



Boligforeningen B42

Afdeling 14

Vedligeholdelsesreglement

Gældende fra 2023-06-01

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.	Gældende fra indflytning 2023-06-01.
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.
Farvevalg	2.	Lejemålets malede vægge og lofter er ved indflytning malet med hvid farve (brækket hvid).
Syn ved indflytning	3.	I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejerens 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 udlejerens 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 lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejerens.

	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 og gulvbehandling. 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.
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.
	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, køleskabe, komfurer og lignende, der er installeret af udlejeren.
	6.	Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
	7.	Udlejeren 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 udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.
	IV	Ved fraflytning

<p>Rengøring</p>	<p>1.</p>	<p>Ved fraflytning udføres komplet rengøring af lejemålet. Herunder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Døre og træværk 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. • 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 false skal være rengjorte (åben vinduerne og rengør rundt i kanten). • 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. skur/depotrum skal være ryddet og rengjort.
<p>Udvendig</p>	<p>2.</p>	<p>Hvis du har have/terrasse skal du sørge for følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 rengjorte og oprettet, så der ikke forekommer spring og lunger/kørespore. • Eventuelle bede med granitskærver skal være opfyldte, rengjorte og skal fremstå pæne og ensartede.

		<p>Hvis du har altan skal du sørge for følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der må ikke henstå efterladte effekter eller affald. • Der skal være rengjort herunder for alger.
Normalstandsættelse ved fraflytning	3.	<p>Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
	4.	<p>Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejereren overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejereren således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.</p>
Misligholdelse	5.	<p>Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.</p>
	6.	<p>Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig eller manglende vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.</p> <p>Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig eller manglende vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.</p> <p>Fejlagtig vedligeholdelse kan være forkert malerbehandling, mislykket vedligeholdelse, ukorrekt håndværksmæssig udførelse.</p> <p>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.</p>
Ekstra rengøring	7.	<p>Hvis der er behov for ekstra rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande, vægge og lofter m.v., betragtes dette også som misligholdelse.</p>
Undladelse af normal-	8.	<p>Normalstandsættelse kan undlades for bygnings-</p>

Istandsættelse		overflader, 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 lejeren digitalt 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.
Oplysning om istandsættelsesudgifter	12.	Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens 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 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/terrasse	1.	<p>Vedligeholdelse af den til boligen tilknyttede have/terrasse foretages af lejer så ofte, at den altid fremtræder pæn og velvedligeholdt.</p> <p>Lejer klipper hækken min. 1 gang årligt inden 31. aug. på både indvendige side og på yderside mod fællesarealer. Hækken må maksimalt være 1,2 m høj på indgangssiden af bygningerne og maksimalt 1,8 m høj på havesiden af bygningerne. Lejer skal renholde for ukrudt 20 cm på begge sider af hækken.</p> <p>Ukrudt fra haven må ikke kunne brede sig til naboer og beplantninger m.m. må ikke kunne forvolde skade på ejendommen eller naboens ejendom.</p> <p>Belægning Lejer vedligeholder al belægning og terrasser på eget område. Knækkede fliser udskiftes til samme type og der foretages løbende den nødvendige opretning af belægninger inkl. Bundopbygning så der ikke opstår spring og lunker.</p> <p>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.</p> <p>Lejer skal selv bekæmpe skadedyr som Rotter, mus, myrer, bier, hvepse og lignende.</p>
Træer og beplantninger	2.	<p>Træer, buske og beplantninger må have en maks. højde på 2,5 m.</p> <p>Beskæring, trimning og træfældning (herunder rodfræsning) påhviler lejer.</p>
Udenomsarealer	3.	<p>Omkring boligen skal du huske: At vedligeholde arealer helt frem til adgangssten på forsiden af boligen.</p> <p>Det sammenfejede affald skal fjernes straks, og må ikke fejes ned i rendesten eller rendestensbrønde eller lignende.</p>

Råderetsarbejder der kræves retableret	4.	Skur, hegn mv. opsat iht. afdelingens råderetsregler vedligeholdes og udskiftes af lejer så det altid fremstår pænt og velholdt. Opsætning skal godkendes af inspektøren. Se råderetsregler. Ønsker beboer ikke at vedligeholde/udskifte skal beboer retablere.
Glatføre	5.	Lejer skal foretage glatførebekæmpelse på områder der alene er tilknyttet den lejede bolig inkl. trappe til 1. sal. Der må ikke benyttes salt på altaner og trapper, da dette kan medføre store skader. Det er dog tilladt at anvende Urea egnet til vinterbekæmpelse.
Altaner og trapper	6	Lejer algebekæmper med jævne mellemrum. Der må ikke anvendes olie, lak, maling eller lignende på træterrasser. Beboer skal selv sørge for at rense afløb.

Generelt	VI	Regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. IV, 1) 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. Malerrulle Ved maling af vægge og lofter skal anvendes en malerrulle der giver en jævn overfalde. Der må ikke anvendes langhårede ruller der giver en grov overflade.
Stuer, værelser og entré <i>Vægbehandling</i>	1.	Vægge der ved indflytningen er malet. 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.
<i>Loftbehandling</i>		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.
<i>Gulve</i>		<p>Trægulve 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>Klinkegulve Rengøring: Renholdes med et egnet rengøringsmiddel.</p>
Køkken <i>Vægbehandling</i>	2.	<p>Vægge der ved indflytningen malet. Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med kvalitets acrylplastmaling glans 25.</p> <p>Andre typer vægbeklædning vil blive regnet som misligholdelse og vil blive krævet retableret ved fraflytning.</p>
<i>Loftbehandling</i>		<p>Lofter der ved indflytningen er malet. Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med kvalitets acrylplastmaling glans 5.</p>
<i>Gulve</i>		<p>Trægulve 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>Andre gulvtyper Andre gulve renholdes med egnet rengøringsmiddel.</p>

Badeværelse/toilet <i>Vægbehandling</i>	3.	<p>Vægge der ved indflytning er malerbehandlet Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med kvalitets vådrumsmaling glans 30.</p> <p>Vægge med klinker Rengøring med egnet rengøringsmiddel.</p>
<i>Loftbehandling</i>		<p>Lofter der ved indflytningen er malet. Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med kvalitets vådrumsmaling glans 30.</p>
<i>Gulve</i>		<p>Klinkegulve Rengøring med egnet rengøringsmiddel.</p>
Træværk	4.	<p>Karme og øvrigt træværk der ved indflytningen er malet Rengøres med egnet rengøringsmiddel. Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og (plet)grundning (spærregrunder 1. gang). Overfladebehandles med kvalitets Acrylemalje glans 35 på vandbasis. Der skal benyttes brækket hvid Ral-farvekode 9010.</p>
Døre/garderobeskabe/ køkkeninventar	5.	<p>Døre/Låger/elementer Rengøres med egnet rengøringsmiddel uden brug af for meget vand.</p>
Vinduer		<p>Vinduer Rengøres med egnet rengøringsmiddel.</p>
Installationer	7.	<p>Installationer 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 vandlåse og gulvafløb.</p>

	VII	Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen
Boligens standard ved lejermålets begyndelse	1.	Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder vægge og malede lofter som nyistandsatte.

		<p>Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.</p> <p>Gulve kan have farveforskelle hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme.</p> <p>Træværk kan have farvenuancer i samme rum, da der kun males træværk hvor dette har været misligholdt.</p>
Slid og ælde	2.	Træværk, døre, låger, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.