

Boligforeningen B42

Afdeling 6

Vedligeholdelsesreglement

Godkendt på ordinært afdelingsmøde d. 19-02-2018

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.

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytnings-synet 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 19-02-2018 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 som nyistandsatte.
- Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.
- Farvevalg** 2. Lejemålets malede vægge og lofter er ved indflytning malet med hvid farve (Brækket hvid).
- Lejeren må dog acceptere at, der på træværk er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i lejerens smag.
- Syn ved indflytning** 3. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejerens 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** 4. Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens en indflytningsrapport, hvor lejerens kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejerens 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 lejerens ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejerens senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejerens.

6. Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler 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, 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.

Udlejers vedligeholdelsespligt

5. Hvis afdelingen ikke har vedtaget andet, påhviler det 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. Udlejer 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.

IV Ved fraflytning

Rengøring

1. Ved fraflytning udføres komplet rengøring af lejemålet. Herunder:
 - Døre og træværk herunder trælofter skal være afvasket.
 - Gulve skal være støvsuget og vasket.
 - Alle skabe skal være rengjorte.
 - Samtlige hårde hvidevarer skal være rengjorte udvendigt og indvendigt. Husk bl.a. plader i køleskab og ovn, filter i emhætte, afrimning af fryser, sæbeskuffe og trevlefilter i vaskemaskine.
 - Der skal være rengjort bag komfur, køleskab og radiatorerne.
 - Sanitetsgenstande skal være rengjorte og renses for eventuelle kalkaflejringer.
 - Vandlåse renses.
 - Badeværelset skal være rengjort og afkalket.
 - Vinduer skal være pudset ind- og udvendigt.
 - Vindueskarme og falsere skal være rengjorte.
 - Stikkontakter skal være rengjorte.
 - Vægge og lofter skal kunne dækkes af en gang maling i hvid (brækket hvid). Kan vægge og lofter ikke dækkes af en gang hvid maling, udføres ekstra maling for fraflytters regning.
 - Vær særlig opmærksom på, at nikotin fra rygning skal afrenses.
 - Evt. kælderrum/depot/loftrum skal være ryddet og rengjort.

Indvendig malerarbejde

2. Hvis du har malet træværk, døre, vinduer, skabe mv. iht. råderetten, skal disse afleveres så det fremstår nymalet ved fraflytning. Se afsnit for vedligeholdelse angående behandling.

Udvendig

3. Hvis du har have skal du sørge for følgende:
 - Græsset skal være slået.
 - Hækken skal være klippet.
 - Ukrudtet skal være fjernet.
 - Der må ikke henstå efterladte effekter eller affald.
 - Buske/træer skal være beskåret.
 - Belægninger skal være oprettet, så der ikke forekommer spring og lunger/kørespor.
 - Bede med granitskærver skal være opfyldte, rengjorte og skal fremstå pæne og ensartede. 6

Hvis du har altan skal du sørge for følgende:

• Der må ikke henstå efterladte effekter eller

- Normalistsandsættelse ved fraflytning**
3. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig
- Maling af lofter og vægge i brækket hvid, hvis der i boperioden males med andre farver end brækket hvid kan det være nødvendigt med flere malebehandlinger. Malebehandling se afsnit VI.
 - Tapetsering og maling af vægge.
- 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 VI.
4. 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**
5. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
6. 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.
- Ekstra rengøring**
7. Hvis der er behov for ekstra rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande, vægge og lofter m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
- Undladelse af normalistsandsættelse**
8. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.
- Syn ved fraflytning**
9. 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**
10. 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.
11. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren 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**
- 12.** Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejerens skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse**
- 13.** Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerens 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.
- 14.** I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse**
- 15.** Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
- Istandsættelse ved bytning**
- 16.** Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V Udvendigt vedligeholdelse

(jvf. III, 4)

- Have**
- 1.** Vedligeholdelse af den til boligen tilknyttede have foretages af lejer så ofte, at den altid fremtræder pæn og velvedligeholdt.

Lejer klipper hækken min. 2 gange årligt samtidig med containere i afdelingen. Hækken skal klippes på både indvendige side og på yderside. Hækken må maksimalt være 1,8 m høj. I særtilfælde kan højden afsættes individuelt såfremt hækken vil være til gene for trafikken eller lign. Ukrudt må ikke kunne brede sig til naboer og beplantninger m.m. må ikke kunne forvolde skade på ejendommen eller naboens ejendom.

