Ølgod

Vedligeholdelsesreglement udarbejdet med udgangspunkt i Boligselskabernes Landsforening Standard-vedligeholdelsesreglement, november 1998, og 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
Model A – normalistandsættelse

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 normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

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

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

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Ølgod

Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den **24. februar 2026 (godkendt på afdelingsmødet)** erstatter dette vedligeholdelses reglement 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.

Farvevalg

2. Lejemålets vægge og lofter er ved indflytning malet med hvid farve (brækket hvid).

Lejeren må dog acceptere, at der på malet træværk er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i lejerens smag.

Syn ved indflytning

3. 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

4. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren 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

5. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.

6. 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.

5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

Udlejeren 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 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 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 udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig
a) hvidtning eller maling af lofter og overvægge,
b) hvidtning maling eller tapetsering af vægge,
c) rengøring.

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.

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.

Ølgod

Ekstraordinær rengøring

5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring m.v. af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande, 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 lejeren 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 lejeren uden unødig 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 foranled-

ning.

Istandsættelse ved bytning

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

V Særlig udvendig vedligeholdelse

Kirkevænget:

1. Vedligeholdelse af den til boligen tilknyttede have foretages af lejer så ofte, at den altid fremtræder pæn og vel vedligeholdt. Hækken skal max. være 170 cm. høj.

Vedligehold af plankeværk påhviler lejer. Træbeskyttelse udleveres – *uden beregning* – ved ejendomsmesteren.

2. Lejeren skal foretage glatførebekæmpelse på områder, der alene er tilknyttet den lejede bolig.

3. Lejer renholder og glatførebekæmper udvendige trapper/ trappeskakte samt området omkring affaldsstativet, når disse er tilknyttet den lejede bolig.

4. Udlejer vedligeholder de malede overflader på vinduer og døre samt gelænder ved trapper til indgange i boligerne, hvis ikke andet er aftalt.

5. Der kan gives tilladelse til ændringer i henhold til afdelingens udvidede positivliste. Vedligeholdelsespligt- og vejledning vil fremgå af de enkelte aftaler.

6. **Enghavevej 20:**

Vedligeholdelse af den til boligen tilknyttede have foretages af lejer så ofte, at den altid fremtræder pæn og vel vedligeholdt.

1. Vedligehold af plankeværk påhviler lejer. Træbeskyttelse udleveres – *uden beregning* – ved ejendomsmesteren.

2. Udlejer vedligeholder de malede overflader på vinduer og døre samt gelænder ved trapper til indgange i boligerne,

hvis ikke andet er aftalt.

3. Der kan gives tilladelse til ændringer i henhold til afdelingens udvidede positivliste. Vedligeholdelsespligt- og vejledning vil fremgå af de enkelte aftaler.

4. **Vangsgade:**

Vedligeholdelse af den til boligen tilknyttede have foretages af lejer så ofte, at den altid fremtræder pæn og vel vedligeholdt.

1. Udlejer klipper hækken. Hækken vil max. være 90 cm. høj.

Vedligehold af plankeværk påhviler lejer. Træbeskyttelse udleveres – *uden beregning* – ved ejendomsmesteren.

2. Lejeren skal foretage glatførebekæmpelse på områder, der alene er tilknyttet den lejede bolig.

3. Lejer renholder og glatførebekæmper udvendige trapper/ trappeskakte samt området omkring affaldsstativet, når disse er tilknyttet den lejede bolig.

4. Udlejer vedligeholder de malede overflader på vinduer og døre samt gelænder ved trapper til indgange i boligerne, hvis ikke andet er aftalt.

5. Der kan gives tilladelse til ændringer i henhold til afdelingens udvidede positivliste. Vedligeholdelsespligt- og vejledning vil fremgå af de enkelte aftaler.

6. **Storegade 2:**

Udlejer vedligeholder de malede overflader på vinduer og døre samt gelænder ved trapper til indgange i boligerne, hvis ikke andet er aftalt.

1. Der kan gives tilladelse til ændringer i henhold til afdelingens udvidede positivliste. Vedligeholdelsespligt- og vejledning vil fremgå af de enkelte aftaler.

