

## Varde Bolig Administration

### Vedligeholdelsesreglement for afdelingen 0124. Model A – normalistsandsættelse

#### A-ordningen - kort fortalt

Lejer sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejer afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejer er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejer en normalistsandsættelse, der omfatter hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring efter normal istandsættelse.

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Lejer afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Lejer afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

	<b>I</b>	<b>Generelt</b>
<b>Reglernes ikrafttræden</b>	1.	Med virkning fra den 01.10.2020 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende regler.
<b>Ændring af lejekontrakten</b>	2.	Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten, og skal derfor betragtes som et tillæg til denne.
	<b>II</b>	<b>Overtagelse af boligen ved indflytning</b>
<b>Boligens stand</b>	1.	<p>Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte.</p> <p>Kun hvor der efter organisationens skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat.</p> <p>Lejer må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af det slid, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder. Lejer må ligeledes acceptere, at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytters smag.</p>
<b>Syn ved indflytning</b>	2.	<p>I forbindelse med indflytning skal der udarbejdes en indflytterrapport i samarbejde med lejer. Lejer indkaldes til synet.</p> <p>Der henvises til særlige regler herfor.</p>
<b>Indflytningsrapport</b>	3.	Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejer kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejer ved synet eller sendes til lejer senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.
<b>Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger</b>	4.	Hvis lejer ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejer senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejer.
	5.	<p>Udlejer kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejer hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.</p> <p>At en mindre væsentlig mangel ikke afhjælpes, fritager ikke lejer fra sin vedligeholdelsesforpligtelse.</p>

Lejer vil ikke uden forudgående skriftlig aftale med organisationen få refunderet afholdte udgifter til mangelfhjælpning.

### III Vedligeholdelse i boperioden

#### Lejers vedligeholdelsespligt

1. Lejer sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Overfladebehandling af vinyl-/linoleumsgulve er at sammenligne med lakering af gulve. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
2. Lejer skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. Medmindre organisation og lejer aftaler en ændret overfladebehandling, skal der foretages maling af flader, der ved indflytning fremtræder malet, tapetsering af tapetserede flader ect.
3. For at undgå fugtdannelse og dermed efterfølgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling, er det nødvendigt, at lejer foretager en effektiv udluftning gennem vinduer og døre flere gange dagligt, 5-10 minutter ad gangen. Udluftning er særlig aktuelt i fyringssæsonen.

Nogle ejendomme er af ældre årgang, og for at minimere fugtdannelse i hjørner og ydervægge, henstilles der til, at stille møbler ud fra vægge, så luft kan cirkulere bag møbler, og derved undgå mugdannelse i hjørner og bag møbler.

Ligeledes henstilles der til, at man ikke stiller ting, møbler mm direkte på kældergulve. De skal minimum løftes 10 cm over gulvet.

Kældre er ikke til beboelse. Alt der stilles i kældre er på eget ansvar og vil ikke blive dækket af organisationen.

#### Særlig udvendig vedligeholdelse

4. 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.
5. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet. Vedligeholdelse af elementer opsat efter forbedringer/forandringer ude, jf. individuel råderet påhviler som udgangspunkt lejer.

- Udlejers vedligeholdelsespligt** 6. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.  
Udlejer 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 udlejer eller af en lejer som led i dennes råderet.  
Dog vedligeholdes hårde hvidevarer af lejer, når lejer har brugt installationsretten.
7. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse. Udskiftning af låse på lejers anmodning betales af lejer.
8. Udlejer kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 6.
- Anmeldelse af skader** 9. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejer straks meddele dette til udlejer. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejer 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
- Hvidtning eller maling af lofter og overvægge
  - Maling eller tapetsering af vægge
  - Rengøring.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejer, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt af lejer, eller lejer har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit om lejers vedligeholdelsespligt.

2. Lejer afholder udgifterne til normalistandsættelsen. Afdelingen 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 afdelingen således helt have overtaget udgiften til normalistandsættelsen. Hvis fraflytning sker inden afdelingen helt har overtaget udgiften til normal istandsættelse, betaler lejer kun den andel, som afdelingen ikke har overtaget.

##### **Misligholdelse**

3. Lejer afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse, uanset boperiodens længde.

Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader på boligen eller dele heraf, 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.

Fejlagtig vedligeholdelse kan være forkert malerbehandling, mislykket vedligeholdelse, ukorrekt håndværksmæssig udførelse.

Fejlagtig brug kan være klistermærker på døre og låger, kradsemærker fra husdyr på døre, glas og træværk.

Uforsvarlig adfærd kan være ridser i gulve, hvor beboeren har vedligeholdelsespligten, huller i døre og låger.

