

V E D L I G E H O L D E L S E S R E G L E M E N T

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

Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, 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 1. oktober 2019 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 god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte.

Slid og ælde

2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det, og kan derfor bære præg af almindeligt slid og ælde.

Ved overtagelse kan der forekomme huller i karme og rammer.

Ridser/slitage/farveforskelle på paneler og gulve kan forekomme.

Køkkenbordsplade kan fremstå med få skæremærker.

Indvendige døre og skabslåger kan have enkelte ridser/farveforskelle.

Der kan forekomme borehuller i fliser i badeværelse og køkken.

Hårde hvidevarer

- 2.1 I lejemålet er hårde hvidevarer ikke inkluderet, men anskaffes og installeres af lejer. Emhætte er dog monteret.

Afdelingen har oprindeligt haft installeret badekar, men det kan forekomme at badekarret er fjernet, og at der i stedet er installeret bruseniche.

Sanitet og installationer *Sanitet og installationer*

- 2.2 Håndvask, wc og armaturer fremstår i hel og brugbar stand, men det kan bære præg af det slid, der kan forekomme som følge af genstandens alder.

Ventilation

I badeværelset forefindes en hygrostatstyret (fugtstyret) udluftning i loftet. Defekter eller fejl på denne skal meldes til og rettes af boligforeningen, da defekt udluftning kan forårsage fugtproblemer.

Farvevalg

3. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg. Tilflytteren må således acceptere, at der på de malede vægge, træværk og andet inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag.

- | | |
|--|---|
| Syn ved indflytning | 4. 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 | 5. 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 tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten. |
| Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger | 6. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.

7. 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 bo perioden.

Lejers indvendige vedligeholdelsespligt

- | | |
|---------------------------------------|--|
| Lejerens vedligeholdelsespligt | 1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. |
| | 2. Lejeren er pligtig til at renholde gulvafløb for fedt, hår og andet snavs |
| | 3. Hvis lejeren i bo perioden vil ændre eller modernisere boligen – flytte vægge eller døre, opsætte nye installationer m.m. – må lejeren være opmærksom på reglerne om råderet. |
| | 4. Det er meget vigtigt at sørge for at lufte godt ud i boligen. Ellers kommer der for meget fugt, og det kan både medføre helbredsproblemer og skader på boligen. Det er regnet ud, at en familie på 4 personer dagligt udvikler 15 liter vand i form af vanddamp fra madlavning, vask og ånde. Derfor giver vi her nogle gode råd: Luft ud flere gange om dagen ved, om muligt, at åbne vinduer i begge sider af boligen. Men lad ikke vinduerne stå åbent mere end 5 – 10 minutter ad gangen. Skru ikke |

helt ned for varmen i rum, som ikke benyttes. Sæt vinduet på klem i soveværelset, mens du sover.

Hvis vinduerne i boligen er forsynet med ventilationsspalter, bør disse ikke lukkes eller tildækkes.

Luft godt ud i køkkenet efter madlavning og opvask.

Luft godt ud i badeværelset, mens der bades. Lad badeværelsesdøren stå åben til entreen, hvis boligen har dårlige udluftningsforhold.

Hold møblerne fri af ydervæggene. Mugpletter dannes især bag møbler og skabe, der står for tæt op ad ydervægge. Når disse vægge bliver kolde, opstår der fugt.

Sikre tegn på for meget fugt er f.eks. dug på den indvendige side af en termorude om vinteren, døre der binder, tapet der løsnes eller maling der skaller.

Hvis der alligevel opstår problemer med fugt, da kontakt venligst boligforeningens kontor om det så hurtigt som muligt, så problemet ikke får lov til at udvikle sig.

Stuer, værelser og entré *Vægbehandling*

5.

- 5.1** Vægge i stuer/værelser/entré vil ved indflytningen fremstå som en nyistandsat savsmuldstopet, hvor farvenuancen vil kunne dækkes med én gang maling.

Vedligeholdelse sker efter eget valg, dog må følgende tapet- og malingstyper ikke anvendes i boligen:

- Strukturmaling
- Hessian
- Skumtapet
- Vinyltapet.

Ved maling skal anvendes kvalitetsmaling som f.eks. Flutex 5, eller tilsvarende kvalitet. Væggene skal før maling udgipses for huller, og rengøres grundigt med grundrens.

Loftbehandling

- 5.2** Trælofter rengøres med rengøringsmidler til trælofter.

Hvor der er malede lofter, kan overmaling ske efter rengøring og foretages med en egnet plastmaling så som Flutex 5 eller lignende kvalitet/produkt

Gulve,

- 5.3** Gulvene er lakerede og kan vedligeholdes med vandbaseret lak. Gulvene skal lakeres, inden lakken slides helt igennem, og der opstår skader på træet. Særligt udsatte dele som f.eks. dørtrin og steder slidt af stoleben, kan oplakeres inden en lakering af hele gulvet.

