

Afdeling 16/27 - Byhusene



**Gældende fra d.
1. december 2022.**

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 2022 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende regler.

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	<p>3. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.</p>
	<p>2. Overtagelse af boligen ved indflytning</p>
Boligens stand	<p>1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte.</p> <p>Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.</p>
Syn ved indflytning	<p>2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeret 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.</p>
Farvevalg	<p>3. Lejemålets vægge og lofter er ved indflytning malet med hvid farve (brækket hvid). <i>Her henvises til afsnit 6 - Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen.</i></p>
Indflytningsrapport	<p>4. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeret 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.</p>
Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger	<p>5. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeret.</p> <p>6. Udlejeret 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.</p>

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.
- 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.

Afdelingen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, håndvaske, 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. Bortkommende nøgler afholdes af lejer.
- 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 lejer 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 væggerengøring

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit 6.

2. Lejereren 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. Lejereren 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 lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren 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. Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejereren 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 lejerens ved synet eller sendes til lejerens 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 udlejerens lejerens skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse**
- 11.** Udlejerens sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerens 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.
- Arbejdets udførelse**
- 12.** I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- 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. Det påhviler lejeren selv, at vedligeholde nyttehaven i tilknytning til egen bolig, så den fremstår pænt og ordenligt – både foran ved indgangsparti, såvel som bag til. Lejer skal selv stå for klipning af hæk – både på indvendig og udvendig side. Hækken må være op til 1,80 cm.
Det tillades at beboere i stueetagen i etageejendomme planter blomster ud for deres lejemål. Højest 0,5 m. ud fra muren. Lejer skal selv renholde dette område og retablere ved fraflytning.
2. Ved opstilling af krukker, beplantning eller andre genstande på fællesarealet, er det lejer selv, som vedligeholder, så krukker mm., altid fremstår pæne og vedligeholdte. Lejer skal tage kontakt til Servicecenter Haderslev, da der kan forekomme henvisninger, til placering af krukker /blomster mm. Ved fraflytning, skal lejer retablere alt, så det afleveres i samme stand, som ved overtagelsen af boligen.
3. Repos til adgangstrapper mm., skal altid være frigjorte til flugtveje. Plantekasser skal være ophængt forsvarligt, samt velholdte og hænges således at de ikke er til gene for andre, og at der ikke løber vand ned til underboen.
4. Det påhviler lejer, at altanen altid fremstår pæn og vedligeholdte, dog vaskes glasset 1 gang årligt af udlejer. Plantekasser skal være ophængt forsvarligt, samt velholdte og hænges således at de ikke er til gene for andre, og at der ikke løber vand ned til underboen.
5. Lejer renholder selv vaskerum efter brug, så det fremstår pænt og vedligeholdte.
6. På Dannevirkestræde vaskes altanglas og altansider af eksternt firma 1 gang årligt.

6. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, 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 lejereren 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 akrylplastikmaling 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, farver som Flügger rådhvid eller NCS 0 – 500 - N .

Gulvbehandling

3. Trægulve renholdes med et egnet rengøringsmiddel. For meget vand på et trægulv kan beskadige gulvet. Gulvene vedligeholdes jævnligt 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 akrylplastikmaling 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, pletgrunding og maling med akrylplastikmaling som Flutex 5, farver som Flügger rådhvid eller NCS 0 – 500 - N.

Gulvbehandling

6. Trægulve renholdes med et egnet rengøringsmiddel. For meget vand på et trægulv kan beskadige gulvet. Gulvene vedligeholdes jævnligt 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.

<i>Loftbehandling</i>	<p>8. Afvaskning, udespartling med sandspartelmasse, pletgrundning og maling med akrylplastikmaling som Flutex 5.</p>
<i>Gulvbehandling</i>	<p>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.</p> <p>Linoleumsgulve renholdes med egnet rengøringsmiddel.</p>
Træværk	<p>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.</p> <p>Lakerede døre afvaskes, med egnet rengøringsmiddel uden brug af for meget vand, idet dette kan beskadige overfladen.</p>
Inventar	<p>11. Køkkenelementer og skabslåger i boligen. Skabslåger og elementer kræver ingen overfladebehandling, ud over afvaskning med sæbevand (sæbspåner)</p> <p>Malet inventar behandles som under punkt 10.</p>
	<p>7. Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen</p>
Boligens standard ved lejemålets begyndelse	<p>1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge i pæn stand med nyistandsatte vægge. Lofter fremstår velvedligeholdte, ensartede og dækkende, i farven hvid. Vægge fremstår med enten Rutextapet, overfladebehandlet med akrylplastikmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling i farven hvid.</p> <p>Vægge i toiletrum kan fremstå med fliser og malede vægge.</p> <p>2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.</p> <p>3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun</p>
Slid og ælde	

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 forekomme.

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 opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler.

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