



## 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 afdelingen 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 afdelingen 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 19. juni 2013 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 afdelingens 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 nyistsandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistsandsatte.

##### Syn ved indflytning

2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager afdelingen 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 afdelingen 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 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

4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt

påtale disse over for afdelingen.

5. Afdelingen 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. Afdelingen kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

#### **Afdelingens vedligeholdelsespligt**

5. Det påhviler afdelingen at holde ejendommen og det lejede forsvareligt ved lige.

Afdelingen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, toiletter, køleskabe, komfurer og lignende, der er installeret af afdelingen eller af en lejer som led i dennes råderet.

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

7. Afdelingen 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 afdelingen. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren 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 af vægge
- rengøring efter håndværker

Eventuel afrensning af gammelt tapet betales af afdelingen, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvareligt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, men udlejer-  
ren overtager gradvist denne udgift med 0,84 % pr. måned regnet  
fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået  
120 måneder, vil afdelingen således helt have overtaget udgiften  
til normalistsættelsen.
- Misligholdelse**
3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af mis-  
ligholdelse.
  4. Misligholdelse foreligger, når det lejede eller dele heraf er forrin-  
get eller skadet som følge af manglende godkendelse, fejlagtig  
brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren,  
medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet  
adgang til boligen.
- Ekstraordinær rengøring**
5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvideva-  
rer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som  
misligholdelse.
- Undladelse af normalistsæt-  
telse**
6. Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som  
ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt  
nyistsandsat.
- Syn ved fraflytning**
7. Afdelingen 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 afdelingen en fraflytningsrapport, hvor det  
fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som  
normalistsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales  
af afdelingen.
  9. Kopi af fraflytningsrapporten 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 kopien af  
rapporten.
- Oplysning om istandsættel-  
sesudgifter**
10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver afdelingen lejeren skriftlig  
oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens  
andel heraf, opdelt på normalistsættelse og eventuel mislig-  
holdelse.
- Endelig opgørelse**
11. BO-Vest sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgif-  
terne 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. Istandsættel-  
sesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammen-  
tælles.
  12. I den endelige opgørelse kan lejerens andel af en eventuel over-  
skridelse ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede sam-  
lede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse**
13. Istandsættelsesarbejdet udføres på afdelingen foranledning.
- Istandsættelse ved bytning**
14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved  
øvrige fraflytninger.

**V Særlig udvendig vedligeholdelse**  
(jvf. III, 4)

**Haven**

1. Indretning og vedligeholdelse af gårdhaven er som udgangspunkt lejernes eget ansvar, så længe indretning ikke generer andre eller ødelægger bygningsdele.

Ved fraflytning skal gårdhaven afleveres i rimelig orden, hvilket vil sige, at skrammel skal være fjernet, og der skal som minimum være fliser ved udgangen fra stuen, og jorden skal være jævn.

**1 meter regel**

2. Lejer kan opnå nedslag i den månedlige husleje såfremt denne overtager driftens opgaver ved udvendig vedligeholdelse af et areal på én meter omkring boligen.

For at opnå nedslag i den månedlige husleje skal der foreligge en skriftlig aftale.

**Plankeværk**

3. Males efter behov – maling i godkendte farver og kvalitet samt værktøj udleveres ved henvendelse til på ejendomskontoret.

Udskiftning af enkelte brædder eller opsætning af nye plankeværker udføres af driften, efter henvendelse fra lejer.

Plankeværkets konstruktion og fremtræden må ikke ændres.

Maksimalhøjde målt indvendigt i gårdhaven er jf. lokalplanen 180 cm.

**Hæk**

4. Klippes efter behov af ejendomskontor eller lejer.

Maksimalhøjde målt indvendigt i gårdhaven er jf. lokalplanen 180 cm.

**Pergola**

5. Efter forudgående ansøgning hos BO-Vest er det muligt, at opføre en pergola. Efter opførelsen af en pergola skal denne godkendes af ejendomskontoret – godkendelsen sker skriftligt.

Det er lejeren som forestår opførelsen, og den efterfølgende vedligeholdelse. Afdelingen kan overtage vedligeholdelsen af pergolaen mod en forhøjet husleje.

En godkendt og vel vedligeholdt pergola vil ikke blive nedtaget ved fraflytning, og dermed overtager den nye lejer vedligeholdelsesforpligtelserne.

**Facader**

6. Eternitpladerne på boligens tunge facader må ikke males – remedier til rengøring udleveres ved henvendelse til på ejendomskontoret.

Træværk på boligens tunge facader samt i gårdhaven males efter behov – maling i godkendte farver og kvalitet samt værktøj udleveres ved henvendelse til på ejendomskontoret.

**Tagrender**

7. Kan renses af lejer efter behov.

## **VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse**

(jvf. IV, 1)

Beskrivelse for malerbehandling af lofter, vægge og træværk ved fraflytning og vedligeholdelse til håndværksmæssigt korrekt udført arbejde.

