

# AAB Vejle – Afdeling 42

## Vedligeholdelsesreglement

### Model A – normalistsandsættelse

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejereren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Ved fraflytning gennemfører udlejereren en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

## I Generelt

### Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 29.06.2021 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 ny istandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være ny istandsatte.

### **Syn ved indflytning**

2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejer en et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejer en indkaldes til synet.

### **Indflytningsrapport**

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejer en en indflytningsrapport, hvor lejer en kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejer en ved synet eller sendes til lejer en 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 lejer en ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejer en senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejer en.
5. Udlejer en kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejer en hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

## **III Vedligeholdelse i boperioden**

### **Lejerens vedligeholdelsespligt**

1. Lejer en sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejer en afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
2. Lejer en skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
3. Lejer en vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af hårde hvidevarer og andre installationer der er foretaget i lejemålet, hvor er ansøgt og givet skriftligt tilsagn fra udlejer en

### **Særlig udvendig vedligeholdelse**

4. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejer en vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
5. Udlejer en kan indgå individuel skriftlig aftale med lejer en 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.  
Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, 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.
  7. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
  8. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 6.
- Anmeldelse af skader**
9. 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
  - håndværker-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. Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men fra og med 21 måneder, regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør, overtager udlejeren gradvist denne udgift med 1 % pr. måned. Når der er gået 120 måneder, dvs. 10 år fra lejemålets begyndelse, vil udlejeren 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 lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.

|                                             |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ekstraordinær rengøring</b>              | <b>5.</b>  | Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring betragtes dette som misligholdelse.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Undladelse af normalistsættelse</b>      | <b>6.</b>  | Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt korrekt ny istandsat.                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Syn ved fraflytning</b>                  | <b>7.</b>  | 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.                                                                                                                                             |
| <b>Fraflytningsrapport</b>                  | <b>8.</b>  | Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.                                                                                                                          |
|                                             | <b>9.</b>  | Kopi af fraflytningsrapporten fremsendes til lejeren, senest 14 dage efter synet.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Oplysning om istandsættelsesudgifter</b> | <b>10.</b> | Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejeren andel heraf, opdelt på normalistsættelse og eventuel misligholdelse.                                                                                                                                |
| <b>Endelig opgørelse</b>                    | <b>11.</b> | 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 lejeren andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles. |
|                                             | <b>12.</b> | I den endelige opgørelse kan lejeren samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.                                                                                                                                                                           |
| <b>Arbejdets udførelse</b>                  | <b>13.</b> | Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejeren foranledning.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Istandsættelse ved bytning</b>           | <b>14.</b> | Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.                                                                                                                                                                                                                                                        |

## Haver/hække

### V Særlig udvendig vedligeholdelse

(jvf. III, 4)

1. Hvor der til boligen hører have eller udendørs arealer  
Er det lejerens forpligtelse at vedligeholde denne. Have skal til enhver tid fremstå pæne og ryddelig. Ukrudt må kun forekomme i begrænset omfang, således haven ser vedligeholdt ud.  
Forpligtelsen gælder også vinterbekæmpelse.

Hækken skal klippes og holdes fri for ukrudt og græs på begge sider, i en afstand af 30cm fra hækken.

Hækhøjden må ikke overstige 1,80m og skal klippes minimum 1 gang pr. år, i perioden 15. juni til 15. august.

Der skal være fri adgang 50cm langs hækken til plantekasse eller lign.

Hvor der er gangareal ud til fælles gangarealer/stier, skal hækken klippes 2 gange årligt, 1 gang mellem 15. maj til 15. juni og 2. gang mellem 15. august til 15. september.

Hække må ikke fjernes uden skriftlig tilladelse fra administrationen.

Træer og buske må ikke være højere end 3m.

Træer der er over 3 m i 2020, må godt være højere, hvis de ikke er til gene for andre lejere eller til fare for bygningen, hegn og lign. Klages der fra en lejer eller administrationen vurderer det er nødvendigt, SKAL træer og buske beskæres til under 3 m eller fjernes.