Det anbefales ikke at anvende sulfo-midler ved rengøring,

da disse vanskeliggør senere omlakering. I stedet anvendes en klud opvredet i vand tilsat sæbespånér.

Boning af gulvene med voks eller selvblankende bonemidler må absolut frarådes, da det vil kræve afhøvling før omlakering..

Køkken

Vægbehandling

6.

- 6.1** Males med Flutex 1o – 2o silkemat eller lignende kvalitet/produkt/glans.

Rengøringen kan ske med lettere afvask. Ved rengøring af fliser kan bruges lettere afkalkningsmiddel.

Loftbehandling

- 6.2** Flutex 5 eller lignende kvalitet/produkt.

Gulv

- 6.3** Som stue, værelser og entre. Linoleum/vinyl behandles med dertil egnede gulvrengøringsmidler.

Bordplade

- 6.4** Bordplader er af plastlaminat og kunstskeer.

Skurepulver og andre ridsende rengøringsmidler samt stærke alkaliske opløsninger må ikke anvendes.

Skabe og låger

- 6.5** Skabe og låger fremstår med slidstærk lakeret overflade og genbehandles med egnede lakker.

Hårde hvidevarer

- 6.6** Emhætten skal rengøres med et anerkendt rengøringsmiddel så ofte, at fedt ikke påvirker emhættens funktionsevne. Der må ikke anvendes slibende og stærke rengøringsmidler

Badeværelse

Vægbehandling

7.

- 7.1** Det anbefales at udlufte baderum samt aftørre vægge, når baderummet har været benyttet, så fugtigheden i rummet nedsættes hurtigst muligt.

Hvis der er sket gråfarvning af vægge/fliser på grund af kalk i vandet, må det ikke fjernes med syre, men med et til formålet fremstillet rensmiddel.

I afdelinger hvor overvægge i badeværelset er beklædt med glasvæv vaskes med Fluren 37 + males med Flutex 1o – 2o eller lignende kvalitet/produkt/glans.

I afdelinger hvor væggen er beklædt med glasvæv fra gulv til loft vaskes med Fluren 37 + males med Dækso-plast 25 eller lignende kvalitet/produkt.

Loftbehandling

- 7.2** Flutex 5 eller lignende kvalitet/produkt.

Gulv

- 7.3** Gulvet vedligeholdes ved rengøring med et lettere

afkalkningsmiddel.

Træværk

8. Maling af træværk (karme + fodlister) afvaskes med Fluren 37/slibes med sandpapir korn 150 + males 1 - 2 gange efter behov med Flügger 50 acryllakmaling eller lignende kvalitet/produkt.

Radiatorer

9. Almindeligvis frarådes det at male radiatorerne grundet forringelse af varmeafgivelsen. Ved eventuel maling af radiatorerne kan de efter grundig afvaskning og skylning males med alkydmaling. De skal være helt kolde, inden malingen påføres. Det anbefales at anvende specielle pensler.

Carport og udhus

10. Carporten og udhuset vil ved indflytningen fremtræde i ryddet stand, hvorimod det ikke må påregnes at det er rengjort. Lejeren har pligt til selv at vedligeholde Carporten og udhuset med maling. Afdelingen betaler dog selve malingen.

11. Gode tip til den indvendige vedligeholdelse

Brug aldrig opvaskemiddel til afvaskning af de overflader, der skal males (indeholder sulfo).

Skal træværket ikke males – sæt da tape på fodlister - karme - el-kontakter - skabe m.m.. Fjern tapen straks efter arbejdet.

Brug papir til afdækning af gulv m.m. - en malerklat på papir tørrer hurtigere end på plastic.

En god plastmaling i mørke + stærke farver koster ca. kr. 120,00 pr. liter.

1 liter maling rækker ca. 8 - 11 m² pr. gang.

Godt værktøj + materialer er ~~kun~~ det halve arbejde.

Alle nævnte typer malinger er vandbaserede og vaskes i lunkent vand og sæbe.

Lejers udvendige vedligeholdelsespligt

12. Lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer.

Sortering af husholdningsaffald

- 12.1 Husholdningsaffaldet sorteres op i forskellige fraktioner, og anbringes i de opstillede miljøstationer.

Havehold

- 12.2 Haven omfatter hele arealet fra bolig og ud til og med begge sider af hæk i skel.
Derudover påhviler det den enkelte beboer at renholde asfaltareal ud for egen bolig.