Det anbefales, at opsøge ejendomskontoret for valg af korrekt værktøj, eller andre spørgsmål..

### **Generelt**

- 1.** Ved maling skal der ske afdækning af gulve, karme, paneler, døre, kontakter, rosetter og lignende med plastic, tape eller pap.

Der fuges med acrylfuge, i mellem vægge, lofter og træværk samt hvor der er revner.

### **Lofter og vægge**

- 2.** Fjernelse af søm, skruer, rawplugs og lignende.

Lukning af huller med letvægtsfiller, overskydende materiale afvaskes straks med en svamp og rent vand.

Pletmaling af det spartlede samt maling til fuld dækning.

### **Fodpaneler, karme, døre samt vinduer**

- 3.** Fjernelse af søm, skruer og lignende samt vask med grundrengøring og slibning med sandpapir korn 120.

Lukning af huller med letvægtsfiller, overskydende materiale afvaskes straks med svamp og rent vand.

Pletmaling af det spartlede samt maling til fuld dækning.

### **Lakerede loftslister m.m.**

- 4.** Afvaskning med grundrengøring og slibning med sandpapir korn 120 samt lakering.

### **Køkkenskabslåger i formica-laminat**

- 5.** Fjernelse af søm, skruer og lignende samt vask med grundrengøring og slibning med sandpapir korn 120.

Lukning af huller med letvægtsfiller, overskydende materiale afvaskes straks med svamp og rent vand.

Lågerne grundes med en hæftegrund og færdigmales med træværksmaling

### **Radiatorer og rør**

- 6.** Afvaskning med grundrengøring og slibning med sandpapir korn 120, samt færdigmaling.

### **Gulvkant i badeværelse**

- 7.** Vask med kalkfjerner samt slibning med sandpapir korn 120, herefter maling med gulvmaling

### **Trægulve lakering og vedligehold**

- 8.** Før lakering af gulvene vaskes de med eddikesyre i blandingsforhold 1:10, herefter let slibes og støvsuges hvorefter de lakeres med en vandig gulvlak.

Grundet forekomst af PCB skal der iagttages særlige sikkerhedsforanstaltninger ved slibning af gulve.

<b>Materiale og kvalitet</b>	9.	Færdige overflader skal fremstå uden løbere, knopper.  Farvevalgene nedenfor er vejledende, men vil være de som afdelingen benytter ved fraflytningsstandsættelser
<b>Lofter og vægge</b>	<b>10.</b>	Males i lys råhvid, minimum glans 5, i en kvalitet som Dyrup Robust 05 eller lignende.
<b>Køkken og badeværelses vægge</b>	<b>11.</b>	Males i lys råhvid glans 25, i en kvalitet som Dyrup Robust 25 lys råhvid eller lignende.
<b>Fodpaneler, karme og døre</b>	<b>12.</b>	Males i lys råhvid minimum glans 40, i en kvalitet som Flûgger Easy Finish eller lignende.
<b>Radiatorer og rør</b>	<b>13.</b>	Males i lys råhvid minimum glans 40, i en kvalitet som Flûgger Easy Finish eller lignende.
<b>Loftslister og lakeret naturtræ</b>	<b>14.</b>	Lakeres med Flugger naturel Wood silkemat glans 20.
<b>Køkkenskabslåger i formica-laminat</b>	<b>15.</b>	Grundes med en hæftegrund som Flugger Fix Primer, og færdigmales med en træværksmaling som Flugger High Finish glans 50.
<b>Gulvkant på badeværelse</b>	<b>16.</b>	Males i lys grå med Dyrup Gulvmaling halvblank eller lignende.
<b>Trægulve</b>	<b>17.</b>	Den gulvflak som anvendes skal være som Aqua-Seal EcoSilver en komponent fra Berger-Seidle eller lignende.
<b>Overflader med vandskader, skjolder og nikotin</b>	<b>18.</b>	Inden færdigmaling behandles med en forseglers/stopgrunder, i en kvalitet som Sigma isotop eller lignende.
	<b>VII</b>	<b>Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen</b>
<b>Boligens standard ved lejermålets begyndelse</b>	<b>1.</b>	Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.  Farver og nuancer jf. VI er de som benyttes ved normalistandsættelsen. Fremtræder lofter og vægge nyistandsatte, kan der ikke stilles særlige krav til farvevalg.  Rum opdelingen kan være ændret i forhold til boligens oprindelige indretning.  Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter afdelingens skøn har været behov for det.
<b>Hvidevare</b>	<b>2.</b>	Køle-fryseskabe samt komfur er brugt af tidligere lejere, men vil fremstå rengjorte.  Køle-fryseskabe på 8 år og derover kan på opfordring fra beboerne måles for strømforbrug. Sparometer kan lånes på ejendoms-kontoret og hos miljøgruppen. Ved et uforholdsmæssigt stort forbrug på over 1,7kwh udskiftes køleskabet.
<b>Slid og ælde</b>	<b>3.</b>	Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde.