

# Vedligeholdelses- reglement

## A-ordning



Kayerødsgade 43 · 9000 Aalborg · Tel. 9630 9460

E-mail: [mail@vivabolig.dk](mailto:mail@vivabolig.dk) · [www.vivabolig.dk](http://www.vivabolig.dk)

# Vedligeholdelses- reglement

## A-ordning

### MODEL A – NORMALISTANDSÆTTELSE

#### A-ORDNING – KORT FORTALT

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med 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 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 istsandsættelse som følge af misligholdelse.

## I - GENERELT

### Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 1. januar 2013, senest revideret den 1. juni 2014 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

### Ændring af lejekontrakten

2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstridende 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 nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

### Syn ved indflytning

2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeren sammen med lejeret indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Ny lejer aftaler tid for indflytningssyn med varmemesteren i afdelingen.

### Indflytningsrapport

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejereren kan få indført eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten 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 kopi af rapporten.

### Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

4. Hvis lejereren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejereren 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. Lejereren 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.
- 2a. Aflæsning af vand- og varmemålere. Boligorganisationen sørger én gang årligt for aflæsning af vand- og varmemålere og får efterfølgende udarbejdet vand- og varmeregnskab.  
Det er lejers pligt jævnligt at foretage aflæsning af vand- og varmemålere og dermed holde øje med forbruget. Ved store udsving eller mistanke om utætheder på anlægget indberettes dette omgående til teamlederen. (Dette er dog undtaget i Vivaboligs afdeling 14).

#### Haver

3. Hvor der til den lejede bolig hører have til, skal denne vedligeholdes, herunder klipning af hæk på begge sider. Ved fraflytning afleveres haven i ryddet og rengjort stand.

#### Særlig udvendig vedligeholdelse

4. 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.
5. 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

6. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Afdelingen påtager sig vedligeholdelse og fornøden udskiftning af låse, vand- og gashaner, elafbrydere, toiletter, vaskekummer, badekar, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af afdelingen. Reparation eller udskiftning af det faste inventar og dets tilbehør som er installeret af eller skriftligt godkendt som overtaget af afdelingen. Desuden udskiftning af belægning på gulve, når denne belægning er udført af eller i forvejen er skriftligt godkendt af boligorganisationen.
7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af punkt 5.

#### Anmeldelse af skader

8. Opstår der skader i og 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

### Normalistandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning skal der udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig:
  - maling af lofter og overvægge
  - maling af i forvejen malede vægge
  - tapetsering af vægge med Rutex
  - rengøring af boligen
  - standard farve til vægge og lofter er hvide

Hvis fraflytter selv istandsætter skal der efterlades ½ ltr. væg- og loftmaling. 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.

2. Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, 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 normalistandsættelsen. Hvis fraflytning sker, inden afdelingen helt har overtaget udgiften til den normale istandsættelse, betaler lejer kun den andel, som afdelingen ikke har overtaget.

### 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 lejere, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

### Ekstraordinær rengøring

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

### Retablering

6. Ændringer af boligens indretning, herunder flytning/nedtagning af skabe, vægge m.v. kan kræves retableret ved fraflytning.

### Undladelse af normalistandsættelse

7. Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytnings-synet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

### Syn ved fraflytning

8. 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.  
Synet foretages af én af boligorganisationen udpeget person.

### **Fraflytningsrapport**

9. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvoraf det fremgår hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normal istandsættelse, og hvilke, der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
10. 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.  
Ved elektronisk syn genereres og sendes der en kopi af synsrapporten til fraflytter, når synet afsluttes – hvis fraflytter har oplyst mail adresse.

### **Oplysning om istandsættelsesudgifter**

11. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

### **Endelig opgørelse**

12. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelses udgifterne til leje- ren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelses arbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
13. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

### **Arbejdets udførelse**

14. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

### **Istandsættelse ved bytning**

15. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

## **V - SÆRLIG UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE (jævnfør afsnit III, punkt 4)**

### **Beboerne skal sørge for:**

- egne blomsterkummer og lignende

## VI - MALEVEJLEDNING

### Særlig vejledning for indvendig vedligehold i boperioden

**Bemærk:** De i skemaet anførte anvisninger er udarbejdet i henhold til normal vedligeholdelse. Der kan dog i enkelte tilfælde være specielle forhold, som kræver en individuel behandling. Eventuelle usikkerheder skal altid løses i samråd med Teamleder/varmesteren.

Lofter	
Gips, puds, beton e.lign.	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Rengøring med grundrens i fornødent omfang.</li><li>2. Søm- og skruehuller, revner mv. lukkes med gipsfiller.</li><li>3. Plastloft-/vægmaling glans 3 til fuld dækning. Er der risiko for nikotingennemslag el. lign., skal der i stedet anvendes spærrende loftmaling.</li></ol>
Træ: lud-/lak-/eller ubehandlet.	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Let rengøring med trærens /grundrens.</li></ol>
Stuer, værelser, entré	
Vægge	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Malebehandlede vægge afvaskes for fedt og snavs med grundrens.</li><li>2. Søm- og skruehuller lukkes med gipsfiller.</li><li>3. Plastvægmaling glans 10 til fuld dækning.</li></ol>
Køkken	
Vægge	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Malebehandlede vægge afvaskes for fedt og snavs med grundrens.</li><li>2. Søm- og skruehuller lukkes med gipsfiller.</li><li>3. Plastvægmaling/acrylplastmaling glans 10 til fuld dækning.</li></ol>
Malede vægge ved vask og komfur	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Acrylplastmaling glans 40 til fuld dækning.</li></ol>
Badeværelse	
Vægge	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Evt. forekomster af skimmel/mug fjernes med Rodalon el. lign.</li><li>2. Grundig vask med grundrens.</li><li>3. Søm- og skruehuller mv. lukkes med vådrumsspartelmasse</li><li>4. Acrylplastmaling glans 40 til fuld dækning.</li></ol>
Rør, radiatorer	
(Inkl. evt. jernvinduer)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Afrensning af løstsiddende maling samt slibning.</li><li>2. Vask med grundrens.</li><li>3. Bart jern grundes med rusthindrende grundmaling.</li><li>4. Acrylplastmalje glans 40 eller 50 til fuld dækning.</li></ol>

<b>Træværk</b>	
Fodpaneler, gerigter, dørkarme, skabs gavle samt malebehandlede døre, skabs- og køkkenlåger	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vask med grundrens.</li> <li>2. Slibning til jævn og mat flade.</li> <li>3. Spartling af skrammer og ujævnheder med acrylspartelmasse/slibning.</li> <li>4. Pletning eller fuld strygning med plastgrundmaling.</li> <li>5. Acrylplastemalje glans 40 eller 50 til fuld dækning.</li> </ol>
<b>Inventar</b>	
Køkkenbordsplader, køkkenskabe/-sider/-kanter/-låger/-skuffer. Garderobeskabe/-sider/-kanter/-låger samt garderobeskabe indvendig	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Grundig rengøring.</li> </ol>
<b>Vinduer</b>	
Karme, rammer og bundplader	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vask med grundrens.</li> <li>2. Evt. løstsiddende maling afrenses til fast og bæredygtigt underlag.</li> <li>3. Slibning til jævn og mat flade.</li> <li>4. Spartling af skrammer og ujævnheder med acrylspartelmasse/slibning.</li> <li>5. Pletning eller fuld strygning med plastgrundmaling.</li> <li>6. Acrylplastemalje glans 40 eller 50 til fuld dækning.</li> </ol>
<b>Gulve</b>	
Parketgulve og dørtrin	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vask med grundrens.</li> <li>2. Eftervask med eddikesyre vand (2 dl 32 %-eddikesyre til 8-10 ltr. vand).</li> <li>3. Matslibning.</li> <li>4. Nedslidte områder plettes med acrylgulvlak.</li> <li>5. Acrylgulvlak glans 40 eller 50 i fyldigt lag.</li> </ol> <p>Bemærk: Der skal mellemslibes i mellem hver lakering.</p>

## VI - VEJLEDNING VED FRAFLYTNING

### Særlige regler vedr. maling og tapetsering

#### Generelt

1. Malearbejde skal generelt og i alle faser udføres håndværksmæssig forsvarligt.

#### Tapet

2. Opsættes der savsmuldstopet i enkelte rum, skal typen være synsmæssig identisk med de øvrige. Tapetseres alle rum, skal der anvendes middelstruktur f.eks. Rutex Extra el. lign. Tapetet skal være fastsiddende til maling uden skæmmende samlin- ger.



**Bemærk:** Der må ikke opsættes skumtapeter, hessianbeklædning, træpaneler, fløjlstapeter, borter el. lign. Der må heller ikke opsættes savsmuldstapet på savsmuldstapet.

### Maling

3. Nymalede områder skal fremstå fuldt dækket og ensartet i kulør og glans uden "helligdage" og løbere. Malingslagene skal være fastsiddende. Der må kun anvendes kvalitetsmaling af anerkendt fabrikat - f.eks. Butinox, Dyrup, Flügger, Hygæa, Sadolin.

### Spartling

4. Spartlede områder skal i struktur ligne det omkringværende underlag.

### Vask

5. Fedt og snavs er årsag til dårligt vedhæftende maling. Det er derfor vigtigt, at der inden malebehandling vaskes grundigt med grundrens (malerrens) – vigtigst er træværk, rør/radiatorer samt vægge i køkken og bad. Husk altid eftervask med rent vand.

### Skimmel

6. Forekomster af skimmel/mug i f.eks. vindueslysninger eller generelt på badeværelser behandles inden tapetopsætning/malebehandling med klorholdigt rengøringsmiddel - f.eks. Klorin, Rodalon eller tilsvarende.