Haven skal til enhver tid holdes i pæn og ryddelig stand. Herunder skal græsset klippes ugentlig i vækstsæson og hækken klippes 2 gange årligt.

Af hensyn til de beboere, der i frivilligt arbejde medvirker til vedligehold af afdelingens fælles arealer, skal arealer under hæk planter i skel renholdes for ukrudt, bundplanter og anden bevoksning i en afstand af 30 cm fra hæk (på begge sider).

Såfremt der er beboere, der ikke overholder deres forpligtigelse til renholdelse af have, kan boligforeningen efter skriftlig påmindelse, lade de nødvendige arbejder udføre af en anlægsgartner for beboers regning. Bortskaffelse af haveaffald påhviler beboer, dog opstiller afdelingen 2 x årligt en container, der kan benyttes af beboerne.

Fællesarealer

12.3 Fælles arealer såsom indkørselsområde, legeplads, affalds hus, afdelingens fælles garage og P-areal vedligeholdes og renholdes af beboerne i fællesskab. Arbejder adviseres med dato og klokkeslæt og det forventes, at alle beboerne af hensyn til fællesskabet, i en vis udstrækning deltager i disse arbejder.

Fortove, belægninger og adgangsarealer

12.4 Renholdelse skal ske på en sådan måde, at arealerne altid fremtræder pænt og ryddeligt. Lejer skal sørge for at der sker saltning og snerydning umiddelbart efter snefaldets ophør. Renholdelse af gader og fortov ud for boligen, herunder snerydning o.l. ved glat føre, skal udføres af boligtageren(lejer) i henhold til politivedtægtens bestemmelser. Indkørsel til afdelingen og fælles parkeringsareal renholdes af afdelingen. I tilfælde af overtrædelse af bygnings-, brand-, politi-, sundhedsvedtægter eller lignende, står boligtager selv til ansvar overfor myndighederne og må på enhver måde holde afdelingen og foreningen skadesløs.

Tagrender og nedløb

12.5 Beboerne har pligt til selv at foranledige at tagrender og nedløb renses.

Udvendigt træværk

12.6 Carport på egen grund vedligeholdes i nødvendigt omfang af lejer. Der males i afdelingens farver. Der vil med bestemte frekvenser blive foretaget fællesindkøb og udlevering af materialer. Afdelingen betaler omkostningerne til fællesindkøb af disse materialer/maling.

Særlige aftaler

13. Udlejeren kan indgå individuelle skriftlige aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejeren er ligeledes bemyndiget til at indgå særlige aftaler, som tilgodeser ældre og handicappede lejere.

Anmeldelse af skader

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

Udlejers vedligeholdelsespligt

Udlejers vedligeholdelsespligt

15. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

Udlejerer vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, emhætte og lignende, der er installeret af udlejerer eller af en lejer som led i dennes råderet.

16. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
17. Udlejerer kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det ovenfor beskrevne.

IV Ved fraflytning

Normalstandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, 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 udlejerer, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejerer har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit III.

2. Lejerer afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejerer overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. **Når der er gået 8 år og 4 måneder, vil udlejerer således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.**

Misligholdelse

3. Lejerer 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 lejerens medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen. |
| Rengøring | 5. | Boligen skal ved fraflytning efterlades i almindelig rengjort stand. Manglende rengøring vil blive foretaget for fraflytters regning, såfremt den ikke er udført ved fraflytning. |
| Ekstraordinær rengøring | 6. | Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af emhætte, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse. |
| Undladelse af normalistsandsættelse | 7. | Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat. |
| Syn ved fraflytning | 8. | 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 | 9. | 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. |
| | 10. | 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 | 11. | Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse. |
| Endelig opgørelse | 12. | Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødige 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. |
| | 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. | Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning. |

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

Efterfølgende er nærværende vedligeholdelsesreglement med A – ordningen blevet gennemgået og godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Æ N D R I N G E R A F R E G L E R N E

Disse standardvedligeholdelsesregler med A – ordningen er vedtaget af organisationsbestyrelsen og forelagt repræsentantskabet til godkendelse. Efterfølgende er de forelagt afdelingsmødet til individuel godkendelse for den enkelte afdeling.

Vedligeholdelsesreglementet med A – ordningen vil kun kunne ændres på et afdelingsmøde, og et eventuelt ændringsforslag skal være kontoret i hænde senest 8 dage forud for afdelingsmødet, således at administrationen kan undersøge om ændringsforslaget lovligt kan indpasses i afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Dette vedligeholdelsesreglement afløser tidligere fremsendte/udleverede vedligeholdelses-/ fraflytningsregler dateret før nedenstående dato.

Vedtaget på et afdelingsmøde den 3. september 2019.