Træer og buske beskæres til 3 m eller fjernes ved alle fraflytninger.

Der må ikke plantes efeu og lignende plantetyper, op af mure og vægge.

Der må ikke plantes invasive planter f.eks. bjørneklo, hyben, guldregn, og lignende. Der har en negativ effekt på området.

Der foretages havevandring af bestyrelsen i perioden 16. august til 31. august, haverne besigtiges fra fællesarealer.

Have affald SKAL bortskaffes fra haven.

Overholdes den løbende vedligeholdelse ikke af lejer, kan afdelingen vælge at foretage fornøden vedligeholdelse på lejers regning.

## Hegn

2. Hvor der til boligen hører hegn.  
Det påhviler lejereren at vedligeholde eventuelle træhegn. Disse skal påføres træbeskyttelsesmiddel efter behov, dog mindst hver 5. år. Træværk behandles med maling som Flügger 07 Wood Tex Mat eller lign. i samme kvalitet. Dækkende i farven grå - RAL 7042. eller RAL 8019

Hegn og lister på ydervægge der står i naturtræ, vedligeholdes med træbeskyttelse som Flügger Wood Oil eller lign. i samme kvalitet. Classic efter behov, dog mindst hver 5. år.

Overholdes den løbende vedligeholdelse ikke af lejer, kan afdelingen vælge at:

- a) Nedrive/ fjerne bygningsdelen for lejers regning.
- b) Foretage fornøden vedligeholdelse for lejers regning.
- c) Pålægge lejer en huslejeforhøjelse, der modsvarer afdelingens udgifter til vedligeholdelsen.

## Terrasser/flise belægninger

3. Hvor der til boligen hører terrasser eller flisebelægninger.  
Disse arealer skal renses for ukrudt og alger, se de fremstår pæne og rydelige. Ukrudt må kun forekomme i begrænset omfang, således arealerne ser vedligeholdt ud.

## Skure, carporte, udestuer, terrasseoverdækninger, etc.

4. Hvor der til boligen hører.  
Det påhviler lejereren at vedligeholde eventuelle bygninger i haven. Disse skal påføres træbeskyttelsesmiddel efter behov, dog mindst hver 5. år. Træværk behandles med maling som Flügger 07 Wood Tex Mat dækkende i farven lys grå - RAL 7042 eller RAL 8019.

Overholdes den løbende vedligeholdelse ikke af lejer, kan afdelingen vælge at:

- a) Nedrive/ fjerne bygningsdelen for lejers regning.
- b) Foretage fornøden vedligeholdelse for lejers regning.
- c) Pålægge lejer en huslejeforhøjelse, der modsvarer afdelingens udgifter til vedligeholdelsen.

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

### Stuer, værelser, entré og depotrum

*Vægbehandling*

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med rutex og malet med maling som Flügger flutex 5 i farven råhvid og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper: Ved opsætning af nyt strukturpapir (savsmuldstapet), skal der vælges type, udseende og kvalitet som eksisterende forhold.

Malings kvalitet skal være som Flüggers flutex 5 eller lign. i samme kvalitet. Farve råhvid (NCS S 0500-N), Glans 5.

#### *Loftbehandling*

2. Lofter i stuer/værelser/entré er ved indflytningen malet med maling som Flügger flutex 5 i farven råhvid og kan vedligeholdes med følgende malingstyper:

Malings kvalitet skal være som Flüggers flutex 5 eller lign. i samme kvalitet. Farve råhvid (NCS S 0500-N), Glans 5.

#### **Køkken**

##### *Vægbehandling*

3. Vægge i køkken er ved indflytningen tapetseret med rutex og malet med maling som Flügger flutex 10 i farven råhvid og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:

Ved opsætning af nyt strukturpapir (savsmuldstapet), skal der vælges type, udseende og kvalitet som eksisterende forhold.

Malings kvalitet skal være som Flüggers flutex 10 eller lign. i samme kvalitet. Farve råhvid (NCS S 0500-N), Glans 10.