- Træer og beplantninger**
2. Som hovedregel gælder, at træer og større beplantninger må have en maks. højde, som defineres som afstanden fra skel tillægges 1,8 m. Dvs. hvis et træ står 5m fra skel må dette være 6,8 m. Beboerne trimmer deres beplantning så den er i overensstemmelse med hovedreglen. Der accepteres dog højere beplantning såfremt den ikke medfører væsentlig gener for naboer. Det er synsmanden (ved flytninger) eller inspektøren (øvrige tidspunkter) der vurderer om beplantning er til væsentlig gene for naboer og således skal beskæres eller fjernes.
- Normalt måles træer og beplantninger ikke, men anbefales gode naboer snakker sig til rette.
- Beskæring og træfældning påhviler lejer. Der gennemføres dog en frit lejde proces i løbet af 2018/19 hvor afdelingen afholder udgifter til fjernelse af træer der er for høje.
- Råderetsarbejder der kræves retableret**
3. Skur, carport, hegn mv. vedligeholdes og udskiftes af lejer så det altid fremstår pænt og velholdt. Opsætning skal godkendes af inspektøren. Se råderetsregler. Ønsker beboer ikke at vedligeholde/udskifte skal beboer retablere.
- Råderetsarbejder der ikke kræves retableret**
4. Træværk på råderetsarbejder der ikke kræves retableret ved fraflytning skal vedligeholdes af beboer. Malerbehandling: Afvaskning, slibning, pletgrundning, malerbehandling med egnet uden-dørsmaling.
- Glatføre**
5. Lejer skal foretage glatførebekæmpelse på områder der alene er tilknyttet den lejede bolig.

6. Lejer renholder og glatførebekæmper udvendige trapper/trappeskakte samt områder omkring affaldsstativet, når disse er tilknyttet den lejede bolig. OBS! Der må KUN anvendes urea-salt på trapper, trappeskakt samt altaner/svalegange. Almindelig vejsalt kan beskadige disse bygningsdele.

Fortove ud til offentlig vej

Jf. Sønderborg Kommunes regler om "Vintervedligeholdelse, renholdelse af veje, stier og pladser", skal beboerne, som har lejemål ud til offentlig vej, selv sørge for, at fortovet og arealet ved hækken og indkørslen er renholdt.

Dette gælder også hvis der ikke er udkørsel til vejen

VI Regler for indvendig vedligeholdelse

(jvf. IV, 1)

Generelt

Rygning

Der må ryges i lejemålene. Der gøres dog opmærksom på, at rygning medfører øget vedligehold i boperioden således der ikke ophobes nikotin på overfladerne.

Stuer, værelser og entré *Vægbehandling*

1. **Vægge der ved indflytningen er tapetseret med savsmuldstapet, glasvæv, filt eller vandskuret.**

Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med kvalitets acrylplastmaling glans 5.

Andre typer vægbeklædning vil blive regnet som misligholdelse og vil blive krævet retableret ved fraflytning.

Loftbehandling

2. Lofter der ved indflytningen er malet.

Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med kvalitets acrylplastmaling glans 5.

Andre typer loftbeklædning vil blive regnet som misligholdelse og vil blive krævet retableret ved fraflytning.

Lofter der ved indflytningen ikke er malet.

Loftbehandling: Afvaskning med egnet rengøringsmiddel.

Gulve

3. Nedklassificerede gulve

Der kan forekomme nedklassificerede gulve. Se indflytningsrapport. Nedklassificerede gulve betragtes udelukkende som et underlag hvorpå lejer eventuelt selv kan udlægge tæppe eller lignende. OBS: Skal fjernes ved fraflytning.

Trægulve der ikke er nedklassificeret

Rengøring: Renholdes med et egnet rengøringsmiddel. For meget vand på et trægulv kan beskadige gulvet.

Lakering: Slibes efter behov og lakeres med klar vandbaseret gulvlak.

Det er ikke tilladt at foretage ludbehandling af gulvene.

Andre gulve der ikke er nedklassificeret

Gulvene renholdes med egnet rengøringsmiddel.

Køkken

Vægbehandling

4. Vægge der ved indflytningen er tapetseret med savsmuldstapet, glasvæv eller vandskuret/pudset.

Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med kvalitets acrylplastmaling glans 25.

Andre typer vægbeklædning vil blive regnet som misligholdelse og vil blive krævet retableret ved fraflytning.

Loftbehandling

5. Lofter der ved indflytningen er malet.

Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrunding. Overfladebehandles med kvalitets acrylplastmaling glans 5.

Lofter der ved indflytningen er ludbehandlet.

