

**Boligforeningen B42**

**Afdeling 78**

**Vedligeholdelsesreglement**

Godkendt på ordinært afdelingsmøde d. 16.03.2022

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**

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den 20-02-2018 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende regler.
- Ændring af lejekontrakten** 2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. 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 som nyistandsatte.
- Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.
- 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.
- 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.
- Farvevalg** 2. Lejemålets malede vægge og lofter er ved indflytning malet med hvid farve (Brækket hvid).
- Lejeren må dog acceptere at, der på træværk er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i lejerens smag.
- Træværk er ved indflytning malet med hvid (brækket hvid) eller lys grå farve.
- 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, 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 lejermålets 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. Selskabet har forsikret f.eks. carporte og udestuer gennem bygningsforsikringen. Ved enhver skadesanmeldelse skal beboer dog selv afholde beløb for selvrisiko.

4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med

lejerens 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 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.

## Udvendig

### 2. 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.
- Stensætninger, bassin, skærver, andre forandringsarbejder jf. råderetsreglementet skal være reetableret inkl. græssåning.
- Evt. kompostbunke skal fjernes
- Andet inventar, f.eks. legehus skal fjernes og reetableres inkl. græs såning.
- Grus, skærver foran boligen skal være fyldt op.
- Der må ikke være planter eller lign. tæt på boligens facade, der anbefales en afstand på 15 cm for at undgå skader. Det er selskabet som i sidste ende vurderer om planten kan forårsage skader eller ej.

Hvis du har altan skal du sørge for følgende:

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

## Normalistsandsættelse ved fraflytning

### 3. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, 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 normalstandsættelsen, 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 normalstandsættelsen.

## **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 normalistsandsættelse**

8. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

## **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 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 kopien af rapporten.
- Oplysning om istandsættelsesudgifter** **12.** Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejerens lejerens skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse** **13.** Udlejerens sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerens uden unødige 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.
- 14.** I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse** **15.** Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
- Istandsættelse ved bytning** **16.** Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

## **V Udvendig vedligeholdelse**

(jvf. III, 4)

- Have** **1.** Vedligeholdelse af den til boligen tilknyttede have foretages af lejer så ofte, at den altid fremtræder pæn og velvedligeholdt.

Lejer klipper hækken min. 1 gang årligt inden 01-10 på både indvendige side og på yderside mod sidevej, gade og fællesarealer.

Hækken må maksimalt være 1,8 m høj. I særlige tilfælde kan højden afsættes individuelt såfremt hækken vil være til gene for trafikken eller lign.

Ukrudt må ikke kunne brede sig til naboer og beplantninger m.m. må ikke kunne forvolde skade på ejendommen eller naboens ejendom.

Hækken skal holdes ren i 20 cm på begge sider. 3

## **Belægning**



Lejer vedligeholder al belægning og terrasser. Knækkede fliser udskiftes til samme type og der foretages løbende den nødvendige opretning af belægninger inkl. bundopbygning.

### **Bæredygtige haver**

Der kan opnås tilladelse til etablering af bæredygtige haver jf. afdelingens råderets regler. Lejer har den fulde vedligeholdelsespligt i bo perioden af denne. Bæredygtige haver er ikke et udtryk for at lade haven stå til og undgå at klippe græs, fjerne ukrudt eller lade mælkebøtter (ukrudt) gro i hele haven.

### **Træer og beplantninger**

2. Som hovedregel gælder, at træer og større beplantninger må have en maks. højde, som defineres som afstanden fra skel tillægges 1,8 m. Dvs. hvis et træ står 5m fra skel må dette være 6,8 m. Beboerne trimmer deres beplantning så den er i overensstemmelse med hovedreglen.

Der accepteres dog højere beplantning såfremt den ikke medfører væsentlige gener for naboer. Det er synsmanden (ved flytninger) eller inspektøren (øvrige tidspunkter) der vurderer om beplantning er til væsentlig gene for naboer og således skal beskæres eller fjernes.

Større buske skal plantes mindst 50 cm fra hækken. Almindelig bunddækkende beplantning må plantes hen til hækken. Der må ikke plantes busker, træer eller andre planter som vokser på eller op ad facaden, eller på nogen anden måde kan beskadige ejendommen.

Normalt måles træer og beplantninger ikke, men det anbefales at gode naboer snakker sig til rette.

Beskæring og træfældning påhviler lejer.

### **Lejer opførte plankeværk, hegn mv.**

3. Hegn, udestue og andet træværk opsat af lejer (eller overtaget fra forrige lejer), vedligeholdes af lejer så det altid fremstår pænt og velholdt. Al opsætning skal godkendes af inspektøren.

### **Glatføre**

4. Lejer skal foretage glatførebekæmpelse på områder der alene er tilknyttet den lejede bolig.

Lejer renholder og glatførebekæmper udvendige områder omkring affaldsstativet, når disse er tilknyttet den lejede bolig.

