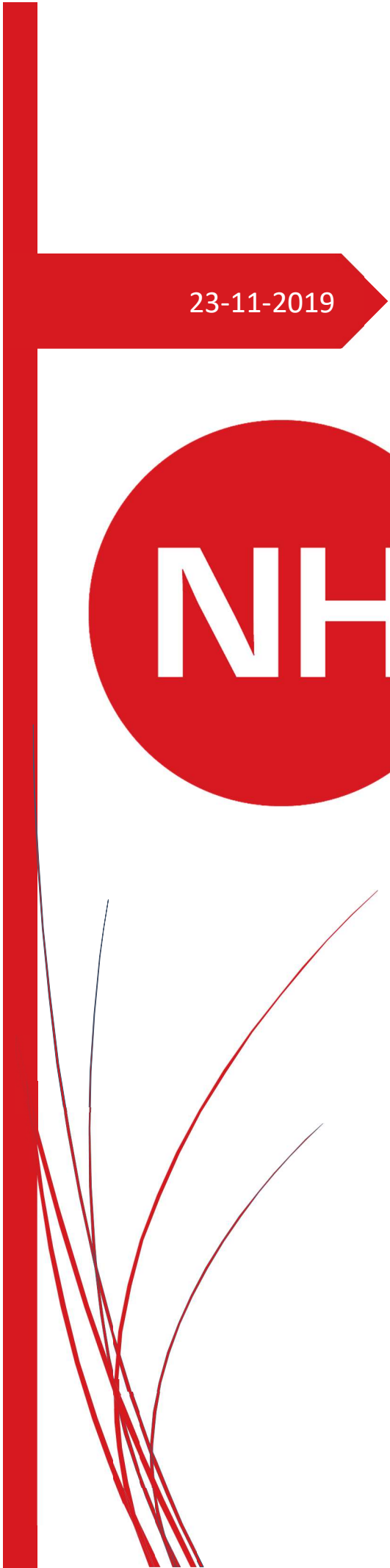
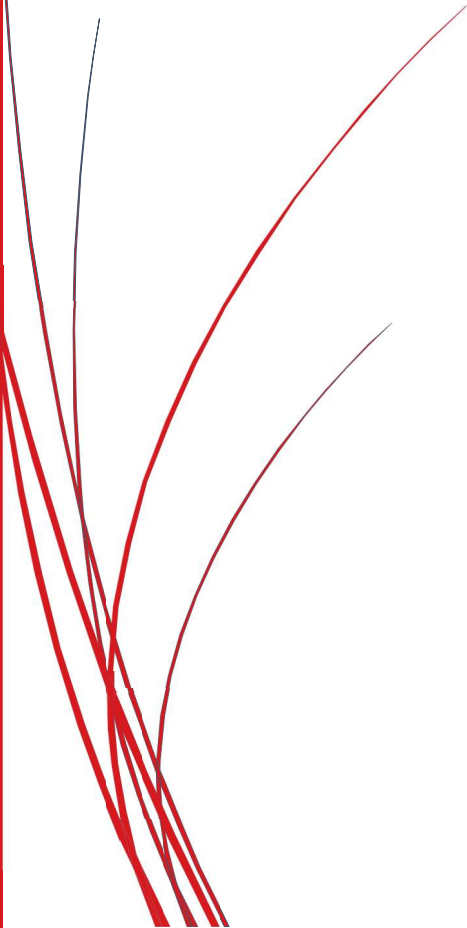




23-11-2019

Vedligeholdelses- reglement



Nichlas Aasted Holm
NH-HUSE

A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i lejeperioden 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 gennemføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Indhold

A-ordningen - kort fortalt	1
1. Generelt	2
1.1. Ændring af lejekontrakten	2
1.2. Beboerklagenævn	2
2. Overtagelse af boligen ved indflytning	3
2.1. Boligens stand	3
2.2. Syn ved indflytning	3
2.3. Indflytningsrapport	3
2.4. Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger	3
3. Vedligeholdelse i lejeperioden	3
3.1. Lejerens vedligeholdelsespligt	3
3.2. Særlig udvendig vedligeholdelse	3
3.3. Udlejerens vedligeholdelsespligt	3
3.4. Anmeldelse af skader	4
4. Ved fraflytning	4
4.1. Normalstandsættelse ved fraflytning	4
4.2. Misligholdelse	4
4.3. Rengøring	4
4.4. Undladelse af normalstandsættelse	5
4.5. Syn ved fraflytning	5
4.6. Fraflytningsrapport	5

