

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

Model A – normalistsandsættelse

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.

Odense
Afd. 23

Udgivet Marts 2024



I Generelt

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den 28. februar 2024, 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.

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 forventes at være nyistandsatte. Kun hvor der efter selskabets skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat.
2. Indflytteren må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af slid og ælde, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder. Lejligheden vil ved overdragelse være forsynet med rutex, medium, dog kan der være opsat glasvæv i entré, køkken og/eller bad. Indflytteren må acceptere at vægge, lofter og træværk er malet og skal holdes i råhvid eller NCS0500-N. Enkelte afdelinger har paneler og døre i naturtræ. Disse må ikke males uden skriftlig tilladelse fra boligselskabet.
- Syn ved indflytning** 3. 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

4. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, hvis 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

5. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.
6. 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.
7. At en mindre væsentlig mangel ikke afhjælpes, fritager ikke indflytteren fra sin vedligeholdelsespligt.
8. Indflytteren vil ikke uden forudgående skriftlig aftale med administrationen få refunderet afholdte udgifter til mangelahjælpning.

III Vedligeholdelse i boperioden

Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling incl. Dørtrin mv. i boperioden. Vedligeholdelsen foretages med rutex og maling i råhvid eller NCS0500-N, der kan dækkes med **maksimalt 2 gange maling**. 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.
3. For at undgå en fugtig bolig, hvor både bolig og inventar bliver ødelagt på grund af fugt, skal lejer sørge for at lufte godt ud. En kort kraftig udluftning er bedre end at lade vinduet stå på klem. Udluftning minimum to gange dagligt. En bolig, der ikke er udluftet, kan give dårligt indeklima.

Særlig udvendig vedligeholdelse

4. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgang- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

Udlejers vedligeholdelsespligt

5. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet, eller lejekontrakten.
6. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.
Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, 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.
7. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
8. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 7.

Anmeldelse af skader

10. 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.

Normalistsandsættelse ved fraflytning**IV Ved fraflytning**

1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig
 - hvidtning eller maling af lofter og overvægge
 - maling eller tapetsering af vægge
 - håndværker-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. Normal istandsættelse ved fraflytning efter pkt. 1 skal i almindelighed altid udføres, medmindre boligen for alle eller nogle af de pågældende bygningsoverflader fremtræder nyistsandsat med rutex og malet i råhvid eller NCS0500-N. Dog accepteres opsat glasvæv malet i råhvid eller NCS0500-N i entré, køkken og/eller bad.

3. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelse, 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 normalistsandsættelsen.

Misligholdelse

4. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse. Dette gælder også manglende lakering af gulve i afdelinger med trægulve samt dørtrin.
5. Konstateres der, som følge af rygning i lejemålet, nikotinskader i lejemålet, der kræver ekstraordinær afvaskning eller malerbehandling ved fraflytning, betragtes dette som misligholdelse. De ekstra udgifter til udbedring af disse nikotinskader skal afholdes fuldt ud af fraflytter.
6. 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

7. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring, betragtes dette som misligholdelse.

- Undladelse af normalistsandsættelse** 8. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt korrekt ny istandsat med rutex og malet i farven råhvid eller NCS0500-N. Dog accepteres opsat glasvæv malet i råhvid eller NCS0500-N i entré, køkken og/eller bad.
- Syn ved fraflytning** 9. 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** 10. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
11. Kopi af fraflytningsrapporten fremsendes til lejeren, senest 14 dage efter synet.
- Oplysning om istandsættelsesudgifter** 12. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejers andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse** 13. Udlejeren 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 lejers andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
14. I den endelige opgørelse kan lejers samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse** 15. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.
- Istandsættelse ved bytning** 16. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V Særlig udvendig vedligeholdelse

Haver/hække

(jvf. III, 4)

1. Hvor der til boligen hører have eller udendørs arealer Er det lejerens forpligtelse at vedligeholde denne. Have skal til enhver tid fremstå pæne og ryddelig. Ukrudt må kun forekomme i begrænset omfang, således haven ser vedligeholdt ud. Forpligtelsen gælder også vinterbekæmpelse.

