

# 42<sup>3</sup>

**Boligforeningen B42**

**Afdeling 46**

**Vedligeholdelsesreglement**

Godkendt på ordinært afdelingsmøde den 11.03.2024

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 11.03.2024 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.
- 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 udlejer 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 udlejer 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 lejeren 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 udlejer.
- Udlejer 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.

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

#### **Særlig udvendig vedligeholdelse**

2. 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.

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**

3. 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 udlejer eller af en lejer som led i dennes råderet.

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

Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.

#### **Anmeldelse af skader**

4. 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 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.

## Udvendig

2. Hvis du har en have/terrasse, 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 rengjorte og oprettet, så der ikke forekommer spring og lunger/kørespør.
- Eventuelle 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 herunder 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.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, 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.

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

### **Ekstra rengøring**

5. 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**

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

### **Syn ved fraflytning**

7. 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**

8. 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.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren digitalt ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af

rapporten.

**Oplysning om istandsættelsesudgifter** 9. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

**Endelig opgørelse** 10. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren 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.

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

**Arbejdets udførelse** 11. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

**Istandsættelse ved bytning** 12. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

## **V Udvendig vedligeholdelse** (jvf. III, 4)

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

Lejer klipper hækken mindst **1** gang årligt inden **31.08.** på både indvendig side og på yderside mod sidevej, gade og fællesarealer. Hækken må maksimalt være 1,8 meter høj. I særtilfælde 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 nabos ejendom.

Lejer skal selv sørge for løbende at renholde belægninger og foretage opretning så der ikke forekommer spring og lunger.

Lejer skal selv bekæmpe skadedyr som rotter, mus, myrer, bier, hvepse og lignende.

**Træer og beplantninger** 2. Træer, buske og beplantninger må have en maks. højde på 2,0 meter.

- Beskæring, trimning og træfældning (herunder rodfræsning) påhviler lejer.
- Udenomsarealer**
3. Omkring boligen (Rækkehuse) skal du huske: At vedligeholde arealer helt frem til adgangsvej på forsiden af boligen. Det sammenfejede affald skal fjernes straks, og må ikke fejes ned i rendesten eller rendestensbrønde eller lignende.
- 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. Der må ikke benyttes salt på altaner, da dette kan medføre store skader.

## 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 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 *Vægbehandling*

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.

### Stuer, værelser og entré *Loftbehandling*

- 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.

## **Stuer, værelser og entré**

### *Gulve*

#### **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.

#### **Klinkegulve**

Rengøring: Renholdes med et egnet rengøringsmiddel.

## **Køkken**

### *Vægbehandling*

#### **2. Vægge der ved indflytningen malet**

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.

## **Køkken**

### *Loftbehandling*

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

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

## **Køkken**

### *Gulve*

#### **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 gulvtyper

Andre gulve renholdes med egnet rengøringsmiddel.

**Badeværelse/toilet***Vægbehandling*

3. **Vægge der ved indflytning er malerbehandlet**  
Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med kvalitets vådrumsmaling glans 30.

**Vægge med klinker**

Rengøring med egnet rengøringsmiddel.

**Badeværelse/toilet***Loftbehandling***Lofter der ved indflytningen er malet.**

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

**Badeværelse/toilet***Gulve***Klinkegulve**

Rengøring med egnet rengøringsmiddel.

*Vask***Corian vask**

I penthouse-boliger er anvendt Corian kopostmateriale til vask. Pletter fjernes med vand eller et salmiakbaseret rengøringsmiddel. Vanskelige pletter fjernes med skurepulver (skure creme kan også anvendes) og en skuresvamp. Efter rengøring, tørres efter med en ren tør klud.

**Træværk**

4. **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.

**Døre/garderobeskabe/  
køkkeninventar**

5. **Døre/Låger/elementer**

Rengøres med egnet rengøringsmiddel uden brug af for meget vand.

**Vinduer**

6. **Vinduer**

Rengøres med egnet rengøringsmiddel.

**Installationer**

7. **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.

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

### **Boligens standard ved lejemålets begyndelse**

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

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

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.

### **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.