- |   |    |  |
|---|----|--|
| <b>Ekstraordinær rengøring</b>              | 4. | Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse og lejer afholder alle udgifter.  |
| <b>Undladelse af normalistsættelse</b>      | 5. | Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsatsat.  |
| <b>Syn ved fraflytning</b>                  | 6. | I forbindelse med fraflytning skal der foretages syn af boligen. Synet foretages af en af udlejer udpeget person. Når opsigelsen af boligen samt oplysninger om den fremtidige adresse er modtaget, gives fraflytter med mindst 1. uges varsel oplysninger om dato for syn af boligen. |
| <b>Fraflytningsrapport</b>                  | 7. | Ved synet udarbejder udlejer en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsættelse, misligholdelse eller betales af udlejer.  |
|   | 8. | Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejer 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.   |
| <b>Oplysning om istandsættelsesudgifter</b> | 9. | Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejer lejer skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejers andel heraf, opdelt på normalistsættelse og eventuel misligholdelse.  |

## **Endelig opgørelse**

10. Udlejer 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 lejers andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
11. I den endelige opgørelse kan lejers samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

## **Arbejdets udførelse**

12. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.

## **Istandsættelse ved bytning**

13. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

## **V Særlig udvendig vedligeholdelse (jvf. III, 3)**

### **Renholdelse af haver og flisearealer**

1. Haven skal renholdes jævnligt og fremstå i pæn stand. Kultivering samt græs- og hækklipning skal udføres i nødvendigt omfang. Bede omkring hækken skal renholdes ca. 20 cm. fra hækken på begge sider. Hækklipning skal ske af både top, udvendig og indvendig side mindst en gang om året. Nye hækplanter skal ikke klippes i toppen, før de har den ønskede højde. Hække må ikke overstige 60 cm i bredden og skal være i passende højde – det vil sige maks. 180 cm mellem haver og maks. 60-80cm, hvor der kræves oversigt ud mod vej/kryds m.m. Skulle der fra offentlig myndighed være andre højder foreskrevet, er det dem, der er gældende. Hække må ikke fjernes, med mindre vækstforholdene taler for det. Genplantning aftales med udlejer inden hækken fjernes.

Flisearealer, fortove samt hovedtrapper foran indgange til boligen skal fejes, renholdes og holdes fri for ukrudt, incl. snerydning og saltning.

Haven må ikke bruges til opmagasinering af affald, gamle tæpper, møbler, biler, cykler m.m.

Lejer er pligtig til selv at bortkøre sit affald.

### **Farvevalg**

2. I henhold til råderetskatalog for afdelingen.

## **Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. III, 1)**

### **Træværk**

1. Træværket i lejlighederne må af lejer males hvid.

	Som Flügger 0500-N, glans 40
<b>Stuer, værelser og entré</b>	<b>2.</b> Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med rutex, filt eller lignende og kan vedligeholdes med følgende malingstyper: Som Flügger 0500-N, glans 10 Som Flügger 0500-N, glans 2
<i>Vægbehandling</i> <i>Loftbehandling</i>	
<b>Køkken</b>	<b>3.</b>
<i>Vægbehandling</i> <i>Ved kogezone</i> <i>Loftbehandling</i>	Som Flügger 0500-N, glans 10 Som Flügger 0500-N, glans 25 Som Flügger 0500-N, glans 2
<b>Badeværelse</b>	<b>4.</b>
<i>Vægbehandling</i> <i>Loftbehandling</i>	Som Flügger 0500-N, glans 25 Som Flügger 0500-N, glans 25
<b>Altaner</b>	<b>5. Eternit på altaner</b> Må ikke males.
<b>Gulve</b> Lakerede	<b>6. Efter producentens anvisning</b>
<b>Farvevalg</b>	<b>7.</b> I henhold til råderetskatalog for afdelingen.
	<b>VI Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen</b>
<i>Boligens standard ved lejemålets begyndelse</i>	<b>1.</b> Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.  Lejer må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af det slid, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder. Lejer må ligeledes acceptere, at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytters smag.
	<b>2.</b> Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.
<b>Slid og ælde</b>	<b>3.</b> Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.
<b>Twist/Beboerklagenævn</b>	<b>VI</b> Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for Beboerklagenævnet i den kommune, du bor i.

Indbringelsen skal være skriftlig og dokumenteret.  
For hver sag der indbringes, skal der betales et gebyr.  
Der henvises i øvrigt til Lov om leje af almene boliger.

Afdelingsmødet:

Dato:

14.09.2020

Dirigent:

Werner Haack

Afdelingsformand:

Pelle Hansen