

Afdeling 107/1 – Haderslev Ældreboligselskab.



**Gældende fra d.
1. december 2016.**

Standard - vedligeholdelsesreglement

Standard-vedligeholdelsesreglement 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.

1. Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 1. december 2016 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontrakts bestemmelser. 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.

2. 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.

Farvevalg

3. Lejemålets vægge og lofter er ved indflytning malet med hvid farve (brækket hvid). *Her henvises til afsnit 6 - Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen.*

Indflytningsrapport

4. 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

5. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.
6. 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.

3. 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 5 være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

- Udlejerens vedligeholdelsespligt**
4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet
 5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

Afdelingen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, håndvaske, badekar, køleskabe, komfurer, og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
 6. Afdelingen 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. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

4. Ved fraflytning

Normalistsandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig
 - hvidtning eller maling af lofter og overvægge
 - hvidtning 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 6.

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 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 normalistandsættelse** **6.** Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.
- Syn ved fraflytning** **7.** Udlejeren 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 udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

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 udlejeren lejer 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 lejer 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

Istandsættelse ved bytning

13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

5.

Særlig udvendig vedligeholdelse

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

1.

Hvis der reableres prydhaver, på boligens tilhørende udenoms arealer, er det lejerens egen pligt, at sørge for vedligeholdelse – så prydhaverne altid fremstår pæne og velholdte.

Ved indflytning kan lejer, meddele Servicecenter Haderslev, at de ønsker at bibeholde prydhaverne, og dermed overtage vedligeholdelsen.

Ønskes dette ikke, overtager Servicecenteret vedligeholdelsespligten. Dog skal der gøre opmærksom på, Servicecenter Haderslev bestemmer beplantning mm.

6. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig

- hvidtning eller maling af lofter og overvægge
- hvidtning 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 6.

Stuer, værelser og entré
Vægbehandling

1. Vægge er ved indflytningen tapetseret med Rutex, farver som Flügger rådhvid eller NCS 0 – 500 - N (savsmuldsta-pet) som efterfølgende er malerbehandlet med akrylpla-stikmaling glans 5.
Malerbehandling af Rutex: Afvaskning, udespartling, afslibning og pletgrunding. Overfladebehandles med akrylplastikmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling.
Andre typer vægbeklædning på disse overflader vil blive regnet som misligholdelse og krævet retableret ved fraflytning.

Loftbehandling

2. Afvaskning, udespartling med sandspartelmasse, pletgrunding og maling med akrylplastikmaling som Flutex 5.

Gulvbehandling

3. Trægulve renholdes med et egnet rengøringsmiddel. For meget vand på et trægulv kan beskadige gulvet. Gulvene vedligeholdes jævnlige med vandbaseret lak. Det er ikke tilladt at foretage ludbehandling af trægulvene.

Linoleumsgulve renholdes med egnet rengøringsmiddel.

Klinkegulve renholdes med egnet rengøringsmiddel. Ved yderligere rengøring kan der foretages oliering efter leverandørens anvisning. Lejer skal forinden forvisse sig om gulvene er egnet til en sådan behandling.

Køkken

Vægbehandling

4. Vægge er ved indflytningen tapetseret med Rutex, farver som Flügger rådhvid eller NCS 0 – 500 - N (savsmuldsta-pet) som efterfølgende er malerbehandlet med akrylpla-stikmaling glans 10.
Malerbehandling af Rutex: Afvaskning, udespartling, afslibning og pletgrunding. Overfladebehandles med akrylplastikmaling som Flutex 10 eller tilsvarende kvalitetsmaling.
Andre typer vægbeklædning på disse overflader vil blive regnet som misligholdelse og krævet retableret ved fraflytning.

- Loftbehandling*
5. Afvaskning, udespartling med sandspartelmasse, pletgrundning og maling med akrylplastikmaling som Flutex 5.
- Gulvbehandling*
6. Trægulve renholdes med et egnet rengøringsmiddel. For meget vand på et trægulv kan beskadige gulvet. Gulvene vedligeholdes jævnlige med vandbaseret lak. Det er ikke tilladt at foretage ludbehandling af trægulvene.
- Linoleumsgulve renholdes med egnet rengøringsmiddel.
- Klinkegulve renholdes med egnet rengøringsmiddel. Ved yderligere rengøring kan der foretages oliering efter leverandørens anvisning. Lejer skal forinden forvisse sig om gulvene er egnet til en sådan behandling.
- Badeværelse**
Vægbehandling
7. Hvor der ikke er fliser, er væggene behandlet med Dæksopast 25 vådrumsmalingsystem. Der må kun vedligeholdes med dette malingsystem. Hvor der er fliser, er overvægge og loft malerbehandlet som ovenfor nævnt.
- Loftbehandling*
8. Afvaskning, udespartling med sandspartelmasse, pletgrundning og maling med akrylplastikmaling som Flutex 5.
- Gulvbehandling*
9. Klinkegulve renholdes med egnet rengøringsmiddel. Ved yderligere rengøring kan der foretages oliering efter leverandørens anvisning. Lejer skal forinden forvisse sig om gulvene er egnet til en sådan behandling.
- Træværk**
10. Karme og øvrigt træværk er overfladebehandlet med akrylplastikmaling svarende til interiør 50. Rengøres med egnet rengøringsmiddel. Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning udespartling med akrylspartelmasse, grundning og maling med akrylplastikmaling interiør 50 på vandbasis.
- Lakerede døre afvaskes, ved egnet rengøringsmiddel uden brug af for meget vand, idet dette kan beskadige overfladen.
- Vinduer behandles med Flügger vinduesmaling eller lign. Behandling af vinduers overflader: Afvaskning, slibning, og Flügger vinduesmaling eller lign.
- Inventar**
11. Køkkenelementer og skabslåger i boligen. Skabslåger og elementer kræver ingen overfladebehandling, ud over afvaskning med sæbevand (sæbespån)
- Malet inventar behandles som under punkt 10.**

7. Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

- 1.** Ved lejers overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge i pæn stand med nyistandsatte vægge. Lofter fremstår velvedligeholdt, ensartet og dækkende, i farven hvid. Vægge fremstår med enten Rutextapet, overfladebehandlet med akrylplastikmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling i farven hvid.

Vægge i toiletrum kan fremstå med fliser og malede vægge.

- 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 vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.
Gulvene kan derfor have farveforskelle hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan males.

Træværk kan have farvenuancer i samme rum, da der kun males træværk hvor dette har været misligholdt.

Farvevalg

- 4.** Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg. Dog skal helhedsindtrykket være pænt.

Tilflytteren må acceptere, at der på det malede træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag.

- 5.** Køkkenbordsplader fremstår i laminat.

Der er i nogle boliger etableret plads til tilslutning af komfur /emhætte /opvaskemaskine /vaskemaskine/tørretumbler.

- 6.** Boligen opvarmes fra fælles varmecentral. Reparation og udskiftning af radiatorventiler foretages af afdelingen. Utætheder ved anlægget skal straks meddeles Servicecenter Haderslev.