

# 42<sup>3</sup>

**Boligforeningen B42**

**Afdeling 38**

**Vedligeholdelsesreglement**

Godkendt på ordinært afdelingsmøde d. 28-02-2018

## Standard vedligeholdelsesreglement Model A – normalistsandsættelse

<p><b>A-ordningen - kort fortalt</b></p> <p>Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.</p> <p>Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.</p> <p>Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter.</p>	<p>Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.</p> <p>Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.</p> <p>Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.</p>
---	--

## I Generelt

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den 28-02-2018 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.
- 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.
- 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 indføjet 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 udlejerens.

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.

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.

#### **Udlejers 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, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren 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. 3.

#### **Anmeldelse af skader**

4. 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

### 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.

### Udvendig

2. Hvis du har en 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.

Hvis du har altan, skal du sørge for følgende:

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

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

### **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.
  - Bagvæg i stue males i samme farve som væg ved hoveddør

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.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 2% pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 50 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 vedligeholdelse eller uforsvarlig 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 normalistandsættelse, 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 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 lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejers andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse** 10. 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. Istadsættelsesarbejde 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.
- Arbejdets udførelse** 11. Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
- Istadsættelse ved bytning** 12. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.
- V Udvendig vedligeholdelse**  
(jvf. III, 4)
- Have** 1. Hvis der anlægges en have, skal denne vedligeholdes af lejer så ofte, at den altid fremtræder pæn og velvedligeholdt og retableres ved fraflytning.
- Træer og beplantninger** 2. Som hovedregel gælder, at træer og større beplantninger må have en maks. højde på 3 meter.

## 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.

### 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 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.

#### Lofter der ved indflytningen ikke er malet

Loftbehandling: Afvaskning med egnet rengøringsmiddel.

### 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.

### Køkken

#### Vægbehandling

2. **Vægge der ved indflytningen er tapetseret med savsmuldstapet, glasvæv eller 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.

## **Køkken**

*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.

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

Loftbehandling: Afvaskning med egnet rengøringsmiddel.

## **Køkken**

*Gulve*

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

## **Badeværelse/toilet**

*Vægbehandling*

### **3. Hvor der ikke er fliser**

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

## **Badeværelse/toilet**

*Loftbehandling*

### **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.

## **Badeværelse/toilet**

*Gulve*

Gulve renholdes med egnet rengøringsmiddel.

## **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 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, også indvendige false skal rengøres.

### **Inventar**

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

### **Installationer**

6. Lejer skal selv udskifte el-pærer lysstofrør, glimtændere og sikringer. Lejer skal selv udskifte og rense perlatorer i vandhaner. Lejer skal selv rense vandlåse og gulvafløb.

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

### **Boligens standard ved lejemalets begyndelse**

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

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.

### **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.

### **Køkkenbordsplader**

4. Køkkenbordsplader fremstår i laminat.

### **Varmeanlæg**

5. Reparation og udskiftning af radiatorventiler foretages af afdelingen. Utætheder ved anlægget skal straks meddeles foreningen.