Hækken skal klippes og holdes fri for ukrudt og græs på begge sider, i en afstand af 30cm fra hækken. Ved husene er der flere der har græsplæne helt ind til hækken dette tillades – ukrudt skal selvfølgelig fjernes

Hæk-højden må ikke overstige 1,80 m og skal klippes minimum 1 gang pr. år, i perioden 15. juni til 15. august.

Fremkommer der stor niveau forskelle/skrænter skal det aftales mellem de impliceret naboer.

Der skal være fri adgang 50cm langs hækken, til plantekasse eller lign.

Hække må ikke fjernes uden skriftlig tilladelse fra administrationen.

Træer og buske må ikke være til fare eller beskadige bygninger, eller skygge unødigt for naboer

Der må ikke plantes efeu og lignende plantetyper, op af mure og vægge.

Der må ikke plantes invasive planter

Have affald SKAL bortskaffes fra haven.

Overholdes den løbende vedligeholdelse ikke af lejer, kan afdelingen vælge at foretage nødvendig vedligeholdelse på lejers regning.

Hegn

2. Hvor der til boligen hører hegn.
Det påhviler lejereren at vedligeholde eventuelle træhegn. Så disse fremstår vedligeholdet.
Hegn der er malede skal holdes i neutrale farver.

Overholdes den løbende vedligeholdelse ikke af lejer, kan afdelingen vælge at:

- a) Nedrive/ fjerne bygningsdelen for lejers regning.
- b) Foretage nødvendig vedligeholdelse for lejers regning.
- c) Pålægge lejer en husleje-forhøjelse, der modsvarer afdelingens udgifter til vedligeholdelsen.

Terrasser/flise belægnings

3. Hvor der til boligen hører terrasser eller flisebelægnings.
Disse arealer skal renses for ukrudt og alger, så de fremstår pæne og ryddelige. Ukrudt må kun forekomme i begrænset omfang, således arealerne ser vedligeholdet ud.

Skure, carporte, udestuer, terrasseoverdækninger, etc.

4. Det påhviler lejereren at vedligeholde eventuelle bygninger i haven.
Så disse fremstår vedligeholdet.
Bygninger der er malede skal holdes i neutrale farver.

Overholdes den løbende vedligeholdelse ikke af lejer, kan afdelingen vælge at:

- a) Nedrive/ fjerne bygningsdelen for lejers regning.
- b) Foretage nødvendig vedligeholdelse for lejers regning.
- c) Pålægge lejer en husleje-forhøjelse, der modsvarer afdelingens udgifter til vedligeholdelsen.

Altaner

5. Det påhviler lejereren i en bolig med altan, jævnligt at renholde altanen og rense altanens afløb.

Tagrender

6. Det påhviler lejereren i lav bebyggelse skal renholde tagrender.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Stuer, værelser, entré og depotrum

Vægbehandling

(jvf. IV, 1)

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med rutex og malet med maling som Flügger flutex 5 i farven råhvid eller NCS0500-N, og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:
Ved opsætning af nyt rutex, skal der vælges type, udseende og kvalitet som eksisterende forhold.

Malings kvalitet skal være som Flüggers flutex 5 eller tilsvarende. Farve råhvid eller NCS0500-N, Glans 5.

Loftbehandling

2. Lofter i stuer/værelser/entré er ved indflytningen malet med maling som Flügger flutex 5 i farven råhvid eller NCS0500-N og kan vedligeholdes med følgende malingstyper:

Malings kvalitet skal være som Flüggers flutex 5 eller tilsvarende. Farve råhvid eller NCS0500-N, Glans 5.

Køkken

Vægbehandling

3. Vægge i køkken er ved indflytningen tapetseret med rutex og malet med maling som Flügger flutex 5 i farven råhvid eller NCS0500-N, og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:

Ved opsætning af nyt rutex, skal der vælges type, udseende og kvalitet som eksisterende forhold.

