Vedligeholdelsesreglement

Afdeling 48

Model A – normalistandsættelse

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.

1 Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den _____ 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.

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 tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

Fejl, skader og mangler skal påtales 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.

3 Boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standart ved lejemålets begyndelse

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge ny istandsatte.

2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejernes skøn har været behov for det.

Slid og ælde

3. Træværk, inventar og 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.

4 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.

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. Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse. Såfremt lejeren mister en nøgle i boperioden kan der tilkøbes en ny.

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.

5 Særlig udvendig vedligeholdelse

Altan

1. Hvis boligen er inkl. Altan, skal altanen i lighed med den indvendige bolig vedligeholdes, og ved fraflytning afleveres i velholdt og rengjort stand.

Haver

2. Hvor der til boligen hører have, skal lejeren sørge for vedligeholdelse af haven, således at den til en hver tid fremtræder pæn og ryddelig. Ved fraflytning afleveres haven i velholdt og rengjort stand. Lejeren sørger for klipning af hække, græsslåning og ukrudtsbekæmpelse.

Det påhviler lejeren at holde fliser til hoveddør fri for sne samt fejede.

Terrasser/udestuer (opført af lejer)

3. Lejeren sørger for vedligeholdelse og afholder alle udgifter i denne forbindelse.

Kælderrum/skur

4. Hvis boligen er inkl. kælderrum og/eller skur, skal disse i lighed med den indvendige bolig vedligeholdes, og ved fraflytning afleveres i velholdt og rengjort stand.

6. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Stuer, værelser og entré
Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelser// og entré er ved indflytning pudset, tapetseret med filt, glasvæv eller rutex og malet med maling i kvalitet som Flügger Flutex glans 5.

For korrekt vedligeholdelse bør det males med maling af samme type/kvalitet og glans.

Loftbehandling

2. Loft i stuer/værelser// og entré er ved indflytning normalt malet med maling i kvalitet som Flügger Flutex glans 5.

For korrekt vedligeholdelse bør det males med maling af samme type/kvalitet og glans.

Tapetsering

3. Ved tapetsering af vægge skal tapetet opsættes jævnt, uden rynker og synlige samlinger (stødes sammen).

Ved tapetsering med Rutex (savsmuldstapet) og andre struktur/skumtapeter skal tapeten opsættes jævnt, uden rynker og synlige samlinger. Heller ikke evt. samlinger fra bagved siddende tapet må være synlige.

Der må ikke opsættes tapet oven på Rutex og andre struktur/skumtapeter eller hessian.

Vægge der er tapetseret med Rutex og andre struktur/skumtapeter må kun males. Det samme gælder for i forvejen malede vægge, hvor der ikke er opsat tapet.

I enkelte afdelinger er der malede og ikke tapetserede vægge.

Hessian som væg eller loftsbeklædning vil ikke kunne godkendes ved fraflytning, men skal, hvis ikke det er nedtaget ved syn, nedtages for lejers regning.

Det samme gælder for opsatte panelplader og strukturmaling.

Køkken
Vægbehandling

4. Vægge i køkken er ved indflytning pudset, tapetseret med filt, glasvæv eller rutex og malet med maling i kvalitet som Flügger Flutex glans 10.

For korrekt vedligeholdelse bør det males med maling af samme type/kvalitet og glans.

Loftbehandling

5. Loft i køkken er ved indflytning normalt malet med maling i kvalitet som Flügger Flutex glans 5.

For korrekt vedligeholdelse bør det males med maling af samme type/kvalitet og glans.

Vægge uden fliser over køkkenbordplade

6. Vægge over køkkenbordplade er ved indflytning normalt malet med maling i kvalitet som Flügger Flutex glans 25-30.

For korrekt vedligeholdelse bør det males med maling af samme type/kvalitet og glans.

Badeværelse

Vægbehandling

7. Vægge i badeværelset er ved indflytning pudset, tapetseret med filt eller glasvæv og malet med maling i kvalitet som Flügger Flutex glans 25-30.

For korrekt vedligeholdelse bør det males med maling af samme type/kvalitet og glans.

Loftbehandling

8. Loft i badeværelse er ved indflytning normalt malet med maling i kvalitet som Flügger Flutex glans 10.

For korrekt vedligeholdelse bør det males med maling af samme type/kvalitet og glans.

Træværk

9. Dørkarme og fodlister er normalt ved indflytning malet med maling af kvalitet som Flügger Easy Finish glans 40-50.

Dog kan det ikke forventes at træværk males ved hver flytning.

For korrekt vedligeholdelse bør det males med maling af samme type/kvalitet og glans.

Radiatorer og rør

10. Radiatorer og rør males under normale omstændigheder meget sjældent.

Radiatorer og rør males med glans 40-50.

For korrekt vedligeholdelse bør det males med maling af samme type/kvalitet og glans.

Gulve

11. Nedenstående vedligeholdelsesanvisning for de forskellige gulvtyper må kun ændres efter aftale med afdelingens driftsinspektør.

Lakerede trægulve

12. Rengøring:

Støvsugning samt vask med Junchers gulvsæbe eller sæbespåner.

Vedligeholdelse:

Et lakeret gulv har en meget slidstærk overflade, der er nem at vedligeholde. Men for at begrænse slitage er det en god idé at placere riste eller måtter ved indgangsdøre. Det mindsker mængden af grus og småsten, der ridser gulvet.

Brug altid så lidt vand som muligt ved rengøring. Brug altid en godt opvredet klud eller moppe og rengøringsudstyr med lav vanddossering. Tør spild og striber af vand op straks så trægulvet ikke skades.

Genlakering af lakerede trægulve:

Skal gulvet lakeres bruges Toplak fra Junckers Gulvlak Plus (glans 10) Før lakering skal gulvet renses af for rester af sæbe med Junkers Gulvrens. Eventuelle knaster og småskader bør udkittes med Junckers Kitpulver.

Rengøring og mellemslibning sikre, at det efterfølgende lak lag opnår optimal hæfteevne. Ny lakerede gulve bør ikke rengøres de første 3 døgn efter lakering.

Hyppigheden af vedligeholde/lakering afhænger naturligvis af brugen af gulvet, men der er vigtigt at understrege, at genlakering bør ske, inden den originale lak gennemslides.

En gennemslidning af den originale lak betyder, at gulvet skal slibes til rent træ inden genlakering.

Gulvafslibning må kun foretages af momsregistreret firma, der er specialist i gulvafslibning.

Ludbehandlede gulve

13. Rengøring:

Støvsugning samt vask med sæbespåner.

Vedligeholdelse:

Let slibning samt ny lud.

Gulvafslibning må kun foretages af momsregistreret firma, der er specialist i gulvafslibning.

Oliebehandlede gulve

14. Rengøring:

Vask med sæbespåner.

Vedligeholdelse:

Let slibning samt oliebehandling.

Gulvafslibning må kun foretages af momsregistreret firma, der er specialist i gulvafslibning.

Linoleums- og vinylgulve

15. Rengøring:

Vaskes med sæbespåner, da gulvene ikke tåler soda, salmiakspiritus eller sulfomidler. Brug heller ikke brun eller grøn sæbe som efterhånden vil nedbryde linoliummet. Linoliumsgulve må aldrig lakeres!

Vedligeholdelse:

Jævnlig vask med sæbespåner er tilstrækkelig til at holde gulvet pænt.

Terrazzogulve og stiftsmosaik

16. Rengøring:

Må kun vaskes med sæbespåner, da andre rengøringsmidler affedter gulvet og gør det ru.

Vedligeholdelse:

Hvis gulvet med tiden får et gråt slør af kalk, kan du benytte selvblankende metalliseret vandvoks eller med stenpolitur, der i modsætning til vandvoks ikke nedsætter skridsikkerheden.

Klinker

17. Rengøring:

Daglig rengøring foretages med et alkalisk rengøringsmiddel uden plejemiddel f.eks. Evers Grundrens.

Vedligeholdelse:

Kalkaflejninger fjernes ved at påføre et koncentreret kalkfjerner produkt, f.eks. Evers kalkfjerner. Lad det

virke i 5 min. Herefter skrubbes overfladen let med en hård børste eller en ikke ridsende skuresvamp.

Hvis fugerne bliver mørke:

Mørke fuger rengøres først med et alkalisk rengøringsmiddel og derefter med et klorholdigt middel, skyl efter. Problemet kan delvis afhjælpes ved imprægnering af fugerne.

Vinduer/udvendige døre

Plastik

18. Den almindelige rengøring foretages med lette sæber, og det må anbefales at gøre den udvendige ramme og karm ren, hver gang der foretages vinduespudsning. Man vil på denne måde holde den udvendige vinduesside ligeså pæn, som da den blev monteret.

Brug aldrig opløsningsmidler som fortynder, acetone eller lignende væsker på vinduerne.

Brug aldrig sandpapir, ståluld, rens-let, skurepulver eller andre almindelige rengøringsmidler med slibemidler.

Vedligeholdelse:

Vinduerne/dørenes synlige bevægelige dele bør have et par dråber syrefri olie mindst 1 gang om året (f.eks. symaskineolie).

Ved tvivlstilfælde: Spørg afdelingens ejendomsfunktionær, en farvehandler eller anden fagkyndig.

Træ/alu

19. Den indvendige del af vinduer og døre kræver reelt ingen pleje for at sikre holdbarheden.

I de fleste rum vil der dog fra tid til anden være behov for at fjerne fedt og røg fra karm og ramme. Hyppigheden afhænger af den belastning, rummet er udsat for.

Rengøringen foretages med klud og mildt sæbevand.

Tætningsliste

20. Tætningslister kræver ingen vedligehold ud over almindelig rengøring efter behov. Brug en klud med lidt silikoneplejemiddel, så forbliver listerne bløde.

