffer indvendig			x	
Garderobeskabe, -sider og -kanter			x	
Garderobeskabs låger (overflader)		x		
Garderobeskabe indvendig			x	
Synlige rørinstallationer:				
Vand- og varmerør etc.			x	
Radiatorer			x	
Hårde hvidevarer:				
Komfur			x	
Emhætte			x	

4. For nyistandsat og håndværksmæssigt korrekt udført.
3. For pænt og ensartet, men ikke nyistandsat.
2. For ensartet og med tegn på slid og ælde.
1. For gammel og slidt.