

Vedligeholdelses- reglement

Om hvordan du skal vedligeholde og renholde din bolig

Hvad og hvor ofte skal du vedligeholde?
Hvordan er boligen når du flytter ind?
Hvordan er reglerne ved fraflytning?

Vedligeholdelsesreglement

Model A – faktisk istandsættelse

A-ordningen med faktisk istandsættelse - kort fortalt

I boperioden skal du sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

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

Ved indflytning overtager du lejemålet normalistsat. Det vil sige, at lejemålet er istandsat med nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengjort efter håndværkere.

Ved fraflytning betaler du for normalistsættelsen, men udlejereren overtager gradvist denne udgift i forhold til boperiodens længde.

Du betaler alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

1. Generelt

- | | | |
|--|----|---|
| Reglernes ikrafttræden | a. | Med virkning fra den 29.08.2017 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer |
| Vedligeholdelsesreglement og lejekontrakt | b. | Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. Vedligeholdelsesreglementet gælder altså, uanset hvad der står i lejekontrakten. |
| Normalistsættelse | c. | Ved fraflytning istandsættes boligens vægge og lofter med nødvendig hvidtning, maling og tapetsering, og der rengøres efter håndværkerne. Nærmere om betaling herfor under afsnittet ”fraflytning”. |
| Beboerklagenævn | d. | 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

- a. Genudlejning er genbrug
Boligen er ved overdragelse til indflytter i normal vedligeholdt stand, hvilket betyder at vægge er tapetserede/ malede og lofter er malede.
Tilflytter må acceptere, at boligen, dens faste inventar og installationer, bærer præg af det slid, der efter afholdelse af normal vedligeholdelse må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder.
Kun hvor der efter selskabets skøn har været behov for det, vil træværk, vinduer, gulve, inventar og tekniske installationer være istandsat.
Grundlaget for bedømmelsen af boligens vedligeholdelsestilstand fremgår af følgende standardbeskrivelser.

Generelt

- b. Lejligheden er ved indflytning rengjort efter håndværkere.
Hoveddør og postkasse er forsynet med navneskilt.
Ringeklokke skal virke.
El-installationer skal være intakte, dæksler skal være hele og sikringer skal være isat.
Ventilation skal være forsynet med 1 udsugningsventil i henholdsvis køkken og badeværelse.
I døre, karme og indfatninger samt fodpaneler kan forekomme mindre ridser samt småhak. Enkelte steder vil også ses vindridser og harpiksgennemslag. I træværk om vinduer kan forekomme huller efter tidligere lejers gardinophæng.

Gulve

- c. Ved indflytningen vil gulve normalt ikke være nylakerede. Der kan forekomme nuanceforskelle efter tidligere anbragte tæpper, møbler m.m. Jo ældre gulvene er jo større revnedannelser vil der være mellem brædderne. Endvidere vil vindridser i brædderne også ses.

Køkkener

- d. Vandhaner må ikke dryppe.
Bordplader kan have enkelte småhuller og ridser.
Bordplader må ikke have dybe skæreridser.
Loft og vægge bør fremtræde nymalede.
Skabslåger,- hylder og -bunde kan være ridsede og med småhuller.
Farven på skabslåger kan have nuanceforskelle.
Der kan være slidmærker på lågekanter og ved lågegreb.
Skabe skal være malede håndværksmæssigt korrekt, men farven behøver ikke falde i indflytters smag.

Køkkenvask kan være skjoldet eller misfarvet.
Køleskab/fryser kan være med små buler, men skal fungere.
Det skal være rengjort
Komfur kan have små hak i emaljen og kogepladerne kan være misfarvede. Komfuret skal være rengjort og kunne fungere.
Evt. efterladt køkkenudstyr fra tidligere lejer er ikke nedtaget.

Badeværelser

- e. Skår og/ eller revner i sanitet må ikke forekomme.
Spejle må ikke være anløbne.
Vandhaner må ikke dryppe.
Cisterne må ikke løbe.
Hylde under spejle må ikke være skårede/revnede.
Lofter bør fremtræde nymalede.
Kalk på gulve-vægge-blandingsbatterier og sanitet må ikke forekomme.
Der må ikke være revnede fliser, men gerne krakelerede.
Malede vægge bør være nymalede.
Enkelte borehuller i fliser må accepteres.
Alle gulvfliser skal være hele.
Evt. efterladt badeværelsesudstyr fra tidligere lejer er ikke nedtaget.

Syn ved indflytning

- f. Ved lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende Vedligeholdelsesstandard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.

Indflytningsrapport

- g. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten 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 kopi af rapporten.

Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

- h. Hvis tilflytteren ved overtagelsen af boligen konstaterer mangler i forhold til bestemmelserne i dette reglement, skal tilflytteren senest 14 dage efter overtagelsen skriftligt påtale disse.
Ved en besigtigelse vil det fra boligselskabets side blive vurderet, om det er til væsentlig gene for brugeren. I sådanne tilfælde afhjælpes manglen.
Er manglen mindre væsentlig, kan afhjælpning undlades, men den beskrives i et notat, og en kopi af dette udleveres til tilflytteren, der dermed har sikkerhed for ikke senere at blive gjort ansvarlig for manglen.

Endvidere opbevares originalen sammen med boligens andre papirer på ejendomskontoret.

At en mangel ikke udbedres, berettiger ikke tilflytteren til at undlade fremtidig normal vedligeholdelse.

Tilflytteren vil ikke uden boligselskabets skriftlige og forudgående accept få refunderet udgifter til afhjælpning af mangler udført ved tilflytterens foranstaltning.

Godtgørelsesbeløb

- i. Er der ved overtagelse af lejligheden resterende udgifter for tidligere lejers forbedringer, kan ny lejer vælge enten at betale kontant eller ved lejeforhøjelse til restbeløbet er udlignet.

3. Vedligeholdelse og rengøring i boperioden

Ved indflytning

- a. Du skal være opmærksom på, at vi har brugt acrylplastmaling, hvorfor det malede først er gennem tørt efter 4-6 uger. For ikke at ødelægge malingsfilmen må de først vaske af efter dette tidsrum. Sulfo og opvaskemiddel ødelægger malingsfilmen og senere maling kan have svært ved at tørre eller kan skalle af.
Brug Sæbespånner.

Lejerens vedligeholdelsespligt

- b. I boperioden skal du selv sørge for den indvendige vedligeholdelse af boligen. Det betyder, at du selv må afholde udgifterne til maling af lofter, tapetsering, maling af træværk og lignende samt gulvbehandling. Vinduer og facadedøre vedligeholdes udvendigt ved afdelingens foranstaltning i en turnusordning.

Du skal vedligeholde så ofte, at det lejede ikke forringes ud over, hvad følger af almindelig slid og ælde.

Lejer sørger selv for rensning af afløb i køkken og på badeværelse. Afløbsrens må ikke anvendes. Brug kogende vand.

Bemærk: revner eller skår i sanitetsgenstande eller andre installationer samt hakker, skæreridser og brændemærker i køkkenborde betragtes, som misligholdelse og udgifter til retablering heraf påhviler boligtager.

Udlejers adgang til boligerne

- c. Du skal give udlejer adgang til det lejede, når det er nødvendigt for udlejer at besigtige bygningsdele inden/uden for boligen, som kræver en særlig opmærksomhed og behandling - for at imødegå uforholdsmæssigt store vedligeholdelsesudgifter. Forud for besøget vil du modtage et passende varsel herom.

- Anmeldelse af skader** d. Såfremt, der opstår skader i boligen, skal boligtageren omgående anmelde dette til ejendomskontoret. Ved evt. følgeskader ved undladelse af dette, f.eks. reparation af gulv under en utæt radiator vil merudgiften til reparation blive pålagt boligtager.
- Træværk** e. Fyld ½ kop (10-15 g.) sæbespån i 5 ltr. Vand. Der vaskes i denne opløsning fra neden og opefter med en svamp eller blød børste. Der skal efterskylles med rent vand, da rengøringsmidler kun løsner, men ikke fjerner snavs.
- Hårde hvidevarer** f. Komfuret rengøres så ofte, at madrester og fedt ikke brænder fast. Anvend et anerkendt rengøringsmiddel. Hvis du ikke slukker for kogepladen, når du er færdig med at lave mad, vil den gløde op eller revne og slå sig. Hvis du ved fraflytning afleverer et komfur med defekte kogeplader og/eller fastbrændte madrester bliver det betragtet som misligholdelse. Køleskabet rengøres med anerkendte rengøringsmidler. Med mellemrum kan man stryge kantlisterne med lidt talkum. Herved undgås, at de klæber fast til køleskabet med risiko for at blive slået itu.
- Sanitet** g. Det store kalkindhold i vandet forårsager meget hurtigt kalkaflejring på sanitet, gulve, fliser mm. Det anbefales derfor altid at tørre op efter sig. Saltsyre og eddikesyre nedbryder glasur, emalje og krom, hvorfor disse midler ikke må bruges. Brug altid anerkendte afkalkningsmidler, når de gør rent
- Stiftmosaikgulve** h. Kan blive lidt grå og tørre med tiden. Du kan smøre det ind i brun sæbe og lade det stå i nogle timer, evt. natten over. Når du derefter vasker gulvet har sæbens fedtsyrer givet stifterne deres naturlige farve igen og senere rengøring vil være meget letter at udføre.
- Vinylgulve** i. Der anvendes, et for vinylgulve anerkendt rengøringsmiddel. Bonevoks eller polish, der nedsætter skridsikkerheden må ikke anvendes. Sørg for at fjerne overskydende vand fra badning, da det kalkholdige vand ellers vil efterlade hvide skjolder
- Parketgulve** j. Gulvene skal være rensede før lakering. Afvask med sæbespånvand og afskyl med eddikevand. Få råd og vejledning hos farvehandleren om dette og om valg af laktype og værktøj.

