

## **Boligforeningen B42**

### **Afdeling 29**

#### **Vedligeholdelsesreglement**

Godkendt på ordinært afdelingsmøde d. 21-02-2022

Standard-vedligeholdelsesreglement udarbejdet af Boligselskabernes Landsforening, november 1998, efter reglerne i lov om leje af almene boliger - lov nr. 968 af 17. december 1997, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 371 af 19. juni 1998

## **Standard-vedligeholdelsesreglement 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.

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**

- |                                  |    |   |
|----------------------------------|----|---|
| <b>Reglernes ikrafttræden</b>    | 1. | Med virkning fra den 21-02-2022 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. |
| <b>Beboerklagenævn</b>           | 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**

- |                            |    |  |
|----------------------------|----|--|
| <b>Boligens stand</b>      | 1. | <p>Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder som nyistandsatte.</p> <p>Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.</p> <p>Kun hvor der efter selskabets skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat. Gulve kan have mindre småridser i overfladen, hvor det efter selskabets skøn ikke har været nødvendigt med en istandsættelse.</p> <p>Tilflytteren 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.</p> |
| <b>Farvevalg</b>           | 2. | <p>Lejemålets malede vægge og lofter er ved indflytning malet med hvid farve (Brækket hvid).</p> <p>Lejeren må dog acceptere at, der på træværk er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i lejerens smag.</p> <p>Træværk er ved indflytning malet med hvid (brækket hvid) eller lys grå farve.</p>  |
| <b>Syn ved indflytning</b> | 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 indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstede 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 ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

## **III Vedligeholdelse i boperioden**

### **Lejerens vedligeholdelsespligt**

1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. Se afdelingens vedligeholdelsesdokumenter.

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

Lejer skal selv vedligeholde de forbedringer / forandringer du har udført – eller en tidligere lejer har udført - i og uden for boligen i henhold til afdelingens råderetsregler.”

### **Særlig udvendig vedligeholdelse**

3. 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.

Derudover har afdelingen særlige regler for havehold. Boligen kan derfor indeholde forandringsarbejder som overtages ved indflytning, herunder vedligehold.

Udføres der selv forandrings- eller forbedringsarbejder i boperioden skal lejer selv vedligeholde disse, iht. afdelingens råderetskatalog.

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

## **Udlejerens vedligeholdelsespligt**

5. Hvis afdelingen ikke har vedtaget andet, påhviler det udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

Udlejeren 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.

6. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
7. Udlejer kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.

## **Anmeldelse af skader**

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

## **IV Ved fraflytning**

### **Rengøring**

1. Ved fraflytning udføres komplet rengøring af lejemålet. Herunder:
- Døre og træværk herunder trælofter skal være afvasket.
  - Gulve skal være støvsuget og vasket.
  - Alle skabe skal være rengjorte.
  - Samtlige hårde hvidevarer skal være rengjorte udvendigt og indvendigt. Husk bl.a. plader i køleskab og ovn, filter i emhætte, afrimning af fryser, sæbeskuffe og trevlefilter i vaskemaskine.
  - Der skal være rengjort bag komfur, køleskab og radiatorerne.
  - Sanitetsgenstande skal være rengjorte og renses for eventuelle kalkaflejringer.
  - Vandlåse skal renses.
  - Badeværelset skal være rengjort og afkalket.
  - Vinduer skal være pudset ind- og udvendigt.

- Vindueskarme og falser skal være rengjorte.
- Stikkontakter skal være rengjorte.
- Vægge og lofter skal kunne dækkes af en gang maling i hvid (brækket hvid). Kan vægge og lofter ikke dækkes af en gang hvid maling, udføres ekstra maling for fraflytters regning.
- Vær særlig opmærksom på, at nikotin fra rygning skal afrenses.
- Evt. kælderrum/depot/loftrum skal være ryddet og rengjort.

## **Indvendig malerarbejde**

2. Hvis du har malet træværk, døre, vinduer, skabe mv. iht. råderetten, skal disse afleveres så det fremstår nymalet ved fraflytning. Se afsnit for vedligeholdelse angående behandling.

## **Udvendig**

3. Hvis du har have skal du sørge for følgende:
  - Græsset skal være slået.
  - Hækken skal være klippet.
  - Ukrudtet skal være fjernet.
  - Der må ikke henstå efterladte effekter eller affald.
  - Buske/træer skal være beskåret.
  - Belægninger skal være oprettet, så der ikke forekommer spring og lunger/kørespor.
  - Bede med granitskærver skal være opfyldte, rengjorte og skal fremstå pæne og ensartede.

Hvis du har altan skal du sørge for følgende:

- Der må ikke henstå efterladte effekter eller affald.
- Der skal være rengjort for alger.

Hvis du har udført råderetsarbejde der ikke kræves reableret, skal træværk afleveres så det fremstår nymalet ved fraflytning. Dette gælder også for altaner. Se afsnit for vedligeholdelse angående behandling.

