

# Vedligeholdelsesreglement

for

## Boligselskabet Nordjylland

3. udgave  
1. august 2019

### 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 1. januar 2020 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
- Ændring af lejekontrakten** 2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontrakts bestemmelser. 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 udlejerens et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejerens indkaldes til synet.
- Indflytningsrapport** 3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens en indflytningsrapport, hvor lejerens kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejerens 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 lejerens ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejerens senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejerens.
5. Udlejerens kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejerens hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

### III Vedligeholdelse i boperioden

Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Lejerens sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejerens afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
2. Lejerens skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
3. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejerens vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
4. Udlejerens kan indgå individuel skriftlig aftale med lejerens om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Særlig udvendig vedligeholdelse

Udlejerens vedligeholdelsespligt

5. Det påhviler udlejerens at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejerens 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 udlejerens 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 udlejereren. 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 udlejereren, 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 udlejereren overtager gradvist denne udgift med 0,833 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 120 måneder, vil udlejereren således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

### Misligholdelse

3. Lejeren 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 lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Manglende pasning og renholdelse af haver, bede, hække, terrasser, gangstier altaner og fortove, hvor lejer jf. *V Særlig udvendig vedligeholdelse* har vedligeholdelsespligten, betragtes tillige som misligholdelse.

### Rengøring

5. Lejemålet skal afleveres rengjort. Ved opsigelse udleveres særskilt rengøringsvejledning.

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

### Undladelse af normalistandsættelse

6. Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

### 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.
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  
istandsættelsesudgifter**

10. 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**

11. 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.
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)**

1. Hvor der til boligen hører have, bed, terrasser og altaner, er det lejereren, der i bo perioden skal vedligeholde disse, så de til enhver tid fremtræder, renholdt og ryddelige. Dette gælder også hækklipning i egen have.
2. Adgangsstier fra boligens adgangsdøre til hovedsti skal i bo perioden renholdes af lejer, herunder grusning/saltning og snerydning.
3. Ved enfamiliehuse skal fortov og gangsti i bo perioden renholdes af lejer, herunder grusning/saltning og snerydning.

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

I det følgende beskrives de forskellige behandlingsmetoder til den indvendige vedligeholdelse. Hvis der er tvivl med hensyn til vedligeholdelsen, er det altid en god idé at kontakte Boligselskabet for yderligere vejledning.

Boligselskabet stiller ikke krav og speciel type af maling men det anbefales at der anvendes maling af anerkendt fabrikat og af en god kvalitet.

### Stuer, værelser og entré Vægbehandling

#### 1. Vægge i stuer/værelser/entré kan ved indflytningen have følgende malede overflader

- A. Savsmuldstapet
- B. Glasvæv
- C. Filt
- D. Fuldspartlet vægge
- E. Vandskuret murstensvæg

og kan alle vedligeholdes på følgende måde:

Afvaskning med Grundrens efterfulgt af rent vand, afdækning af gulv, fodlister, gerigter, kontakter mv. Udgipsning af huller med filler eller acrylfuge, 1-2 gange maling i glans 10 . Hvis der anvendes tapet, skal dette være af samme struktur som det eksisterende vægoverflade.

### Loftbehandling

Loftet i stue/værelse kan ved indflytningen have følgende overflader

- A. Gipsplader
- B. Betonlofter
- C. "Ludbehandlede" trælofter
- D. Træbetonlofter

og kan vedligeholdes på følgende måde:

A og B Afvaskning med grundrens efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, gerigter, loftsrosetter. Udgipsning af huller med filler, slibning og maling i glans 10.

C. Afvaskning grundrens efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, gerigter, loftsrosetter mv. Behandling med hvidpigmenteret lak.

D. Må ikke males, men støvsuges.

## Køkken

### Vægbehandling

2. Vægge i køkken kan ved indflytningen have følgende overflader

- A. Savsmuldstapet
- B. Glasvæv malet
- C. Filt
- D. Fuldspartlet vægge
- E. Vandskuret murstensvæg
- F. Fliser

og kan vedligeholdes på følgende måde:

A-E. Afvaskning med grundrens efterfulgt af rent vand, afdækning af gulv, fodlister, gerigter, kontakter mv. Udgipsning af huller med filler, acrylfuge, 1-2 gange maling i glans 25. Hvis der anvendes tapet, skal dette være af samme struktur som det eksisterende.

F. Jævnlig afvaskning i sæbevand tilsat afkalkningsmiddel og rent vand. Evt. udfaldne fuger udbedres med flisefuge i samme farve fx Alfix.



## Loftbehandling

Loftet i køkkenet kan ved indflytningen have følgende overflader

- A. Gipsplader
- B. Betonlofter
- C. "Ludbehandlede" trælofter
- D. Træbetonlofter

og kan vedligeholdes på følgende måde:

A og B Afvaskning med grundrens efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, gerigter, loftsrosetter. Udgipsning af huller med filler, slibning og maling i glans 10.