Malings kvalitet skal være som Flüggers flutex 5 eller tilsvarende. Farve råhvid eller NCS0500-N, Glans 5.

Vægge i køkken over bordpladen, hvor der ikke er klinker skal males med glans 25 som Flüggers Dekso 25. Farve råhvid eller NCS0500-N.

Loftbehandling

4. Lofter i køkken er ved indflytningen malet med maling som Flügger flutex 5 i farven råhvid eller NCS0500-N, og kan vedligeholdes med følgende malingstyper:

Malings kvalitet skal være som Flüggers flutex 5 eller tilsvarende. Farve råhvid eller NCS0500-N, Glans 5.

Badeværelse
Vægbehandling

5. Vægge i badeværelse er ved indflytningen tapetseret med filt og malet med maling som Flügger vådrumsmaling i farven råhvid eller NCS0500-N, og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper: (Vægge som ikke er beklædt med klinker)

Ved opsætning af nyt filt, skal der vælges type, udseende og kvalitet som eksisterende forhold.

Malings kvalitet skal være som Flüggers vådrumsmaling eller tilsvarende. Farve råhvid eller NCS0500-N, Glans 25.

Loftbehandling

6. Lofter i badeværelse er ved indflytningen malet med maling som Flügger flutex 10 i farven råhvid eller NCS0500-N, og kan vedligeholdes med følgende malingstyper:

Malings kvalitet skal være som Flüggers flutex 10 eller tilsvarende. Farve råhvid eller NCS0500-N, Glans 10.

Træværk

7. Indvendigt træværk skal males med maling som Flügger Interior High Finish 40 eller tilsvarende.

Isolering over knaster skal omfatte afstøvning og pletning med isoleringsmiddel over knaster, harpikslommer og gennemslag af tidligere behandling.

Kitning af naturtræ skal omfatte udfyldning af søm- og knasthuller, vindridser, knastoprivninger, geringer og lignende, samt efterslibning og afstøvning.

Malings kvalitet skal være som Flüggers Interior easy Finish 40 eller tilsvarende. Farve som eksisterende eller NCS0500-N, Glans 40.

Gulve

- 8.** Trægulve skal vedligeholdes med lak så ofte, at lakoverfladen ikke gennemslides og selve gulvet beskadiges. Gulvet vedligeholdes med gulvlak som Junckers gulvlak vandbaseret ultramat.

Gulve belagt med vinyl vedligeholdes med midler som Tarkett Grøn Gulvvaskemiddel.

Gulve belagt med linoleum vedligeholdes med midler som Forbo Monel Floorcare.

Ved afkalkning af vådrumsgulve, må der ikke anvendes syre, da dette nedbryder fuger og terrazzo.

Afdelingen foretager ikke nogen istandsættelse og vedligeholdelse af trægulve, hvorfor den enkelte lejer selv må foretage og bekoste en slibning og overfladebehandling eller udlægge gulvtæpper, hvis det skønnes nødvendigt.

Inventar

- 9.** Indvendig side af udvendige døre- og vinduer skal der males med maling som Flügger Interior easy Finish 30 eller tilsvarende.

Farve: som eksisterende eller NCS0500-N, glans 30.

Plast- og aluminiumsvinduer må ikke males, kun rengøres.

- 10.** Indvendige malede døre males med maling som Flügger Interior easy Finish 40 eller tilsvarende.

Farve: som eksisterende eller NCS0500-N, Glans 40.

- 11.** Malet køkkeninventar og garderobereskabe må males med maling som Flügger Interior High easy 40 eller tilsvarende.

Farve: som eksisterende eller NCS0500-N, Glans 40.

- 12.** Radiatorer skal males med maling som Flügger radiatormaling eller tilsvarende.

Farve: som eksisterende eller NCS0500-N, Glans 40.

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 stilles særlige krav til farvevalg i forbindelse med indflytningen.