Vægge i køkken over bordpladen, hvor der ikke er klinker skal males med glans 25-30 som Flüggers Dekso 25 eller lign. i samme kvalitet. Farve råhvid (NCS S 0500-N).

#### *Loftbehandling*

4. Lofter i køkken er ved indflytningen malet med maling som Flügger flutex 5 i farven råhvid og kan vedligeholdes med følgende malingstyper:

Malings kvalitet skal være som Flüggers flutex 5 eller lign. i samme kvalitet. Farve råhvid (NCS S 0500-N). Glans 5.

#### **Badeværelse**

##### *Vægbehandling*

5. Vægge i badeværelse er ved indflytningen tapetseret med filt og malet med maling som Flügger vådrumsmaling i farven råhvid og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper: (Vægge som ikke er beklædt med klinker)

Ved opsætning af nyt filt, skal der vælges type, udseende og kvalitet som eksisterende forhold.

Malings kvalitet skal være som Flüggers vådrumsmaling eller lign. i samme kvalitet. Farve råhvid (NCS S 0500-N), Glans 30.

#### *Loftbehandling*

6. Lofter i badeværelse er ved indflytningen malet med maling som Flügger flutex 10 i farven råhvid og kan vedligeholdes med følgende malingstyper:

Malings kvalitet skal være som Flüggers flutex 10 eller lign. i samme kvalitet. I råhvid (NCS S 0500-N), Glans 10.

## Træværk

7. Indvendigt træværk skal males med maling som Flügger Interior High Finish 50 eller lign. i samme kvalitet.  
Isolering over knaster skal omfatte afstøvning og pletning med isoleringsmiddel over knaster, harpikslommer og gennemslag af tidligere behandling.

Kitning af naturtræ skal omfatte udfyldning af søm- og knasthuller, vindridser, knastoprivninger, geringer og lignende, samt efterslibning og afstøvning.

Malings kvalitet skal være som Flüggers Interior easy Finish 40 eller lign. i samme kvalitet. Farve ral 9010, Glans 40.

## Gulve

8. Trægulve skal vedligeholdes med lak så ofte, at lakoverfladen ikke gennemslides og selve gulvet beskadiges. Gulvet vedligeholdes med gulvlak som Junckers gulvlak vandbaseret ultramat eller lign. i samme kvalitet. I glans 10.

Gulve belagt med vinyl vedligeholdes med midler som Tarkett Grøn Gulvvaskemiddel..

Gulve belagt med linoleum vedligeholdes med midler som Forbo Monel Floorcare.

Gulvtæpper skal renses efter behov, så de ikke forringes foruden normal slid og ælde.

Ved afkalkning af vådrumsgulve, må der ikke anvendes syre, da dette nedbryder fuger og terrazzo.

Afdelingen foretager ikke nogen istandsættelse og vedligeholdelse af trægulve, hvorfor den enkelte lejer selv må foretage og bekoste en slibning og overfladebehandling eller udlægge gulvtæpper, hvis det skønnes nødvendigt.

## Inventar.

9. Indvendig side af udvendige døre- og vinduer skal der males med maling som Flügger Interior easy Finish 40 eller lign. i samme kvalitet.

Farve:  
Ral 9010, glans 40.

Plast- og aluminiumsvinduer må ikke males, kun rengøres.

10. Indvendige malede døre males med maling som Flügger Interior easy Finish 40 eller lign. i samme kvalitet.

Farve: RAL 9010. Glans 40.



11. Malet køkkeninventar og garderobereskabe må males med maling som Flügger Interior High easy 40 eller lign. i samme kvalitet.

Farve:  
RAL 9010. Glans 40.

12. Radiatorer skal males med maling som Flügger radiatormaling eller lign. i samme kvalitet.

Farve: RAL 9010. Glans 40.

## **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.
4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg i forbindelse med indflytningen.

Vedtaget på afdeling 42's afdelingsmøde d. 29. juni 2021