

Boligselskabet NordBo

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 1 GRØNLANDS TORV 1 - 11 Model A – 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 istandsættelse som følge af misligholdelse.

I Generelt

- | | | |
|----------------------------------|----|--|
| Reglernes ikrafttræden | 1. | Med virkning fra den 01. 10.2000 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer. |
| Ændring af lejekontrakten | 2. | Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle 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. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.
- 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 påtåles inden 2 uger**
4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for 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

- 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 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, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
6. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Afdelingen 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. Unnlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

IV Ved fraflytning

Normalistsandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig
 - Hvidtning eller 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 lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 5 % det første år, herefter 10% pr. efterfølgende år, regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. 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 lejer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejer har givet adgang til boligen. |
| Ekstraordinær rengøring | 5. | Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring 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. | Udlejer foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejer indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel. |
| Fraflytningsrapport | 8. | Ved synet udarbejder udlejer en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke 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 modtagelsen af kopien af rapporten. |
| Oplysning om istandsættelsesudgifter | 10. | Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejer lejer skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejers andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse. |
| Endelig opgørelse | 11. | Udlejer sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejer uden unødige forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejers andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles. |
| | 12. | I den endelige opgørelse kan lejers 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)

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

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

Stuer, værelser og entré
Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med RUTEX og malet med Dyrup modehvid nr. 811 glans 5

og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:
samme

Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes _____

Loftbehandling

2. Dyrup Råhvid nr. 833 glans 5

Køkken
Vægbehandling

3. Rutex
Dyrup modehvid nr. 811 glans 5

Loftbehandling

4. Dyrup råhvid nr. 833 glans 5

Badeværelse
Vægbehandling

5. Dyrup modehvid nr. 811 glans 5

Loftbehandling

6. Dyrup råhvid nr. 833 glans 5

Træværk

7. Flügger S 1500 N glans 50

- | | |
|--------------------------|--|
| Inventar | 8. |
| Radiatorer og rør | 9. Flügger S 1500 N glans 50 |
| Gulve | 10. Daglig rengøring foretages ved støvsugning eller aftørring med en hårdt opvredet klud. I tilfælde af stærk tilsmudsning rengøres med vand tilsat sæbspåner. Vandforbruget skal være moderat. Anvend aldrig sulfoholdige rengøringsmidler. Mærker efter skosværte eller lignende fjernes med rensed benzin eller mineralsk terpentin. |
| | 11. |
| | 12. |
| | 13. |
| | 14. |
| | 15. |

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

- | | |
|--|--|
| Boligens standard ved lejemålets begyndelse | 1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte. |
| | 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 stilles særlige krav til farvevalg. |
| | 5. |
| | 6. |
| | 7. |
| | 8. |
| | 9. |

Rengøringsvejledning

Malede og lakerede overflader

Generelt Plastmaling og acrylgulvlakker skal være gennemhærdet inden rengøring, hvilket normalt tager 4-6 uger.

Anvend altid så neutralt og mildt sæbevand som muligt. Brug aldrig sulfo, brun sæbe, voksholdige plejemidler, polish eller sæbe med slibemidler. Følg i øvrigt leverandørens brugsanvisning. Overdosering hjælper ikke, men kan skade malingen.

Forbruget af vaskevand skal være moderat.

Eftervask med rent vand er i reglen altid en god ide'.

Anvend kun svamp, klud eller blød børste.

Træværk Begynd rengøringen fra neden og vask oppefter, så undgås striber i malingen. Der kan f.eks. anvendes universelt rengøringsmiddel som Ajax, Mr. Proper e.lign.

Vægge Mat plastmaling kan i de fleste tilfælde ikke rengøres uden at efterlade et skjoldet udseende. Lav derfor en lille vaskeprøve i et ikke synligt område. Halvmatte til halvblanke overflade kan dog i reglen rengøres som træværket.

Gulve Den daglige rengøring foretages ved støvsugning og evt. aftørring med rent vand og hårdt opvredet klud. Til grundig rengøring anvendes mild sæbspånevand i forholdet ½ kop sæbspåner til 5 ltr. håndvarmt vand

Skomærker og lignende fjernes med mineralsk terpentiner eller rensed benziner.

