

Model A – normalistsandsættelse 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 udgifter til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Ændring af lejekontrakten

Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset evt. modstående kontrakts bestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer, de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Beboerklagenævn

Uenighed om henholdsvis afdelingens og din opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet. Klageren skal betale et mindre gebyr. Gebyret prisreguleres en gang årligt.

Overtagelse af boligen

Boligens stand ved indflytning:

Boligen er ved indflytning i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistsandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistsandsatte.

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve, kan bære præg af almindeligt slid og ælde.

Indflytningssyn:

Lejeren indkaldelse til indflytningssyn, ved synet udfærdiges en indflytningsrapport, hvor lejlighedens stand noteres. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren.

Fejl og mangler:

Hvis lejer ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejer skriftligt.

Behandling af vægge, lofter, træværk og inventar

Vægbehandling:

Vægge i stuer/værelser/entre/ er ved indflytning tapetseret med Rutes og malet med Dyrup Robust 10. RAL 9010 og skal vedligeholdes med samme kvalitet.

Vægge på badeværelset er med glasfilt, malet med vådrumsmaling Dyrup Robust 25 7. RAL 9010, og skal vedligeholdes med samme kvalitet.

Loftbehandling:

Alle lofter er gipslofter, som er malet med Dyrup Robust 7. RAL 9010 og skal vedligeholdes med samme kvalitet.

Træværk, fodlister og dørkarme:

Træværket er malet med Beckers snedkerifinish, S-0502-y, og skal vedligeholdes med samme kvalitet.

Trægulve:

Trægulvene er et Habo parketgulv. Plejevejledning er vedlagt sidst i vedligeholdelsesreglementet.

Vedligeholdelse i boperioden

Du skal sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling og afholde alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Du har pligt til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. Det påhviler afdelingen at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige.

Afdelingen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, køleskabe, komfurer og lignende, der er installeret af afdelingen.

Skader i boperioden:

Skulle der opstå skader i eller omkring din bolig, skal du straks melde dette til viceværten eller administrationen. Unnlades en sådan meddelelse, hæfter du for de eventuelle merudgifter, som måtte forekomme heraf.

Inventar

Køleskabe, komfurer og andre tekniske installationer:

Enhver beskadigelse af ejendommen eller dennes inventar, samt uregelmæssigheder ved tekniske installationer, skal straks meddeles viceværten eller administrationen.

Skader, som skyldes forkert betjening, hærværk eller misbrug betales af lejeren.

- Alle uregelmæssigheder ved de tekniske installationer skal hurtigst muligt anmeldes til viceværterne.
- Beboeren har pligt til selv at renholde alle afløb i lejligheden.
- Beboeren har pligt til at meddele viceværterne, hvis en vandhane drypper eller et toilet løber.
- Emhætter og andre udluftningskanaler må IKKE tilstoppes.
- Beboeren har selv pligt til at renholde filteret i emhætter – skader forårsaget af manglende renholdelse og/eller tilstopning af udsugningsanlæg, betragtes som misligholdelse og omkostninger ved reparationer/udskiftninger vil blive pålagt beboeren.
- Varmemålere og vandmålere må IKKE udsættes for hærværk. Hvis ledningen fra varmemålerne bliver klippet over, vil udskiftning og reparation blive pålagt beboeren.

- Opsætning af vaskemaskiner, tørretumblere, opvaskemaskiner og lignende skal ske håndværksmæssigt korrekt.

Fraflytning

Fraflytningssyn:

Lejeren indkaldes til et fraflytningssyn, hvor der bliver udarbejdet en fraflytningsrapport, hvor det vil fremgå, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af afdelingen. Efter fraflytningssynet vil du modtage en kopi af synsrapporten senest 14. dag efter synet.

Oplysninger om istandsættelse:

Senest 14 dage efter synsdatoen vil du modtaget et overslag over udgifterne til istandsættelse.

Endelig opgørelse:

Den endelig flytteopgørelse sendes til lejeren uden unødige forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad det har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet.

Istandsættelse ved bytning af lejemål:

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

Arbejdets udførelse

Istandsættelsesarbejdet udføres på administrationens foranledning.

Normalistandsættelse ved fraflytning:

Alle effekter, ikke tilhørende boligen, skal fjernes ved fraflytning.

Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig

- Hvidtning eller maling af lofter og overvægge
- Maling eller tapetsering af vægge
- Rengøring efter håndværkere

Rengøring i forbindelse med fraflytning (udføres af fraflytter)

Rengøring af hårde hvidevarer, (fjernelse af snavs, samt afvaskning af):

- Ovn, kogeplader/glaskeramisk plade
- Køle/fryseskab
- Emhætte
- Bag alle hårde hvidevarer

Rengøring af indvendige overflader, (afvaskning og afkalkning af):

- Vægfliser
- Gulve i badeværelser
- Blandingsbatterier
- Brusearmaturer
- Toiletter

Rengøring af (afvaskning):

- Faste lamper
- Indvendige glaspartier
- Karme/rammer/false/dørplader/fyldninger ved døre/vinduer
- Faste skabe og skabsinventar
- Stikkontakter, afbrydere
- Ventilationsriste

Rengøring af gulve:

- Klinkegulve (klinkeolie med efterfølgende polering)
- Trægulve (evt. behandling) ellers almindelig vask

Rengøring af altan:

- Fejning/vask af altan inkl. alger mv.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af dig, såfremt opsætningen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, eller du har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementet.

Du afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift med 0,83 % pr. måned - regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 120 måneder, vil afdelingen således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

Misligholdelse

Du afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtigt brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af dig som beboer, medlemmer af din husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring, betragtes dette også som misligholdelse.

Undladelse af normalistsandsættelse

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt korrekt nyistsandsat.