

Vedligeholdelsesreglement for ALFABOs afdeling 602 Blomsterengen, Aale.

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.

	I Generelt
Reglernes ikrafttræden	1. Med virkning fra den 01.02.2024 erstatter dette vedligeholdelses reglement tidligere gældende reglementer.
Ændring af lejekontrakten	2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. 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 udlejerens et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejerens indkaldes til synet.
Indflytningsrapport	3. 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 til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.
Fejl, skader og mangler skal påtåles inden 2 uger	4. Hvis lejerens ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejerens senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejerens. 5. Udlejerens kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejerens hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.
	III Vedligeholdelse i boperioden
Lejerens vedligeholdelsespligt	1. Lejerens sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejerens afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse, se i øvrigt afsnit VI 2. Lejerens skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

- | | |
|--|--|
| Særlig udvendig vedligeholdelse | <p>3. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejerens vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangsgang- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.</p> <p>4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejerens om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.</p> |
| Udlejers vedligeholdelsespligt | <p>5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaske-maskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.</p> <p>6. <u>Udlejeren</u> sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. <u>Udlejeren</u> afholder alle udgifter i denne forbindelse.</p> <p>7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.</p> |
| Anmeldelse af skader | <p>8. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejerens straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejerens for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.</p> |

IV Ved fraflytning

Normalstandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning skal der udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig
 - hvidtning eller maling af lofter og overvægge
 - maling eller tapetsering af vægge
 - rengøring efter håndværkere

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, eller lejerens har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

	2.	Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, men udlejerens overtager dog efter en boperiode på 20 måneder, gradvist denne udgift med <u>1</u> % pr. måned. Når der er gået <u>10</u> år, vil udlejerens således helt have overtaget udgiften til normalistsættelsen.
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 eller manglende vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen. Jævnfør punkt 3.
Ekstraordinær rengøring	5.	Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring herunder også af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
Undladelse af normalistsættelse	6.	Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvareligt nyistsat.
Syn ved fraflytning	7.	Udlejerens 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 udlejerens en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejerens.
	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 udlejerens lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejeren's andel heraf, opdelt på normalistsættelse og eventuel misligholdelse.
Endelig opgørelse	11.	Udlejerens sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejeren's andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentæles.
	12.	I den endelige opgørelse kan lejeren's 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
(jvf. III, 4)****Haver
Terrasser**

Det er tilladt at opsætte flethegn, i jordfarver, op omkring terrassen, dog max. højde 150 cm.

Lejeren har pligt til at holde den omkransende hæk fri for ukrudt, græs mv. Der skal være mindst 30 cm mellem hækken og anden beplantning.

Lejer klipper selv alle sider og toppen på hækkene.

Det er tilladt at plante træer, som dog højst må være 3 meter høje.

Lejer har pligt til at renholde egen have, samt terrasse.

Det er ikke tilladt at bruge haven eller terrassen som opmagasineringsplads

Øvrigt

Tagrender og nedløb renses og vedligeholdes af afdelingen.

Træværk på skure vedligeholdes af afdelingen.

Lejer har pligt til at renholde vindues- og dørrammer.

I øvrigt henvises til evt. forhold beskrevet i lokalplanen for området.

Det er ikke tilladt at bore i udvendige facader.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. IV, 1)

Vægbehandling.

Stuer, værelser og entré

Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med Rutextapet, glasvæv eller glasfilt, malet med ikke afsmitende plastikmaling og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:

- Plastikmaling glanstrin 6 – lys råhvid.

Køkken

Vægge i køkken er ved indflytning spartlet og malet med ikke afsmittende plastikmaling og kan vedligeholdes med følgende:

- Plastikmaling f.eks. Fiona Fin farve lys råhvid - glanstrin 10, dog glanstrin 25 mellem bordplader og overskabe.

Skal være ensartet beklædt, lukket, dækket og glat flade.

Badeværelser

Ved vedligeholdelse af spartlet og malede vægge:

- Afvaskning af kalk og sæberester med eddikesyre 32 % blandet med vand i forholdet 1:3.
- Afvaskning med grundrengøringsmiddel i henhold til brugsvejledning.
- Slibning og afstøvning af overfladen, eventuelle huller udspartles med akryl fugemasse eller vådrumsspartel.
- Maling med vådrumsmaling, glanstrin 25, råhvid.

Skal være ensartet beklædt, lukket, dækket og glat flade.

Afvaskes og udspartles. Herefter males minimum 1-2 gange med acrylplastmaling glanstrin 25 i lys råhvid.
Skal være ensartet dækkende.

Loftbehandling alle rum

Troldtekt lofter

- Skal støvsuges og sprøjtemales i hvid glanstrin 6.

Gulve.

Fabrikat.: Avatara

Hürne Avatar Laminat B 01

Laminatgulve i model Comfort Eg aurora, skal behandles som følger:

- Vask/støvsuges
- Afstøvning
- skal være ensartet, mættet, lukket og glat flade.

Rengøringen:

Ved daglig rengøring behøver man normalt kun at anvende tørre rengøringsmetoder, som tørmoppe eller støvsugning.

Ved grundig rengøring vaskes gulvet med en mikrofiber moppe. Efterlad ikke vand på gulvet. Vandet kan evt. tilsættes lidt gulvaskemiddel.