Udført af: Nicholas Aasted Holm

Dato: 23-11-2019

Rev. Dato: 31-08-2020

4.7.	Oplysning om istandsættelsesudgifter	5
4.8.	Endelig opgørelse	5
4.9.	Arbejdets udførelse	5
4.10.	Istandsættelse ved bytning	5
5.	Særlig udvendig vedligeholdelse	5
6.	Særlige regler for indvendig vedligeholdelse	5
6.1.	Stuer, værelser og entré	6
6.1.1.	Vægbehandling.....	6
6.1.2.	Loftbehandling.....	6
6.2.	Køkken	7
6.2.1.	Vægbehandling.....	7
6.2.2.	Loftbehandling.....	7
6.3.	Badeværelse	8
6.3.1.	Vægbehandling.....	8
6.3.2.	Loftbehandling.....	8
6.3.3.	Træværk.....	8
6.4.	Gulve.....	9
6.5.	Inventar	10
6.5.1.	Skabe	10
6.5.2.	Radiatorer/rør	10
7.	Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen	10
7.1.	Boligens standard ved lejemålets begyndelse	10
7.2.	Slid og ælde	10
7.3.	Farvevalg.....	11

1. Generelt

1.1. Ændring af lejekontrakten

Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontrakts bestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

1.2. Beboerklagenævn

Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

Udført af: Nichlas Aasted Holm

Dato: 23-11-2019

Rev. Dato: 31-08-2020

Side 2 | 11

2. Overtagelse af boligen ved indflytning

2.1. Boligens stand

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.

2.2. Syn ved indflytning

I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejer en indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejereren indkaldes til synet.

2.3. Indflytningsrapport

Ved indflytningssynet udarbejder udlejer en indflytningsrapport, hvor lejereren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

2.4. Fejl, skader og mangler skal påtåles inden 2 uger

Hvis lejereren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejereren påtale disse skriftligt inden 2 uger efter lejemålets begyndelse over for udlejer.

Udlejer kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejereren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

3. Vedligeholdelse i lejeperioden

3.1. Lejerens vedligeholdelsespligt

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

Lejereren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

3.2. Særlig udvendig vedligeholdelse

Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit 5 være bestemt, om lejereren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

Udlejer kan indgå individuel skriftlig aftale med lejereren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

3.3. Udlejerens vedligeholdelsespligt

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, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejer, dog ikke ved misvedligeholdelse.

Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.

Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det førnævnte.

3.4. Anmeldelse af skader

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejereren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejereren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

4. Ved fraflytning

4.1. Normalistsættelse ved fraflytning

Ved fraflytning udføres en normalistsættelse, der omfatter nødvendig

- hvidtning eller maling af lofter og overvægge
- maling eller tapetsering af vægge
- rengøring efter håndværker.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit 6.

4.2. Misligholdelse

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.

4.3. Rengøring

Lejemålet skal afleveres rengjort. Dette betyder følgende:

- Rengøring skal som minimum indeholde følgende: Afvaskning af døre, dørkarme, fodlister og loftslem samt vindueskarme, falser og kanter med grundrengøring samt pudsning af glas indvendig og udvendig.
- Skabe rengøres indvendig, udvendig og ovenpå. Hylder og låger rengøres på begge sider og skuffer tages ud og rengøres.
- Fliser eller plade over køkkenbordet rengøres. Emhætte og filter rengøres indvendig og udvendig.
- Komfur rengøres indvendig og udvendig. Husk plader, rister kogepladekanter samt væg bag komfur.
- Radiatorer afbørstes bagpå og mellem lameller. Forside, kanter og termostatventil afvaskes.
- Vægge, sanitet og andet inventar i badeværelse vaskes. Bruseniche, håndvask, vandhane og brusearmatur afkalkes.
- Afvaskning af kontakter og el skab. Udluftningskanaler rengøres. Afvaskning af gulve.

