



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

Vedligeholdelsesreglement

afd. 106 – Kløvermarken/Tjørnebakken

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 samt rengøring.

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 15.09.2022 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. 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 nyistandsatte.
Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte. |
| Syn ved indflytning | 2. 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 | 3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten 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 kopi af rapporten. |
| Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger | 4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.

5. Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor 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 hvidtning, maling, tapetsering 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.

Udlejers vedligeholdelsespligt

5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, toiletter, vaskekummer, køleskabe, komfurer, emhætter og lignende, der er installeret af udlejeren 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. 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 lejereren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejereren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

IV Ved fraflytning

Normalstandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig
 - hvidtning eller maling af lofter og overvægge
 - maling eller tapetsering af vægge
 - rengøring.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lejereren 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

3. Lejereren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

- 4.** Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.
- Ekstraordinær rengøring** **5.** Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande 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.** Udlejereren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejereren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.
- Fraflytningsrapport** **8.** Ved synet udarbejder udlejereren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejereren.

9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren 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** **10.** Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejereren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse** **11.** Udlejereren 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.

12. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse** **13.** Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
- Istandsættelse ved bytning** **14.** Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V Særlig udvendig vedligeholdelse (jvf. III, 4)

- Terrassen/Haven/Gangstier** 1. Haven der tilhører boligen skal holdes i rengjort stand, græs og ukrudt må ikke vokse vildt og træer og buske beskæres i nødvendigt omfang, således at de ikke er til gene for de omkringboende.
Levende hegn klippes mindst 2 gange årligt. 1. gang senest den 15. juli og 2. gang senest den 15. oktober. Hvor der er levende hegn ud mod et offentligt areal klippes dette på begge sider. Fælleshegnet må ikke overstige 1,80 m fra terræn.
- Tagrender og nedløb** 2. Lejer har den almindelige renholdelse af fortov/stier, vejareal ud for ens bolig, mellem boligerne og ud for offentlig vej.
Der skal fejes og luges og i vinterperioden skal der ryddes og saltes for sne.
- Maling af plankeværk** 3. Beboerne har pligt til selv at foranledige at tagrender og nedløb renses inden 1. oktober hvert år.
- Maling af træ på plankeværk og udhuse udføres af lejer hvert 5. år. Alt træværk males første gang i 2020. Hvert 5. år males træværk i perioden fra den 1. maj – 31. august. På Kløvermarken har afdelingsmødet valgt farven Flügger mørk palægrå. På Tjørnebakken har afdelingsmødet valgt farven Flügger RAL7020 (S7020-B). Maling og pensler udleveres af afdelingen. Undlader en lejer at male træværket, kan inspektøraftdelingen på foranledning af afdelingsbestyrelsen få arbejdet udført på lejeres regning. Træværket må ikke males med andre farver end ovenstående.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. IV, 1)

- Lejerens vedligeholdelsespligt** 1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering 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.
- Lejeren er pligtig til at renholde gulvafløb for fedt hår og andet snavs

Stuer, værelser og entré
Vægbehandling

3. Vægge i stuer/værelser/entré vil ved indflytningen fremstå som en nyistandsat savsmuldstapet, hvor farvenuancen vil kunne dækkes med én gang maling.

Vedligeholdelse sker efter eget valg, dog må følgende tapet- og malingstyper ikke anvendes i boligen:

- Strukturmaling
- Hessian
- Skumtapet
- Vinyltapet.

Ved maling skal anvendes kvalitetsmaling som f.eks. flutex 5, eller tilsvarende kvalitet. Væggene skal før maling udgipses for huller, og rengøres grundigt med grundrens.

Loftbehandling

4. Trælofter rengøres med rengøringsmidler til trælofter.

Hvor der er malede lofter, kan overmaling ske efter Rengøring, og foretages med en egnet plastmaling så som Flutex 5 eller lignende kvalitet/produkt

Gulve,

5. Gulvene er lakerede og kan vedligeholdes med vandbaseret lak. Gulvene skal lakeres, inden lakken slides helt igennem, og der opstår skader på træet. Særligt udsatte dele som f.eks. dørtrin og steder slidt af stoleben, kan oplakeres inden en lakering af hele gulvet.

Det anbefales *ikke* at anvende sulfo-midler ved rengøring, da disse vanskeliggør senere omlakering. I stedet anvendes en klud opvredet i vand tilsat sæbespånere.

Boning af gulvene med voks eller selvblankende bonemidler må absolut frarådes, da det vil kræve afhøvling før omlakering..

Køkken
Vægbehandling

6. Males med Flutex 10 – 20 silkemat eller lignende kvalitet/produkt/glans.

Rengøringen kan ske med lettere afvask. Ved rengøring af fliser kan bruges lettere afkalkningsmiddel.

<i>Loftbehandling</i>	7. Flutex 5 eller lignende kvalitet/produkt.
<i>Gulv</i>	8. Som stue, værelser og entre. Linoleum/vinyl behandles med dertilhørende gulvrengøringsmidler.
<i>Bordplade</i>	9. Bordplader er af plastlaminat og kunstskifer. Skurepulver og andre ridsende rengøringsmidler samt stærke alkalieopløsninger må ikke anvendes.
<i>Skabe og låger</i>	10. Skabe og låger fremstår med slidstræk lakeret overflade og genbehandles med egnede lakker.
Badeværelse <i>Vægbehandling</i>	11. Det anbefales at udlufte baderum samt aftørre vægge, når baderummet har været benyttet, så fugtigheden i rummet nedsættes hurtigst muligt. Hvis der er sket gråfarvning af vægge/fliser på grund af kalk i vandet, må det ikke fjernes med syre, men med et til formålet fremstillet rensmiddel. I afdelinger hvor overvægge i badeværelset er beklædt med glasvæv vaskes med Fluren 37 + males med Flutex 10 – 20 eller lignende kvalitet/produkt/glans. I afdelinger hvor væggen er beklædt med glasvæv fra gulv til loft vaskes med Fluren 37 + males med Dækso-plast 25 eller lignende kvalitet/produkt.
<i>Loftbehandling</i>	12. Flutex 5 eller lignende kvalitet/produkt.
<i>Gulv</i>	13. Gulvet vedligeholdes ved rengøring med et lettere afkalkningsmiddel.
Træværk	14. Maling af træværk (karme + fodlister) afvaskes med Fluren 37/slibes med sandpapir korn 150 og males 1 - 2 gange efter behov med Flügger 50 akryl lakmaling eller lignende kvalitet/produkt.
Radiatorer	15. Almindeligvis frarådes det at male radiatorerne grundet forringelse af varmeafgivelsen. Ved eventuel maling af radiatorerne kan de efter grundig afvaskning og skylning males med alkydmaling. De skal være helt kolde, inden malingen påføres. Det anbefales at anvende specielle pensler.
Inventar	16. Der må ikke anvendes slibende og stærke rengøringsmidler til afdelingens selvrengørende ovne.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge ny istandsatte.
2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

Slid og ælde

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

Farvevalg

4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

Plankeværk og havelåger

5. Såfremt der forefindes plankeværker, havelåger m.m. ved lejemålet, påhviler det lejer, at vedligeholde og om nødvendigt udskifte plankeværker og havelåger. I det omfang plankeværket er i fællesskab med naboen skal udgiften fordeles ligeligt mellem parterne.

Vedtaget på et afdelingsmøde den 16. september 2024.