Vedligeholdelse af klinker, flise-gulve og fuger.

- Glaserede klinker og fliser vaskes i universal-rengøringsmiddel.
- Rengøring af elastiske fuger foretages med en blød børste.
- Som rengøringsmiddel kan sædvanligvis anvendes rent vand tilsat lidt opvaskemiddel.

Forekommer der misfarvede fuger, kan misfarvningen begrænses ved afrensning med hipoklorid (klorin) opløsning. Fugerne påføres midlet med pensel og bør efterfølgende tørre ud og derefter afbørstes. Behandlingen gentages. Misfarvningen skyldes mikroorganismer, og årsagen er i langt de fleste tilfælde dårlige ventilationsforhold.

Karme, fodpaneler, vinduer, lister skal behandles som følger:

Træværk.

- Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning.
- Mellemslibning.
- Pletspartling.
- Males minimum en gang med plastgrund- og mellemmalning.
- Males minimum en gang med acrylplastemalje glanstren 15 råhvid.

Skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

Inventar og døre

Skabslåger, køkkenlåger, køkkenskabe og laminatlåger skal behandles som følger:

Hvis der foretages ændring af den bestående behandlings-form skal ændringen være godkendt i afdelingens vedligeholdelses-reglement.

- Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning.

Vinduer og ruder

Ruder og vinduer skal friholdes for dug, dette gøres ved jævnlig udluftning, samt aftørring af vinduerne således der ikke ligger vand i vindueskarmen, se også punktet vedrørende opvarmning og udluftning.

Opvarmning og udluftning af boligen

Luftfugtighed og opvarmning:

På Forbrugerstyrelsens hjemmeside (www.forbrug.dk) anbefales det, at luftfugtigheden i vinterhalvåret helst ikke må overstige 50 %. Samtidig vejledes der om, hvor vigtigt det er, at rumtemperaturen skal op på 20-22 °, en lavere temperatur øger fugten i boligen og dermed risikoen for skimmel. På forbrugerstyrelsens hjemmeside kan man også læse, hvordan man nedbringer luftfugtigheden, ved at lufte ud 2-3 gange hver dag i minimum 5-10 min. for at udskifte den fugtige luft med frisk luft udefra. Fugten varierer hen over året. Om efteråret og om vinteren er det nødvendigt med hyppigere udluftning og opvarmning. Såfremt man som lejer ikke overholder reglerne omkring udluftning og opvarmning, så vil det blive betragtet som mislighold af boligen.

Emhætter

Ved rengøring af emfang, bruges varmt sæbevand. Filteret skal renses jævnlige, minimum en gang hver anden måned.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejermålets begyndelse	1.	Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.
	2.	Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.
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 fra indflytters side stilles særlige krav til farvevalg.
Vægge, lofter m.m.	5.	Se bilaget <u>Minimumsstandard for overflader ved indflytning</u>

Såfremt lejers forpligtigelse i henhold til det for afdelingen gældende vedligeholdelsesreglement, ikke udføres, vil dette blive udført af udlejer, for lejers regning.
Udgiften er pligtig pengeydelse i henhold til lov om leje af almene boliger.

Vedligeholdelsesreglementet er godkendt af byggeudvalget d. 20. december 2023

For byggeudvalget Bent Jacobsen



Bilag til vedligeholdelsesreglementets afsnit VII pkt. 5, afd. 602

MINIMUMSSTANDARD FOR OVERFLADER VED INDFLYTNING.

Det forudsættes, at der ikke forefindes skader og at overfladerne er helt rengjorte!

EMNER:	4	3	2	1
Løfter:				
Malede eller hvidtede lofter	X			
Loftsplader, premalede eller med film	-			
Bræddeløfter, (bygninger med maks. 2 etager)	-			
Vægge:				
Tapetserede eller malede vægge	X			
Vægplader, premalede eller med film	-			
Bræddewægge, (bygninger med maks. 8 etager)	-			
Vægge ved køkkenvask, (vådrumsvæg)	X			
Badeværelsesvægge, (vådrumsvægge)	X			
Gulve:				
Brædegulve	-			
Parketgulve		X		
Linoleums- eller vinylgulve		X		
Badeværelsesgulve, (vådrumsgulve)		X		
Træværk:			-	
Fodpaneler		X		
Dørkarme og -indfatninger		X		
Dørtærskler, (døtrin)		X		
Døre		X		
Vindueskarme, -rammer og indfatninger		X		
Vinduesplader		X		
Inventar:				
Køkkenbordsplader		X		
Køkkenskabe, -sider og -kanter		X		
Køkkenlåger		X		
Køkkenskabe og -skuffer indvendig		X		
Garderobeskabe, -sider og -kanter		X		
Garderobeskabslåger		X		
Garderobeskabe indvendig		X		
Synlige rørinstallationer:				
Vand- og varmerør etc.		X		
Radiatorer		X		
Hårde hvidevarer:				
Komfur (kogeplader/ovn)		X		
Køleskab (køle-/fryseskab)		X		
Emhætte		X		
Opvaskemaskine		X		
Vaskemaskine		X		
Tørretumbler		X		

4. Afkrydses for nyistandsat og håndværksmæssigt korrekt udført.
3. Afkrydses for pænt og ensartet, men ikke nyistandsat.
2. Afkrydses for ensartet og med tegn på slid og ælde.
1. Afkrydses for gammel og slidt.