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

Udført af: Nichlas Aasted Holm

Dato: 23-11-2019

Rev. Dato: 31-08-2020

4.4. Undladelse af normalstandsættelse

Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

4.5. Syn ved fraflytning

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.

4.6. Fraflytningsrapport

Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalstandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

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.

4.7. Oplysning om istandsættelsesudgifter

Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejers andel heraf, opdelt på normalstandsættelse og eventuel misligholdelse.

4.8. Endelig opgørelse

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.

I den endelige opgørelse kan lejers samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

4.9. Arbejdets udførelse

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.

4.10. Istandsættelse ved bytning

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

5. Særlig udvendig vedligeholdelse

- A. Jvf. 3.2
- B. Hvor der til boligen hører have/bede, er det lejeren, der i lejeperioden skal vedligeholde have/bede, så den til enhver tid fremtræder ren og ryddelig.
- C. Udvendige adgangsstier ved boligen skal i lejeperioden renholdes af lejer. Dette gælder også snerydning.
- D. Udvendige adgangstier kan rengøres mod alger med klorin og vand, i blandingsforholdet 1/1

6. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(jvf. 4.1)

Udført af: Nichlas Aasted Holm

Dato: 23-11-2019

Rev. Dato: 31-08-2020

I det følgende beskrives de forskellige behandlingsmetoder til den indvendige vedligeholdelse. Hvis der er tvivl med hensyn til vedligeholdelsen, er det altid en god idé at kontakte NH-huse for yderligere vejledning.

Nedenstående malingsfabrikater er et udtryk for kvalitetsniveauet og skal ikke opfattes som et krav fra NH-huse.

6.1. Stuer, værelser og entré

6.1.1. Vægbehandling

Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med

- A. Grundpapir (savsmuldstapet) malet med hvid Sadolin glans 10, eller tilsvarende kvalitet. I køkken og bad skal der bruges en glans 25.
- B. Glasvæv malet med hvid Sadolin glans 10, eller tilsvarende kvalitet. I køkken og bad skal der bruges en glans 25.
- C. Vandskuret murstensvæg malet med hvid Sadolin glans 10, eller tilsvarende kvalitet. I køkken og bad skal der bruges en glans 25.
- D. Filt malet med hvid Sadolin glans 10, eller tilsvarende kvalitet. I køkken og bad skal der bruges en glans 25.

og kan vedligeholdes på følgende måde:

A-D. Afvaskning med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand, afdækning af gulv, fodlister, gerigter, kontakter mv. Udgipsning af huller med filler eller acrylfuge, 2 gange maling. Hvis der anvendes tapet, skal dette være af samme struktur som det eksisterende grundpapir.

Der må ikke anvendes andre tapettyper end grundpapir/glasvæv. Ligeledes må billige malingstyper ikke anvendes.

6.1.2. Loftbehandling

Loftet i stue/værelse er ved indflytningen malet/behandlet med:

- A. Gipsplader malet med råhvid Sadolin Vægge 5 eller råhvid Flügger Flutex 5.
- B. "Ludbehandlede" trælofter
- C. Troldekt hvid

og kan vedligeholdes på følgende måde:

- A. Afvaskning med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, gerigter, loftsrosetter. Udgipsning af huller med filler, slibning og maling med Sadolin Vægge 5 eller Flügger Flutex 5
- B. Afvaskning med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, gerigter, loftsrosetter mv. Behandling med hvidpigmenteret lak.
- C. Let rengøring af pladerne kan nemt klares med en støvsuger med børstestemundstykke. Er det ikke nok med støvsugning, kan du tørre pladerne af med en hårdt opvredet klud.

6.2. Køkken

6.2.1. Vægbehandling

Vægge i køkken er ved indflytning tapetseret/malet med:

- A. Grundpapir (savsmuldstapet) malet med Sadolin Vægge 5/10, råhvid Flügger Flutex 5/10 eller tilsvarende kvalitet.
- B. Glasvæv malet med råhvid Sadolin Vægge 5/10, råhvid Flügger Flutex 5/10 eller tilsvarende kvalitet.
- C. Vandskuret murstensvæg malet med råhvid Sadolin Vægge 5/10, råhvid Flügger Flutex 5/10 eller tilsvarende kvalitet.
- D. fliser

og kan vedligeholdes på følgende måde:

A-C. Afvaskning med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand, afdækning af gulv, fodlister, gerigter, kontakter mv. Udgipsning af huller med filler, acrylfuge, 2 gange maling. Hvis der anvendes tapet, skal dette være af samme struktur som det eksisterende grundpapir.