Ølgod

2.

Nørregade 2:

Udlejer vedligeholder de malede overflader på vinduer og døre samt gelænder ved trapper til indgange i boligerne, hvis ikke andet er aftalt.

1.

Der kan gives tilladelse til ændringer i henhold til afdelingens udvidede positivliste. Vedligeholdelsespligt- og vejledning vil fremgå af de enkelte aftaler.

2.

Gartnerpassagen 2 - 4:

Udlejer vedligeholder de malede overflader på vinduer og døre samt gelænder ved trapper til indgange i boligerne, hvis ikke andet er aftalt.

1.

Der kan gives tilladelse til ændringer i henhold til afdelingens udvidede positivliste. Vedligeholdelsespligt- og vejledning vil fremgå af de enkelte aftaler.

2.

Gartnerpassagen 3 - 5:

Vedligeholdelse af den til boligen tilknyttede have foretages af lejer så ofte, at den altid fremtræder pæn og vel vedligeholdt.

1.

Vedligehold af plankeværk påhviler lejer. Træbeskyttelse udleveres – *uden beregning* – ved ejendomsmesteren.

2. Udlejer vedligeholder de malede overflader på vinduer og døre samt gelænder ved trapper til indgange i boligerne, hvis ikke andet er aftalt.

3.

Der kan gives tilladelse til ændringer i henhold til afdelingens udvidede positivliste. Vedligeholdelsespligt- og vejledning vil fremgå af de enkelte aftaler.

4.

Rosenvænget:

Vedligeholdelse af den til boligen tilknyttede have

Ølgod

foretages af lejer så ofte, at den altid fremtræder pæn og vel vedligeholdt.

1. Vedligehold af plankeværk påhviler lejer. Træbeskyttelse udleveres – *uden beregning* – ved ejendomsmesteren.

2. Lejeren skal foretage glatførebekæmpelse på områder, der alene er tilknyttet den lejede bolig.

3. Lejer renholder og glatførebekæmper udvendige trapper/ trappeskakte samt området omkring affaldsstativet, når disse er tilknyttet den lejede bolig.

4. Udlejer vedligeholder de malede overflader på vinduer og døre samt gelænder ved trapper til indgange i boligerne, hvis ikke andet er aftalt.

5. Der kan gives tilladelse til ændringer i henhold til afdelingens udvidede positivliste. Vedligeholdelsespligt- og vejledning vil fremgå af de enkelte aftaler.

6.

Mejerivej:

Vedligeholdelse af den til boligen tilknyttede have foretages af Gårdlauet

.

1. Lejer renholder og glatførebekæmper udvendige trapper/ trappeskakte samt området omkring affaldsstativet, når disse er tilknyttet den lejede bolig.

2. Udlejer vedligeholder de malede overflader på vinduer og døre samt gelænder ved trapper til indgange i boligerne, hvis ikke andet er aftalt.

3. Der kan gives tilladelse til ændringer i henhold til afdelingens udvidede positivliste. Vedligeholdelsespligt- og vejledning vil fremgå af de enkelte aftaler.

4.

Storegade 6, Tistrup:

Udlejer vedligeholder de malede overflader på vinduer og døre samt gelænder ved trapper til indgange i boligerne, hvis ikke andet er aftalt.

1.

Der kan gives tilladelse til ændringer i henhold til afdelingens udvidede positivliste. Vedligeholdelsespligt- og vejledning vil fremgå af de enkelte aftaler.

2.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Stuer, værelser og entré
- vægbehandling

1. Vægge er ved indflytningen tapetseret med Rutex (savsmuldstapet) som efterfølgende er malerbehandlet med acrylplastikmaling glans 5.
Malerbehandling af Rutex: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrunding. Overfladebehandles med acrylplastikmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling.
Andre typer vægbeklædning på disse overflader vil blive regnet som misligholdelse og krævet retableret ved fraflytning.

- loftbehandling

2. Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrunding og maling med acrylplastikmaling som Flutex 5.

- gulvbehandling

3. Trægulve renholdes med et egnet rengøringsmiddel. For meget vand på et trægulv kan beskadige gulvet.
Gulvene vedligeholdes jævnligt med vandbaseret lak.
Det er ikke tilladt at foretage ludbehandling af gulvene.