### Gulvlak

7. Der må kun anvendes acrylgulvlak af god kvalitet fra anerkendt producent - f.eks. Junckers, Casco eller tilsvarende. Følg altid producentens brugervejledning. Nylakerede overflader skal fremstå jævnt og ensartet i glans - uden synlige ridser og misfarvninger fra underlaget. Laklagene skal være fastsiddende. Mekanisk afslibning til bart træ kan derfor være nødvendig, hvilket i reglen kræver professionel assistance i samråd med varmemesteren.

**Bemærk:** Det er altid en god idé at udføre en fuldt færdig prøvebehandling på ca. ½ m<sup>2</sup> for at kontrollere vedhæftning og forenelighed med den eksisterende laktype.

### Tvivl?

8. Er du i tvivl, så søg altid råd og vejledning hos en fagmand, farvehandler eller Teamleder/varmemesteren.

## VI - RENGØRINGSVEJLEDNING

### Malede og lakerede overflader

#### Generelt

1. Plastmaling og acrylgulvlakker skal være gennemhærdede inden rengøring, hvilket normalt tager 4-6 uger.

Anvend altid så neutralt og mildt sæbevand som muligt. Brug aldrig sulfo, brun sæbe, voks- eller silikoneholdige plejemidler, polish eller sæbe med slibemidler.

Følg i øvrigt leverandørens brugervejledning.  
*Overdosering hjælper ikke - men kan skade malingen eller gulvlakken.*

Forbruget af vaskevand skal være moderat.  
Eftervask med rent vand er i reglen altid en god idé.

Anvend kun svamp, klud eller blød børste.

*Brug aldrig ståluld, skuresvampe el. lign.*

### **Træværk**

2. Begynd rengøringen fra neden og vask opefter, så undgås striber i malingen. Der kan f.eks. anvendes et universalrengøringsmiddel som Ajax eller tilsvarende.

### **Vægge**

3. Mat plastmaling kan i de fleste tilfælde ikke rengøres uden at efterlade et skjoldet udseende. Lav derfor en lille vaskeprøve i et ikke synligt område. Halvmatte til halvblanke overflader kan dog i reglen rengøres som træværk.

### **Gulve**

4. Den daglige rengøring foretages ved støvsugning og evt. aftørring med rent vand og en hårdt opvredet klud. Til grundig rengøring anvendes mildt sæbespånvand i forholdet ½ kop sæbespånner til 5 ltr. håndvarmt vand.

Skomærker og lign. fjernes med mineralsk terpentin eller rensed benzin.

## **VII - STANDARD FOR BOLIGERNES VEDLIGEHOLDELSESSTAND VED OVERTAGELSEN**

### **Boligens standard ved overtagelsen**

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistsandsatte.
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 fra indflytters side ikke stilles særlige krav til farvevalg. Boligorganisations standardfarve til loftfarve er hvid og vægfarve er brækket hvid.

### **Vægge, lofter m.m.**

5. Se bilaget Minimumsstandard for overflader ved indflytning

## Bilag til vedligeholdelsesreglement afsnit VII pkt. 5

### MINIMUMSSTANDARD FOR OVERFLADER VED INDFLYTNING.

Det forudsættes, at der ikke forefindes skader, og at overfladerne er helt rengjorte!

EMNER:	4	3	2	1
<b>Lofter:</b>				
Malede (gips – beton)	X			
<b>Vægge:</b>				
Malede vægge	X			
Badeværelsesvægge (vådrumsvægge)	X			
<b>Gulve:</b>				
Parketgulve		X		
Fyrretræsgulve			X	
Linoleum og vinylgulve			X	
<b>Træværk:</b>				
Fodpaneler		X		
Dørkarme og – indfatninger		X		
Dørtærskler (dørtrin)			X	
Døre		X		
Vindueskarme, -rammer, -indfatninger		X		
Vinduesplader		X		
<b>Inventar:</b>				
Køkkenbordsplader			X	
Køkkenskabe, -sider og -kanter			X	
Køkkenlåger			X	
Køkkenskabe og skuffer, indvendigt			X	
Garderobeskabe, -sider og -kanter			X	
Garderobeskabslåger			X	
Garderobeskabe, indvendigt			X	
<b>Synlige installationer:</b>				
Vand- og varmerør		X		
Radiatorer		X		
<b>Hårde hvidevarer:</b>				
Kølmur		X		
Køleskab, fryser		X		
Emhætte		X		

4. Afkrydses for nystandsatsat og håndværksmæssigt korrekt udført.
3. Afkrydses for pænt og ensartet, men ikke nystandsatsat.
2. Afkrydses for ensartet, men med tegn på slid og ælde.
1. Afkrydses for gammel og slidt.

Vedligeholdelsesreglement er ændret: 1. juni 2014; Nyt reglement.  
 Godkendt af afdelingsmøderne og repræsentantskabet  
 i Vivabolog i april, maj og juni 2014