D. Jævnlig afvaskning i sæbevand tilsat afkalkningsmiddel og rent vand. Evt. udfaldne fuger udbedres med flisefuge i samme farve fx Alfix.

Hvis der anvendes tapet, skal dette være af samme struktur som det eksisterende grundpapir/glasvæv.

6.2.2. Loftbehandling

Loftet i køkkenet er ved indflytning malet/behandlet med:

- A. Gipsplader malet med råhvid Sadolin Vægge 5 eller råhvid Flügger Flutex 5.
- B. "Ludbehandlede" lofter
- C. Troldekt hvid

og kan vedligeholdes på følgende måde:

- A. Afvaskning med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, gerigter, loftsrosetter mv. Udgipsning af huller med filler, slibning og maling med Sadolin Vægge 5 eller Flügger Flutex 5.
- B. Afvaskning med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, gerigter, loftsrosetter mv. Behandling med hvidpigmenteret lak.
- C. Let rengøring af pladerne kan nemt klares med en støvsuger med børstemundstykke. Er det ikke nok med støvsugning, kan du tørre pladerne af med en hårdt opvredet klud.

6.3. Badeværelse

6.3.1. Vægbehandling

Vægge i badeværelse er ved indflytning tapetseret/malet med:

- A. Glasvæv/filt malet med råhvid Sadolin Vægge 25 eller råhvid Flügger Deksoplast 25.
- B. Vandskuret/pudset murstensvæg.
- C. Fliser.
- D. Vinyl

og væggene kan vedligeholdes på følgende måde:

A-C. Afvaskning med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand, afdækning af gulv, fodlister, gerigter, kontakter m.v. Udgipsning af huller med filler eller acrylfuge, 2 gange maling. Hvis der anvendes tapet, skal dette være af samme struktur som det eksisterende grundpapir.

D. Jævnlig afvaskning i sæbevand og rent vand tilsat afkalkningsmiddel. Evt. defekte ruder meddeles straks NH-huse.

Hvis der anvendes tapet, skal dette være af samme struktur som det eksisterende grundpapir/glasvæv.

6.3.2. Loftbehandling

Lofterne i badeværelse er ved indflytning tapetseret/malet med:

- A. Gipsplader malet med råhvid Sadolin Vægge 5 eller råhvid Flügger Flutex 5.
- B. "Ludbehandlede" lofter.

og kan vedligeholdes på følgende måde:

- A. Afvaskning med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 38 efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, gerigter, loftsrosetter. mv. Behandling med hvidpigmenteret lak.
- B. Let rengøring af pladerne kan nemt klares med en støvsuger med børstestundestykke. Er det ikke nok med støvsugning, kan du tørre pladerne af med en hårdt opvredet klud.

6.3.3. Træværk

Træværket (fodlister, gerigter, inddækning, døre mv.) er ved indflytning behandlet med:

- A. Acrylplastlak
- B. Træbeskyttelse på vandbasis.
- C. Ludbehandlet træ.

og kan vedligeholdes på følgende måde:

- A. Afvaskning med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, vægge, døre, kontakter mv. Slibes og males med Sadolin Træ og Metal 40 eller Flügger Interiør 50.
- B. Afvaskes med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, vægge, døre, kontakter mv. Kittes med acrylkit i farve som træbeskyttelse. Males med træbeskyttelse.

Udført af: Nichlas Aasted Holm

Dato: 23-11-2019

Rev. Dato: 31-08-2020

- C. Afvaskes med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, vægge, døre, kontakter mv. Kittes med lys Acrylkit. "Males" med hvidpigmenteret lak. Såfremt træværket, der er behandlet med træbeskyttelse eller lud, ønskes behandlet med acrylplastlak, kan følgende behandling anvendes:
Afvaskes med Sadolin Grundrens eller Flügger Floren 37 efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, vægge, døre, kontakter mv. Slibning, 1 gang vandig grundmaling, pletspartling med acrylspartling, slibning, 2 gange Sadolin Træ eller Metal 40 eller Flügger Interiør 50.