Linoliumsgulve renholdes med egnet rengøringsmiddel.

Klinkegulve renholdes med egnet rengøringsmiddel.
Ved yderligere rengøring kan der foretages oliering efter leverandørens anvisning. Lejer skal forinden forvisse sig om gulvet er egnet til en sådan behandling.

Køkken

4. Vægge er ved indflytningen tapetseret med Rutex

- vægbehandling		(savsmuldstapet) som efterfølgende er malerbehandlet med acrylplastikmaling glans 10. Malerbehandling af Rutex: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrunding. Overfladebehandles med acrylplastikmaling som Flutex 10 eller tilsvarende kvalitetsmaling. Andre typer vægbeklædning på disse overflader vil blive regnet som misligholdelse og krævet retableret ved fraflytning.
- loftbehandling	**5.**	Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrunding og maling med acrylplastikmaling som Flutex 5.
- gulvbehandling	**6.**	Trægulve renholdes med et egnet rengøringsmiddel. For meget vand på et trægulv kan beskadige gulvet. Gulvene vedligeholdes jævnligt med vandbaseret lak. Det er ikke tilladt at foretage ludbehandling af gulvene. Linoliumsgulve renholdes med egnet rengøringsmiddel. Klinkegulve renholdes med egnet rengøringsmiddel. Ved yderligere rengøring kan der foretages oliering efter leverandørens anvisning. Lejer skal forinden forvisse sig om gulvet er egnet til en sådan behandling.
Badeværelse/toilet - vægbehandling	**7.**	Hvor der ikke er fliser, er væggene behandlet med Dæksoplast 25 vådrumsmalingsystem. Der må kun vedligeholdes med dette malingsystem. Hvor der er fliser, er overvægge og loft malerbehandlet som ovenfor nævnt.
- loftbehandling	**8.**	Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrunding og maling med acrylplastikmaling som Flutex 5.
- gulvbehandling	**9.**	Klinkegulve renholdes med egnet rengøringsmiddel. Ved yderligere rengøring kan der foretages oliering efter leverandørens anvisning. Lejer skal forinden forvisse sig om gulvet er egnet til en sådan behandling.
Træværk	**10.**	Karme og øvrigt træværk er overfladebehandlet med

acrylplastikmaling svarende til interiør 50.
Rengøres med egnet rengøringsmiddel.
Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med acrylspartelmasse, slibning, grunding og maling med acrylplastikmaling interiør 50 på vandbasis.

Lakerede døre afvaskes ved egnet rengøringsmiddel uden brug af for meget vand, idet dette kan beskadige overfladen.

Vinduer behandles med Flügger vinduesmaling eller lign.
Behandling af vinduers overflader: Afvaskning, slibning, og behandles med Flügger vinduesmaling eller lign.

Inventar

11. Køkkenelementer og skabslåger i boligen.
Bøgefineret skabslåger og elementer kræver ingen overfladebehandling, ud over afvaskning med sæbevand (sæbespåner)

Malet inventar behandles som under punkt 10.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge i pæn stand med nyistandsatte vægge.
Lofter fremstår velvedligeholdt, ensartet og dækkende, i farven hvid. Vægge fremstår med enten Rutextapet, overfladebehandlet med acrylplastikmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling i farven hvid.
Vægge i toiletrum kan fremstå med fliser og malede vægge.

2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.
Gulvene kan derfor have farveforskelle hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme.
Træværk kan have farvenuancer i samme rum, da der kun males træværk hvor dette har været misligholdt.

Ølgod

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.
Dog skal helhedsindtrykket være pænt.

Tilflytteren må acceptere, at der på det malede træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag.

5. Køkkenbordsplader fremstår i laminat.

Der er i nogle boliger etableret plads til tilslutning af komfur/emhætte/opvaskemaskine/vaskemaskine/ tørretumbler.

Varmeanlæg

6. Boligen opvarmes fra fælles varmecentral. Reparation og udskiftning af radiatorventiler foretages af afdelingen. Utætheder ved anlægget skal straks meddeles ejendomsfunktionæren.