Særlige regler vedr. maling og tapetsering

- Tapet:** Opsættes der savsmuldstapet, skal typen være synsmæssig identisk med de øvrige rum. Tapetseres alle rum, skal der anvendes middelstruktur f.eks. Rutex Extra e.lign. Tapetet skal være fastsiddende til maling uden skæmmende samlinger. Totalafrensning af eksisterende tapet kan derfor være nødvendigt. **Bemærk:** Der må ikke opsættes savsmuldstapet på savsmuldstapet.
- Maling:** Nymalede områder skal fremstå fuldt dækket og ensartet i kulør og glans uden ”helligdage” og løbere. Malinglagene skal være fastsiddende. Der må kun anvendes malematerialer fra Flügger, eller af NordBo accepteret producent.
- Spartling:** Spartlede områder skal i struktur ligne det omkringværende underlag.
- Vask:** Fedt og snavs er årsag til dårligt vedhæftende maling. Det er derfor vigtigt, at der inden malebehandling vaskes grundigt med grundrens (malerens) –vigtigst er træværk, rør/radiatorer samt vægge i køkken og bad. *Husk altid eftervask med rent vand*
- Skimmel:** Forekomster af skimmel (mug) i f.eks. vindueslysninger eller på badeværelse behandles inden tapetopsætning/malebehandling med klorholdig rengøringsmiddel f.eks. klorin e.lign.
- Gulvlak:** Der må kun anvendes halvblank acrylgulvlak fra Flügger, Junckers eller af NorBo accepteret produkt. Følg i øvrigt altid producentens brugervejledning. Nylakerede overflader skal fremstå jævnt og ensartet i glans, uden synlige ridser og misfarvninger fra underlaget. Laklagene skal være fastsiddende. Mekanisk afslibning til bart træ kan derfor være nødvendig, hvilket i reglen kræver professionel assistance. **Bemærk:** Det er altid en god idé at udføre en fuld færdig prøvebehandling på ca. ½ m² for at tjekke vedhæftning og forenelighed med den eksisterende laktype.
- Tvivel ?** Er du i tvivl, så søg altid råd og vejledning hos en fagmand, farvehandler, varmemesteren eller inspektøren.

MALEVEJLEDNING

| | |
|--|---|
| Lofter i alle rum | |
| Kulør: Hvid eller råhvid | <ol style="list-style-type: none"> 1. Vask med Flügger 37 grundrengøring i fornødent omfang 2. Søm- og skruehuller mv. lukkes med gipsfiller 3. Flutex 5 til fuld dækning. Bemærk: Er der risiko for nikotingennemslag e. lign. skal der som grunder anvendes Flügger Iso Grund |
| Vægge i stuer, kamre, entre | |
| Kulør: Råhvid | <ol style="list-style-type: none"> 1. Malede vægge rengøres med Flügger 37 grundrengøring 2. Søm- og skruehuller lukkes med gipsfiller 3. Flutex 5 til fuld dækning |
| Vægge i køkken | |
| Kulør: Råhvid | <ol style="list-style-type: none"> 1. Malede vægge rengøres med Flügger 37 grundrengøring 2. Søm- og skruehuller lukkes med gipsfiller 3. Flutex 10 til fuld dækning |
| Overvægge i badeværelse | |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. Evt. forekomster af skimmel (mug) fjernes med klorholdig rengøringsmiddel 2. Grundig vask med Flügger 37 grundrengøring 3. Søm- og skruehuller lukkes med gipsfiller 4. Dæksplast 25 til fuld dækning |
| Træværk i alle rum | |
| Døre karme, gerikter, fodlister, skabsgavle, rammer og låger inkl. køkkenskabe | <ol style="list-style-type: none"> 1. Vask med Flügger 37 grundrengøring især ved dørgreb, el-kontakter mv 2. Afrensning af løstsiddende maling til fast og bæredygtigt underlag 3. Slibning til mat og jævnt underlag 4. Spartling af skrammer og sår med Flügger Acrylspartel, inde 5. Slibning af det spartlede 6. Pletning eller fuld behandling med Interiør Mellemmaling 7. Interiør 50, acrylplastemalje til fuld dækning |
| Kulør: Råhvid | |
| Vinduer i alle rum | |
| Karme og rammer inkl. kanter og false samt bundplader | <ol style="list-style-type: none"> 1. Vask med Flügger 37 grundrengøring 2. Afrensning af løstsiddende maling til fast og bæredygtigt underlag 3. Slibning til mat og jævnt underlag 4. Spartling af skrammer og sår med Flügger Acrylspartel, inde 5. Slibning af det spartlede 6. Pletning eller fuld behandling med Interiør Mellemmaling 7. Interiør 50, acrylplastemalje til fuld dækning |
| Kulør: Råhvid | |
| Radiatorer, rør/ faldstamme | |
| Kulør: Råhvid | <ol style="list-style-type: none"> 1. Afrensning af løstsiddende maling 2. Vask med Flügger 37 grundrengøring 3. Slibning til mat og jævnt underlag 4. Vask med Flügger 37 Pletning af bart jern med Flügger 2020, rusthindrende acrylprimer 5. Interiør 50, acrylplastemalje til fuld dækning |
| Parketgulve og dørtrin | |
| Glans: Halvblank/ glans 40 | <ol style="list-style-type: none"> 1. Vask med Flügger 37 grundrengøring 2. Eftervask med eddikesyre vand (2 dl 32% eddikesyre til 8-10 ltr. vand) 3. Matslibning 4. Nedslidte områder plettes med Fluganyl Parketlak eller vandig Blitsa 5. Fluganyl Parketlak eller vandig Blitsa. - Der mellemslibes imellem hver lakering |

Bemærk: Alle nævnte malematerialer fohandles af Flügger eller Flügger Byggefinsh. Med særlig accept kan materialer fra anden leverandør anvendes. Se i øvrigt Særlige regler vedr. maling og tapetsering eller søg vejledning på NordBo's kontor.