C. Afvaskning grundrens efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, gerigter, loftsrosetter mv. Behandling med hvidpigmenteret lak.

D. Må ikke males, men støvsuges.

## Badeværelse Vægbehandling

3. Vægge i badeværelse kan ved indflytningen have følgende overflader

- A. Savsmuldstapet
- B. Glasvæv malet
- C. Filt
- D. Fuldspartlet vægge
- E. Vandskuret murstensvæg
- F. Fliser
- G. Vinyl

og kan vedligeholdes på følgende måde:

## Loftbehandling

A-E. Afvaskning med grundrens efterfulgt af rent vand, afdækning af gulv, fodlister, gerigter, kontakter mv. Udgipsning af huller med filler, acrylfuge, 1-2 gange maling i glans 25. Hvis der anvendes tapet, skal dette være af samme struktur som det eksisterende.

F. Jævnlig afvaskning i sæbevand tilsat afkalkningsmiddel og rent vand. Evt. udfaldne fuger udbedres med flisefuge i samme farve fx Alfix.

G. Jævnlig afvaskning i sæbevand tilsat afkalkningsmiddel og rent vand. Hvis der konstateres huller og dårlige/åbne fuger skal dette straks meddeles boligselskabet.

## Træværk

4. Træværket (fodlister, gerigter, inddækning, døre mv.) er ved indflytning behandlet med:

- A. Acrylplastlak
- B. Træbeskyttelse på vandbasis.
- C. Ludbehandlet træ.

og kan vedligeholdes på følgende måde:

A. Afvaskning med grundrens efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, vægge, døre, kontakter mv. Kittes med acrylkit, Slibes og males med egnet maling i glans 40/50

B. Afvaskes med grundrens efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, vægge, døre, kontakter mv. Kittes med acrylkit i farve som træbeskyttelse. Males med vandbaseret træbeskyttelse.

C. Afvaskes med grundrens efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, vægge, døre, kontakter mv. Kittes med lys Acrylkit. "Males" med hvidpigmenteret lak.

Såfremt træværket, der er behandlet med træbeskyttelse eller lud, ønskes behandlet med acrylplastlak, kan følgende behandling anvendes:

Afvaskes med Sadolin grundrens efterfulgt af rent vand. Afdækning af gulve, vægge, døre, kontakter mv. Slibning, 1 gang vandig grundmaling, pletspartling med acrylspartling, slibning, 2 gange maling i glans 40/50

## Gulve

### 5. Gulvene er ved indflytningen:

- A. Parketgulve
- B. Træundergulve
- C. Linoleum
- D. Fliser
- E. Vinyl

Og kan vedligeholdes på følgende måde:

A og E. Daglig rengøring:

Støvsugning eller aftørring med en hårdt opvredet klud. Brug altid sæbespånvand – aldrig rengøringsmidler med sulfo, da dette kan give problemer, når gulvet skal behandles igen.

Lakering:

Afvaskning i eddikesurt vand (2 dl. 32% eddikesyre til 8-10 liter vand). Let afslibning, grundig støvsugning.

Huller og andre småskader udkittet med fx Junkers Kitpuller. 1-2 gang vandig lak, kontakt boligselskabet for anvisning af korrekt laktype.

B. Træundergulv er kun tænkt som undergulv for tæpper og skal som sådan ikke vedligeholdes.

C. Daglig rengøring:

Støvsugning eller aftørring med fugtig klud eller moppe. Brug aldrig alkaliske rengøringsmidler som fx. soda, lud, brun sæbe og salmiak, da disse kan angribe linoleummets overflade. Brug kun produkter, som har en PH-værdi mellem 5 og 9 i brugsopløsning.

Periodisk rengøring:

Gulvet kan poleres efter behov. Følg anvisningerne på produktet der anvendes.

**Inventar**

6. Inventaret (køkken, skabe mv.) er ved indflytning af mange forskellige mærker, udseende og kvalitetsstand.

Det anbefales derfor, at lejer kontakter Boligselskabet for en vejledning om vedligeholdelse af inventaret.

**Radiatorer/rør**

7. Radiatorer og synlige rør er ved indflytning behandlet med:

A. Radiatormaling

og kan vedligeholdes på følgende måde:

A. Vask med grundrens. Afdækning af gulve, vægge, døre, fodlister/gerigter, kontakter mv. Let slibning. Males med radiatormaling.

**VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**

**Boligens standard ved lejemålets begyndelse**

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.
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 stilles ikke særlige krav til farvevalg.

Boligselskabet anbefaler dog, at der anvendes lyse nuancer.

Godkendt på afdelingsmødet samt hovedbestyrelsesmøde september 2019.

