Sønderhaven, Varde

Vedligeholdelsesreglement

Vedligeholdelsesreglement udarbejdet med udgangspunkt i

Sønderhaven, Varde

Boligselskabernes Landsforening Standard-vedligeholdelsesreglement, november 1998, og efter reglerne i lov om leje af almene boliger - lov nr. 968 af 17. december 1997, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 371 af 19. juni 1998

Vedligeholdelsesreglement
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.

Sønderhaven, Varde

I Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den, 28. marts 2024 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.

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.

III 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 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.

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

Udlejerens vedligeholdelsespligt

Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, køleskabe, komfurer, 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

Normalistandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig
a) hvidtning eller maling af lofter og overvægge,
b) maling eller tapetsering af vægge,
c) 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 VI.

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 ***100*** 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 m.v. af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande, 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.

V Særlig udvendig vedligeholdelse

1. Vedligeholdelse af den til boligen tilknyttede have foretages af lejer så ofte, at den altid fremtræder pæn og vedligeholdt.

2. Lejeren skal foretage glatførebekæmpelse på områder, der alene er tilknyttet den lejede bolig.

3. Lejer renholder og glatførebekæmper udvendige trapper og områder omkring affaldsstativet, når disse er tilknyttet den lejede bolig.

4. Udlejer vedligeholder de malede overflader på vinduer og døre, hvis ikke andet er aftalt.

5. Der kan gives tilladelse til ændringer i henhold til afdelingens udvidede positivliste. Vedligeholdelsespligt- og vejledning vil fremgå af de enkelte aftaler.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Stuer, værelser og entré
Vægbehandling

1. ***Vægge er ved indflytningen* tapetseret med *Rutex (savsmuldstapet) som efterfølgende er malerbehandlet med acrylplastikmaling glans 5.***
Malerbehandling af Rutex: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrunding. Overfladebehandles med acrylplastikmaling 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, udspartling med sandspartelmasse, plet-grunding og maling med acrylplastikmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling.***
Gulvbehandling.	**3.**	***Nålefilt: vedligeholdes ved støvsugning og rensning efter behov***
Køkken *Vægbehandling*	**4.**	***Vægge er ved indflytningen*** **tapetseret med** ***Rutex (savsmuldstapet) som efterfølgende er malerbehandlet med acrylplastikmaling glans 5.*** ***Malerbehandling af Rutex: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrunding. Overfladebehandles med acrylplastikmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling.*** ***Andre typer vægbeklædning på disse overflader vil blive regnet som misligholdelse og krævet retableret ved fraflytning.***
Loftbehandling	**5.**	***Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, plet-grunding og maling med acrylplastikmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling.***
Gulvbehandling.	**6.**	***Vinylgulve renholdes med egnet rengøringsmiddel.***
Badeværelse/toilet *Vægbehandling*	**7.**	***Hvor der ikke er fliser, er væggene behandlet med dæksoplast 25 vådrumsmalingssystem. Der må kun vedligeholdes med dette malingssystem eller tilsvarende kvalitetsmaling.*** ***<u>Fliser må ikke males.</u>*** ***Flise type valgt:*** ***Vægfliser: V & B unit One White 297 x 97 mm Matt.*** ***Fugefarve: Grå Ceresit***
Loftbehandling	**8.**	Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, plet- ***Grunding og maling med acrylplastikmaling som Flutex***

25 vådrumssystem, eller tilsvarende kvalitetsmaling.

Gulvbehandling

9. ***Flise gulve vedligeholdes med egnet rengøringsmiddel og vedligeholdelsesmiddel. Klinker må ikke males.***
Flise typer valgt:
V & B unit tree malag. 146 x 146 mm R10
Fugefarve: Grå Ceresit

Træværk

10. ***Træværket er overfladebehandlet med acrylplastikmaling svarende til interiør 50. Rengøres med egnet rengøringsmiddel. Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med acrylspartelmasse, slibning, grunding og maling med acrylplastikmaling interiør 50 på vandbasis.***

Lakerede døre afvaskes ved egnet rengøringsmiddel uden brug af for meget vand, idet dette kan beskadige overfladen. Lakerede døre må ikke males.

Vinduer/døre er overfladebehandlet med acrylplastikmaling svarende til interiør 50. Rengøres med egnet rengøringsmiddel. Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med acrylspartelmasse, slibning, grunding og maling med acrylplastikmaling interiør 50 på vandbasi.s

Inventar

11. ***Køkkenelementer, skabslåger og inventar i boligen. PVC behandlede skabslåger og elementer kræver ingen overfladebehandling, ud over afvaskning med sæbevand (sæbespåner). Køkkenelementer, låger og inventar må males af lejer dog SKAL det udføres håndværksmæssig korrekt. Der er 10 forskellige farver at vælge imellem, som ligger hos ejendomsmesteren..***

Formica bordplader renholdes med egnet rengøringsmiddel. Bordplader må ikke males.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

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

   Vægge og lofter i toiletrum fremstår som under punkt 7 & 8.

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

Slid og ælde

3. *Træværk, inventar, 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.*
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 Formica.*

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

Sønderhaven, Varde

Varmeanlæg

6. ***Der er fjernvarme i alle boliger.***
<u>Det er vigtigt at varmemåleren aflæses mindst en gang pr. måned.</u>
Reparation og udskiftning af radiator ventiler foretages af afdelingen. Utætheder ved anlægget skal straks meddeles til Servicecenteret..

Der hvor der findes egen el og vand måler, anbefaler Boligselskabet, at man løbende aflæser disse mindst 1 gang pr. måned.