6.4. Gulve

Gulvene er ved indflytningen:

- A. Parketgulve
- B. Træundergulve
- C. Linoleum
- D. Fliser
- E. Filttæppegulv
- F. Vinyl
- G. Laminat

Og kan vedligeholdes på følgende måde:

- A. **Daglig rengøring:**
Støvsugning eller aftørring med en hårdt opvredet klud. Brug altid sæbespånervand – aldrig rengøringsmidler med sulfo, da dette kan give problemer, når gulvet skal behandles igen.
Lakering:
Afvaskning i eddikesurt vand (2 dl. 32% eddikesyre til 8-10 liter vand). Let afslibning, grundig støvsugning.
Huller og andre småskader udkittet med fx Junkers Kitpuller. 1 gang vandig lak fx Sadolin Sadolac Robust 30 Vandig eller Flügger Fluganyl Parketlak 40 eller Junkers vandbaseret blitsa.
- B. Træundergulv er kun tænkt som undergulv for tæpper og skal som sådan ikke vedligeholdes.
- C. **Daglig rengøring:**
Støvsugning eller aftørring med fugtig klud eller moppe.
Brug aldrig alkaliske rengøringsmidler som fx. soda, lud, brun sæbe og salmiak, da disse kan angribe linoliets overflade. Brug kun produkter, som har en PH-værdi mellem 5 og 9 i brugsopløsning.
Periodisk rengøring:
Gulvet kan poleres efter behov. Følg anvisningerne på produktet der anvendes.
- D. **Daglig rengøring:**
Støvsugning eller aftørring med en opvredet klud.
Periodisk rengøring: Grundrens, efter produktets anvisninger.
- E. **Daglig rengøring:**
Støvsugning
- F. **Daglig rengøring:**
Støvsugning eller aftørring med en opvredet klud.

G. Daglig rengøring:

Gulvene støvsuges jævnligt og spildte væsker og mærker tørres af med fugtig klud når de opdages. Ved behov kan gulvet vaskes med moppe. Arbejd ikke på større arealer ad gangen, sørg for at gulvet kan tørre ordentligt efter vådrengøring.

Særligt snavsede eller plettede:

For at fjerne genstridige pletter eller mærker, skal du bruge All-round Floor Cleaner og en ren moppe, klud eller ridsefri svamp. Påfør rengøringsmidlet og lad det virke et par minutter. Fjern pletten ved at tørre den væk, gentag om nødvendigt.

Pletter bestående af eller ligene:

Chokolade, fedt, juice, alkohol, vin: Spray med Pergo All round Floor Cleaner eller brug varmt vand tilsat All round Floor Cleaner.

Tjære, farvekridt, læbestift, skosværte, blæk, sod, neglelak eller cigaretter: Denatureret sprit, acetone eller rengøringsmidler, terpentin.

Stearin og tyggegummi: Lad det hærde og skrab omhyggeligt af.

6.5. Inventar

6.5.1. Skabe

Inventaret (køkken, skabe mv.) er ved indflytning af mange forskellige mærker, udseende og kvalitetsstand, men der kan følges disse grund principper:

- Skån materialernes overflader ved at bruge rengøringsmidler, der ikke er for skrappe.
- Brug milde, syrebaserede produkter mod kalk, f.eks. i området omkring køkkenvasken.
- Brug skånsomme sæbepræparater mod fedt og proteiner, når køkkenlåger, bordplade og greb rengøres.
- Anvend en blød klud af bomuld eller andet blødt materiale for at holde materialer og overflade pæne og undgå ridser.

6.5.2. Radiatorer/rør

Radiatorer og synlige rør er ved indflytning behandlet med:

A. Radiatormaling

Og kan vedligeholdes på følgende måde:

A. Vask med Sadolin Grundrens

7. Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

7.1. Boligens standard ved lejemålets begyndelse

Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

7.2. Slid og ælde

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Udført af: Nichlas Aasted Holm

Dato: 23-11-2019

Rev. Dato: 31-08-2020

7.3. Farvevalg

Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

NH-huse anbefaler dog, at der anvendes lyse nuancer.