## **Normalistsættelse ved fraflytning**

3. Ved fraflytning udføres en normalistsættelse, der omfatter nødvendig
  - Maling af lofter og vægge i brækket hvid, hvis der i boperioden males med andre farver end brækket hvid kan det være nødvendigt med flere malebehandlinger. Malebehandling se afsnit VI.
  - Tapetsering og maling af vægge.

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.

4. Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, 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 normalistsættelsen.

## **Misligholdelse**

5. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
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.

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. Skimmelsvamp som følge af dårlig udluftning af boligen eller installerede installationer.

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

## **Ekstra rengøring**

7. Hvis der er behov for ekstra rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande, vægge og lofter m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

## **Undladelse af normalistsættelse**

8. Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsatsat.

## **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 normalistsættelse, og

hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejer-  
ren.

- |   |   |
|---|---|
|   | <b>11.</b> 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.   |
| <b>Oplysning om istandsættelsesudgifter</b> | <b>12.</b> Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.   |
| <b>Endelig opgørelse</b>                    | <b>13.</b> 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 lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles. |
|   | <b>14.</b> I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.   |
| <b>Arbejdets udførelse</b>                  | <b>15.</b> Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.  |
| <b>Istandsættelse ved bytning</b>           | <b>16.</b> Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.   |

## **V Regler for indvendig vedligeholdelse** (jvf. IV, 1)

### **Generelt**

#### **Rygning**

Der må ryges i lejemålene. Der gøres dog opmærksom på, at rygning medfører øget vedligehold i boperioden således der ikke ophobes nikotin på overfladerne.

### **Stuer, værelser og entré** *Vægbehandling*

- 1. Vægge der ved indflytningen er tapetseret med savsmuldstapet, glasvæv, filt eller vandskuret.** Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med kvalitetsacrylplastmaling glans 5.

Andre typer vægbeklædning vil blive regnet som misligholdelse og vil blive krævet retableret ved fraflytning.

### *Loftbehandling*

- 2. Lofter der ved indflytningen er malet.**



Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med kvalitets acrylplastmaling glans 5.

Andre typer loftbeklædning vil blive regnet som misligholdelse og vil blive krævet retableret ved fraflytning.

#### **Lofter der ved indflytningen ikke er malet.**

Loftbehandling: Afvaskning med egnet rengøringsmiddel.

### *Gulve*

#### **3. Nedklassificerede gulve**

Der kan forekomme nedklassificerede gulve. Se indflytningsrapport. Nedklassificerede gulve betragtes udelukkende som et underlag hvorpå lejer eventuelt selv kan udlægge tæppe eller lignende. OBS: Skal fjernes ved fraflytning.

#### **Trægulve der ikke er nedklassificeret**

Rengøring: Renholdes med et egnet rengøringsmiddel. For meget vand på et trægulv kan beskadige gulvet.

Lakering: Slibes efter behov og lakeres med klar vandbaseret gulvlak.

Det er ikke tilladt at foretage ludbehandling af gulvene. trægulve.

For at forlænge gulvets levetid og tidsrum mellem slibninger anbefales det at der anvendes et rengøringsmiddel med let polish, til lakerede gulve. Det anbefales ikke at anvende en ren polish men klare dette ved jævnlig rengøring. Hvid eller andre former for lak accepteres ikke.

Der findes ingen tommelfingerregel for hvornår gulvet skal slibes. Afhængig af brug kan der gå mange år. Gulvet skal således vurderes løbende.

Småridser i overfladen beskadiger ikke gulvet, men dybe ridser kan ved rengøring og brug medføre at gulvet ødelægges og betragtes som misligholdelse.

Ved fraflytning vil en mindre mængde småridser kunne accepteres såfremt dette kan betragtes som almindelig slid og ælde. Stort omfang af småridser accepteres ikke og det er en vurdering til synet om gulvet skulle være slebet eller ej.

#### **Gulve med tæpper**

Rengøring: Renholdes med støvsugning med børstemundstykke.

Pletter fjernes med egnet pletrensningmiddel.

	<p><b>Andre gulve der ikke er nedklassificeret</b> Gulvene renholdes med egnet rengøringsmiddel.</p>
<p><b>Køkken</b> <i>Vægbehandling</i></p>	<p><b>4. Vægge der ved indflytningen er tapetseret med savsmuldstapet, glasvæv eller vandskuret/pudset.</b></p> <p>Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrunding. Overfladebehandles med kvalitets acrylplastmaling glans 25.</p> <p>Andre typer vægbeklædning vil blive regnet som misligholdelse og vil blive krævet retableret ved fraflytning.</p>
<p><i>Loftbehandling</i></p>	<p><b>5. Lofter der ved indflytningen er malet.</b> Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrunding. Overfladebehandles med kvalitets acrylplastmaling glans 5.</p> <p><b>Lofter der ved indflytningen er ludbehandlet.</b> Loftbehandling: Afvaskning med egnet rengøringsmiddel. Overfladebehandles med Trip Trap ekstra hvid.</p> <p><b>Lofter der ved indflytningen ikke er malet/ludbehandlet.</b> Loftbehandling: Afvaskning med egnet rengøringsmiddel.</p> <p>Andre typer loftbeklædning vil blive regnet som misligholdelse og vil blive krævet retableret ved fraflytning.</p>
<p><i>Gulve</i></p>	<p><b>6. Trægulve</b> Rengøring: Renholdes med et egnet rengøringsmiddel. For meget vand på et trægulv kan beskadige gulvet.</p> <p>Lakering: Slibes efter behov og lakeres med klar vandbaseret gulvlak.</p> <p>Det er ikke tilladt at foretage ludbehandling af gulvene.</p> <p><b>Andre gulvtyper</b> Andre gulve renholdes med egnet rengøringsmiddel.</p>
<p><b>Badeværelse/toilet</b> <i>Vægbehandling</i></p>	<p><b>7. Hvor der ikke er fliser.</b></p>

	Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrunding. Overfladebehandles med kvalitets vådrumsmaling glans 30.
<i>Loftbehandling</i>	<p><b>8. Lofter der ved indflytningen er malet.</b> Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrunding. Overfladebehandles med kvalitets vådrumsmaling glans 30.</p> <p><b>Lofter der ved indflytningen er ludbehandlet.</b> Loftbehandling: Afvaskning med egnet rengøringsmiddel. Overfladebehandles med Trip Trap ekstra hvid.</p> <p><b>Lofter der ved indflytningen ikke er malet/ludbehandlet.</b> Loftbehandling: Afvaskning med egnet rengøringsmiddel.</p> <p>Andre typer loftbeklædning vil blive regnet som misligholdelse og vil blive krævet retableret ved fraflytning.</p>
<i>Gulve</i>	<b>9.</b> Gulve renholdes med egnet rengøringsmiddel.
<b>Træværk</b>	<p><b>10. Karme og øvrigt træværk der ved indflytningen er malet</b> Rengøres med egnet rengøringsmiddel. Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og (plet)grunding (spærregrunder 1. gang). Overfladebehandles med kvalitets Acrylemalje glans 35 på vandbasis. Der skal benyttes samme farve eller lys grå S 1000-N (NCS-farvekode) eller brækket hvid 9010 (Ral-farvekode).</p>
<b>Døre/garderober</b>	<p><b>11. Lakerede døre</b> Rengøres med egnet rengøringsmiddel uden brug af for meget vand, idet dette kan beskadige overfladen.</p> <p><b>Malede døre/låger</b> Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og (plet)grunding (spærregrunder 1. gang). Overfladebehandles med kvalitets Acrylemalje glans 35. Der skal benyttes samme farve eller lys grå S 1000-N (NCS-farvekode) eller brækket hvid 9010 (Ral-farvekode).</p>
<b>Vinduer</b>	<p>Rengøres med egnet rengøringsmiddel. Malerbehandling: Afvaskning, slibning, og overfladebehandles med kvalitets Acrylemalje glans 35 på vandbasis. Plasticvinduer males ikke men afvaskes</p>

med egnet rengøringsmiddel, hvor også indvendige false skal rengøres.

**Plasticvinduer** males normalt ikke men afvaskes med egnet rengøringsmiddel, hvor også indvendige false skal rengøres.

Se råderet angående mulighed for maling. Såfremt vinduer ønskes malet: Afvaskning, matslibning med fint sandpapir korn 240. Overfladebehandles med hæftegrunder (husk ekstra lang tørretid) og kvalitets Acrylemalje glans 35 eller 50 på vandbasis. Farve brækket hvid 9010 (Ral-farvekode).

**Vinduer der er malet:** Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrunding. Overfladebehandles med kvalitets Acrylemalje glans 35 eller 50. Farve brækket hvid 9010 (Ral-farvekode).

## **Inventar**

- 11.** Køkkenelementer og skabslåger i boligen. Laminat skabslåger og elementer kræver ingen overfladebehandling, ud over afvaskning med sæbevand(sæbespånere).

Malet inventar behandles som under pkt. 10.

## **Installationer**

- 12.** Lejer skal selv udskifte el-pærer (Også i hvidevarer), lysstofrør, glimtændere og sikringer. Lejer renser selv filter i bund af emhætte. Lejer skal selv udskifte og rense perlatorer i armaturer. Lejer skal selv rense vandlås og gulvafløb.

## **VI Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**

### **Boligens standard ved lejers indflytning**

- 1.** Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder vægge og malede lofter som nyistandsatte.

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

Gulve kan være nedklassificeret. Hvilket betyder at de udelukkende betragtes som et underlag.

Ikke nedklassificerede gulve kan have farveforskelle hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme.

Træværk kan have farvenuancer i samme rum, da der kun males træværk hvor dette har været misligholdt.

Overflader i bryggers/kælder vil ikke være istandsat ved indflytning (inkl. gulv, radiator mv.).

**Slid og ælde**

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

**Farvevalg**

3. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg. Dog skal helhedsindtrykket være pænt.