Er gulvene ikke helt rene, risikeres at den påførte lak ikke tørrer og lakken koger op. Dette medfører at gulvet skal afhøvles.

Oliering af gulve accepteres ikke.

- Havestykke** k. Det til stuelejligheder tilhørende havestykke skal passes med græsslåning og lugning af plantebede. For ikke at beskadige egen plantevækst mod plankeværk, skal lugning også foretages på ydersiden af plankeværket.
HUSK: Ingen plantevækst i havestykket må blive højere end til underkanten af 1. sals altan.
- Skader på eget indbo** l. Det anbefales, at du tegner en indboforsikring, da afdelingens forsikring ikke dækker skader på dit indbo.

4. Ved fraflytning og afregning af lejemålet

- Det anbefales, at du deltager i fraflytningssynet** a. I givet fald får du udleveret en kopi af synsrapporten. Ellers skal denne tilsendes dig senest 14 dage efter synet. Inden for samme frist skal du have underretning om størrelsen af den anslåede udgift til istandsættelse og en beregning af din eventuelle andel heraf.
- Endelig afregning tilsendes dig kort tid efter Boligselskabet har modtaget regninger fra håndværkerne. Det vil normalt betyde, at afregningen foreligger 4-6 uger efter fraflytningssynet. Husk at meddele DAB din nye adresse, eller eventuelt navn og adresse på nogen, til hvem henvendelse kan rettes i dit sted. På afregningen medtages udgifter til istandsættelse og eventuel skyldig husleje.
- På afregningen godskrives du indskud samt eventuelt yderligere depositum. Endvidere vil hele normalistandsættelsesbeløbet være oplyst, men afdelingens andel af dette beløb vil være fratrukket. Udgifter til istandsættelse af misligholdelsesarbejder skal betales i fuldt omfang af fraflytter.
- Godtgørelse for forbedringsarbejder udbetales via NemKonto. I råderetskataloget er der uddybet hvilke forbedringer, der giver ret til godtgørelse.
- Der modregnes for dine forpligtelse over for Boligselskabet. I den endelige opgørelse kan dine samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Aflæsning af el fortages af ejendomskontoret.

- Flytning inden for afdelingerne i selskabet** b. Flytning inden for selskabets afdelinger kan kun tillades, såfremt lejeren har holdt sin gamle lejlighed i vel vedligeholdt stand.
Ejendomskontoret skal syne den gamle lejlighed, inden lejeren tildeles en anden lejlighed.
- Overdragelse** c. Opspartet anciennitet i en tidligere lejlighed, kan ikke overføres til ny bopæl. Overdragelse af lejemålet til en af den fraflyttede anvist lejer, og med overførsel af indskud til ny lejer kan uanset bestemmelser i ældre lejekontrakt og husorden, ikke finde sted.
- Fraflytningsordning** d. Afdelingsbestyrelserne og selskabets repræsentantskab har i henhold til lov om leje af almene boliger § 26 vedtaget A-ordningen, der går ud på, at afdelingen overtager udgifterne til normal istandsættelse ved fraflytning med 1 % for hver måned, den pågældende fraflytter har boet i den lejlighed, der fraflyttes. Denne ordning løber således over 8 år og 4 måneder (100 måneder), hvorefter afdelingen har overtaget hele udgiften til normal istandsættelsen ved fraflytning, hvis boligen afleveres i normalt vedligeholdt stand.
Det vil sige, at jo længere tid en fraflytter har boet i den pågældende lejlighed, jo større del af udgiften til normalistandsættelse betales af afdelingen.
Hvis en beboer flytter f.eks. efter 3 år og 11 måneder, godskrives beboeren for i alt 47 måneder, som betales af afdelingen med 47 % mens 53 % betales af fraflytter.
- Den normalt vedligeholdte lejlighed** e. Det skal understreges, at den valgte ordning forudsætter, at fraflytteren afleverer en normal vedligeholdt og rengjort bolig. Man kan altså ikke undlade vedligeholdelse i boperioden, og tro at den manglende vedligeholdelse vil kunne dækkes ind under ordningen.
Hvis en fraflytter ikke har foretaget vedligeholdelse i normalt omfang af lofter, vægge, træværk, gulve, køleskabe og komfurer, skal udgifterne til istandsættelse på grund af disse undladelser betales af fraflytteren.
Det samme gør sig gældende, når der er tale om anden form for misligholdelse eller skader, som fraflytteren er ansvarlig for.
- Syn ved fraflytning** f. Ved fraflytning vil Boligselskabet i alle tilfælde foretage syn af lejligheden med udfærdigelse af flytterapport. En repræsentant fra afdelingsbestyrelsen kan være tilstede ved synet.
Ved bedømmelse af lejligheden vil der blive lagt afgørende vægt på, om vedligeholdelsesarbejdet er udført håndværksmæssigt forsvarligt, om helhedsindtrykket er pænt, uden særlig atypisk farvevalg, og uden større skrammer.