Ventilation

21. Det er lejers opgave at indstille sig på, at det er lejer der bestemmer, hvornår egen bolig skal have luftfornyelse.

I henhold til husholdningsrådet er det nødvendigt med ca. 3 gange daglig gennemtræk af 5-10 minutters varighed.

Skulle der i våde rum, ved madlavning og i soverum komme dug på vinduerne, må der foretages udluftning indtil duggen har fjernet sig selv.

Det er altså vigtigt at lufte tilstrækkeligt ud, og det forøger det menneskelige velvære og koster mindre i varme, end man tror.

Såfremt lejligheden har termostatstyrede radiatorer, bør disse lukkes i udluftningsperioderne.

Inventar

22. Køkken-/klædeskab osv. Vedligeholdes ved rengøring med en blød klud eller børste samt lunkent vand tilsat lidt opvaskemiddel eller et andet mildt rengøringsmiddel uden slibeeffekt og opløsningsmiddel.

Afløb

23. For at mindske risikoen for tilstoppede afløb hvilket kan medføre vandskader og unødvendige udgifter, anbefales det at vandlås under vaske og i gulvafløb renses 2 gange årligt.

Termostater på radiatorer/gulvvarme

24. For at sikre at en termostat virker som den skal, anbefales det at ventilen under termostaten masseres 1-2 gange årligt, normalt om efteråret lige inden fyrings sæsonen starter.

Massagen gøres ved, at termostaten skrues op og ned 5-10 gange. På den måde bliver ventilen gjort gangbar da den har tendens til at ”gro” fast efter en lang periode hvor den ikke har været i brug.

Samme metode kan bruges hvis der pludselig i løbet af året ikke er varme i radiatoren/gulvvarmen.

Røgalarmer

25. Boligen er udstyret med en røgalarm, du har selv ansvaret for at skifte batteriet når det er fladt.

Røgalarm begynder at bippe ca. hvert. 40. sekund, når batteriet er ved at være fladt og trænger til at blive udskiftet. Selve røgalarmen er altså ikke i

stykker. For at få den irriterende bippen væk og få røgalarmen funktionsdygtig igen, gør da følgende:

- Tag røgalarmen ned. Dette gøres ved at dreje den fri af beslaget med urets retning
- Fjern det lille dæksel på bagsiden af alarmen og tag batteriet ud.
- Indsæt et nyt, fuldt opladet batteri og sæt dækslet på igen.
- Hæng alarmen på plads ved at dreje mod urets retning

Vinduesfalse

26. Vinduesfalsen skal holdes ren. Manglende rengøring kategoriseres som misligholdelse i forbindelse med fraflytning.

7. Ved fraflytning

Normalistandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, 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 6 pkt. 3.

2. Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejeren 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 udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistandsættelsen.

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 lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren 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. Lejeren 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 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

10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren 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 lejeren uden unødig 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	**13.**	Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
Istandsættelse ved bytning	**14.**	Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

Gode råd til lejer ved fraflytning

Rengøring af:	alle skabe, skuffer og låger – både indvendigt og udvendigt.
Rengøring af:	komfur og kogeplader, ovnlåger, bageplader, bradepande og rist.
	Træk komfuret ud go rengør komfuret bagpå og på siderne.
	Rengør fliser og gulv, inden komfuret skubbes ind på plads.
Rengøring af:	emhætte incl. filter, samt køleskab og fryser.
Rengøring af:	fliser over køkkenbord, køkkenbordsplade og køkkenvask.
Rengøring af:	alle indvendige døre samt gerigter og dørkarme.
Rengøring af:	alle stikkontakter, afbrydere og el-udtag.
Rengøring af:	alle udluftningsventiler.
Rengøring af:	toilet, håndvask, spejl og fliser i badeværelset.
	Fliser og sanitet afkalkes evt.
Rengøring af:	bund i teknikskab (støvsuges)
Rengøring af:	vinduer – indvendig og udvendig samt vinduesfalse.
Rengøring af:	radiatorer – også under neden og bagved.
Rengøring af:	alle gulve – evt. afkalke gulv i badeværelse/bruserum.

Hvis der er klistermærker på døre, spejle eller låger skal disse fjernes inden rengøring. Selvklæbende hyldepapir skal fjernes. Søm og skruer skal fjernes fra loft, vægge og træværk.

OBS! Du skal ikke selv spartle/lukke huller efter søm og skruer.

Kælderrum, skur, altaner ryddes og der fejes.

Haven ordnes, dvs. hæk og græs klippes og ukrudt fjernes.

Hvis den nye lejer skal overtage gardiner, tæpper eller lignende, skal det skrives ned og være underskrevet af ny og nuværende lejer og afleveres til driften ved syn af lejemålet. Lejemålet skal dog fortsat være tømt, så det kan istandsættes uden gene for håndværkerne.

Vedtaget på afdelingsmødet den 04.09.2018 – Redigeret september 2023