Loftbehandling: Afvaskning med egnet rengøringsmiddel. Overfladebehandles med Trip Trap ekstra hvid.

Lofter der ved indflytningen ikke er malet/ludbehandlet.

Loftbehandling: Afvaskning med egnet rengøringsmiddel.

Andre typer loftbeklædning vil blive regnet som misligholdelse og vil blive krævet retableret ved fraflytning.

Gulve

6. Trægulve

Rengøring: Renholdes med et egnet rengøringsmiddel. For meget vand på et trægulv kan beskadige gulvet.

Lakering: Slibes efter behov og lakeres med klar vandbaseret gulvlak.

Det er ikke tilladt at foretage ludbehandling af gulvene.

Andre gulve renholdes med egnet rengøringsmiddel.

Badeværelse/toilet *Vægbehandling*

7. Hvor der ikke er fliser.

Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrunding. Overfladebehandles med kvalitets vådrumsmaling glans 30.

Loftbehandling

8. Lofter der ved indflytningen er malet.

Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med kvalitets vådrumsmaling glans 30.

Lofter der ved indflytningen er ludbehandlet.

Loftbehandling: Afvaskning med egnet rengøringsmiddel. Overfladebehandles med Trip Trap ekstra hvid.

Lofter der ved indflytningen ikke er malet/ludbehandlet.

Loftbehandling: Afvaskning med egnet rengøringsmiddel.

Andre typer loftbeklædning vil blive regnet som misligholdelse og vil blive krævet retableret ved fraflytning.

Gulve

9. Gulve renholdes med egnet rengøringsmiddel.

Kælder

10. Kælder er ikke en del af A-ordningen. Det er således op til lejer selv at stå for den indvendige vedligeholdelse af overflader (gulv, inventar, radiator, maling mv.).

Træværk	<p>10. Karme og øvrigt træværk der ved indflytningen er malet Rengøres med egnet rengøringsmiddel. Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og (plet)grundning (spærregrunder 1. gang). Overfladebehandles med kvalitets Acrylemalje glans 35 på vandbasis. Der skal benyttes samme farve eller lys grå S 1000-N (NCS-farvekode) eller brækket hvid 9010 (Ral-farvekode).</p>
Døre/garderobeskabe	<p>11. Lakerede døre Rengøres med egnet rengøringsmiddel uden brug af for meget vand, idet dette kan beskadige overfladen.</p> <p>Malede døre/låger Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og (plet)grundning (spærregrunder 1. gang). Overfladebehandles med kvalitets Acrylemalje glans 35. Der skal benyttes samme farve eller lys grå S 1000-N (NCS-farvekode) eller brækket hvid 9010 (Ral-farvekode).</p>
Vinduer	<p>12. Trævinduer Rengøres med egnet rengøringsmiddel. Malerbehandling: Afvaskning, slibning, og overfladebehandles med kvalitets Acrylemalje glans 35 på vandbasis. Plasticvinduer males ikke men afvaskes med egnet rengøringsmiddel, hvor også indvendige false skal rengøres.</p> <p>Plasticvinduer males normalt ikke men afvaskes med egnet rengøringsmiddel, hvor også indvendige false skal rengøres.</p>
Inventar	<p>13. Køkkenelementer og skabslåger i boligen. Laminat skabslåger og elementer kræver ingen overfladebehandling, ud over afvaskning med sæbevand(sæbespåner).</p> <p>Malet inventar behandles som under pkt. 10.</p>
Installationer	<p>14. Lejer skal selv udskifte el-pærer (Også i hvidevarer), lysstofrør, glimtændere og sikringer. Lejer renser selv filter i bund af emhætte. Lejer skal selv udskifte og rense perlatorer i armaturer. Lejer skal selv rense vandlåse og gulv afløb.</p>

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder vægge og malede lofter som nyistandsatte.

Trælofter og træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

Gulve kan være nedklassificeret. Hvilket betyder at de udelukkende betragtes som et underlag.

Ikke nedklassificerede gulve kan 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.

Overflader i kælder vil ikke være istandsat ved indflytning (inkl. gulv, radiator mv.).

Slid og ælde

2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Farvevalg

3. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg. Dog skal helhedsindtrykket være pænt.

Opvaskemaskine

4. Der må opsættes opvaskemaskine. Skab og sokkel skal opbevares forsvarligt og indsættes ved fraflytning, der stilles krav om drypbakke og Aqua stop.

Tørretumbler

5. Der må installeres tørretumbler. Hvis der forefindes aftrækskanal må der opsættes aftræks tørretumbler, ellers skal der benyttes kondens tørretumbler.