Gulvene skal være rimeligt vedligeholdt med lak og uden vandskader.

Sanitære og tekniske installationer skal være intakte, og må ikke bære præg af misligholdelse eller manglende rengøring mv.

Misligholdelse

- g. Misligholdelse defineres som forringelse eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd. Istandsættelsesudgifter som følge af misligholdelse vil blive pålagt boligtageren fuldt ud.
Nedstående følger en fortegnelse over, hvad der vil blive betragtet som misligholdelse:

- **Maling af træværk og jern**

Malerbehandlet inventar så som døre, fodpaneler, skabe, køkkener, radiatorer, rør mv., som ikke fremtræder med et jævnt lag maling.

Mindre skrammer og ridser må forekomme, men afskalninger og udprægede ”fede kanter og løbere” må ikke forekomme. Hvis ikke arbejdet er udført fagmæssigt korrekt.

- **Naturtræ**

Skabslåger og døre.

Disse skal repareres evt. udskiftes, hvis der er huller, større ridser mv. eller der er usædvanligt slid på lakoverflader. Fodpaneler og indfatninger i Afd. I må dog gerne malerbehandles.

- **Køkkenvask**

Hvis denne har været udsat for misbrug eller overlast.

- **Køkkenborde**

Hvis der er defekter i overfladen på grund af slag, ridser, stød eller lignede. Det er en god idé altid at bruge skærebørste.

- **Gulve**

Hvis lakken er slidt ned så de rå brædder er misfarvede.

Hvis lakken er kogt op.

Hvis der er anvendt anden behandling end lakering.

Hvis der er store skæremærker i brædderne.

Hvis der er huller – ar efter dartpile, el. lignende.

Hvis husdyr har været urenlige, så gulvene er blevet misfarvede.

- **Spejle og hylder**

Hvis de mangler eller er defekte.

- **Fliser**

Udskiftes, hvis de har være udsat for overlast.

- **Døre, låse, greb og beslag til låger**

Udskiftes hvis de er defekte på grund af overlast.

Omstilling af hoveddørslås, hvis der ikke afleveres 3 stk. originalnøgler.

- **Hårde hvidevarer**

Hvis der i disse konstateres dybe ridser og store buler. Hvis der mangler tilbehør. Hvis ikke disse er omhyggeligt rengjort.

- **El-installationer**

Hvis der mangler dæksler til lampesteder eller hvis dæksler og kontakter er revnede eller overmalede.

NB! Foranstående mangler er de sædvanligt forekommende skader, der betragtes som misligholdelse. Fortegnelsen må dog ikke betragtes som udtømmende.

Ekstra udstyr og godkendte ændringer

- h. Såfremt, der på forsvarlig vis er opsat ekstra udstyr i køkken eller på badeværelse og dette skønnes at være brugeligt for efterfølgende beboere, betragtes sådant udstyr som mur – og nagelfast udstyr, der ikke må nedtages ved fraflytning, uden at der betales for udbedring af skader. Godkendte ændringer af indretning og udstyr, der er udført håndværksmæssigt forsvarligt, medfører ikke reableringspligt for fraflytteren.

Lejlighed med have

- i. For lejligheder med have skal denne afleveres i pæn og ryddelig stand. I modsat fald påhviler udgiften til rydning og eventuel gartner fraflytteren fuldt ud. Haven skal i boperioden altid fremtræde pæn og ryddelig.

Boligselskabet foranstalter arbejdet udført

- j. Da boligselskabet helt eller delvist skal betale istandsættelse, er fraflyttende lejer ikke længere berettiget til selv at sørge for istandsættelse, men denne vil blive udført ved Boligselskabets foranstaltning, på grundlag af synsrapporten. Istandsættelsesperioden vil normalt være 10 arbejdsdage efter fraflytning.

Godkendt på afdelingsmødet den 31.08.2017