### **Fortove ud til offentlig vej**

Jf. Sønderborg Kommunes regler om "Vintervedligeholdelse, renholdelse af veje, stier og pladser", skal beboerne, som har lejemål ud til offentlig vej, selv sørge for, at fortovet og arealet ved hækken og indkørslen er renholdt.

Dette gælder også hvis der ikke er udkørsel til vejen

## **Skadedyr**

5. Lejer skal selv bekæmpe skadedyr som Rotter, mus, myrer, bier, hvepse og lignende i haven.

## **Generelt**

6. Vedligeholder lejer ikke iht. ovenstående er boligforeningen berettiget til at igangsætte/udføre arbejdet på lejerens regning. Manglende vedligeholdelse betragtes som en misligholdelse af lejekontrakten.

## **VI 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 bo-perioden, således at der ikke ophobes nikotin på overfladerne.

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

1. **Vægge der ved indflytningen er tapetseret med savsmuldstapet, glasvæv, filt eller er vandskuret.**

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

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

## **Loftbehandling** *I stuer, værelser og entré*

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** *I stuer, værelser og entré*

3. **Trægulve**  
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.

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.”

Andre gulve renholdes med egnet rengøringsmiddel.

### **Tæpper**

Rengøring: Renholdes med støvsugning med børstemundstykke.

Pletter fjernes med egnet pletrensingsmiddel.

## **Køkken**

### *Vægbehandling*

#### **4. Vægge der ved indflytningen er tapetseret med savsmuldstapet, glasvæv eller er vandskuret.**

Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med kvalitets acrylplastmaling glans 25.

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

## **Loftbehandling**

### *i køkken*

#### **5. 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**

*I køkken*

**6. Trægulve**

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.

Andre gulve renholdes med egnet rengøringsmiddel.

**Badeværelse/toilet**

*Vægbehandling*

**7. Hvor der ikke er fliser.**

Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med kvalitets vådrumsmaling glans 30.

**Hvor der er fliser.**

Vedligeholdes med egnet rengøringsmiddel.

**Loftbehandling**

*På Badeværelse/toilet*

**8. Lofter der ved indflytningen er malet.**

Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med kvalitets vådrumsmaling glans 30.

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**

*På Badeværelse/toilet*

**9. Gulve renholdes med egnet rengøringsmiddel.**

**Træværk**

*På Badeværelse/toilet*

**10. Karme og øvrigt træværk der ved indflytningen er malet.**

Rengøres med egnet rengøringsmiddel.

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

Acrylplastmaling glans 35 på vandbasis. Der skal benyttes samme farve eller lys grå S 1000-N (NCS-farvekode) eller brækket hvid 9010 (Ral-farvekode).

**Lakerede døre.**

Rengøres med egnet rengøringsmiddel uden brug af for meget vand, idet dette kan beskadige overfladen.

**Vinduer.**

Rengøres med egnet rengøringsmiddel.  
Malerbehandling: Afvaskning, slibning, og overfladebehandles med kvalitets Acrylemalje glans 35 på vandbasis. Plasticvinduer males ikke men afvaskes med egnet rengøringsmiddel, hvor også indvendige false skal rengøres.

**Inventar**

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

**Installationer**

- Malet inventar behandles som under pkt. 10.  
12. Lejer skal selv udskifte elpærer (Også i hvidevarer), lysstofrør, glimtændere og sikringer.

Lejer renser selv filter i bund af emhætte.

Lejer skal selv udskifte og rense filtersier i vandarmaturer.

Lejer skal selv rense vandlåse og gulvafløb.

	<b>VII</b>	<b>Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen</b>
<b>Boligens standard ved lejemålets begyndelse</b>	1.	Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder vægge og lofter som nyistandsatte.
	2.	Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.  Gulvene kan derfor 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.

<b>Slid og ælde</b>	<b>3.</b>	Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.
<b>Farvevalg</b>	<b>4.</b>	Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg. Dog skal helhedsindtrykket være pænt.
	<b>5.</b>	Køkkenbordsplader fremstår i laminat.
<b>Varmeanlæg</b>	<b>6.</b>	Reparation og udskiftning af radiatorventiler foretages af afdelingen. Utætheder ved anlægget skal straks meddeles foreningen
<b>Opvaskemaskine</b>	<b>7.</b>	Der må opsættes opvaskemaskine. Skab og sokkel skal opbevares forsvarligt og indsættes ved fraflytning, der stilles krav om drypbakke og Aqua stop.
<b>Tørretumbler</b>	<b>8.</b>	Der må installeres tørretumbler. Hvis der forefindes aftrækskanal må der opsættes aftræks tørretumbler, ellers skal der benyttes kondens tørretumbler.