

## Model A – normalistsandsættelse

### 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 istandsættelse som følge af misligholdelse.

## I. Generelt

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den 1. oktober 2000 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
- Ændring af** 2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstridende **kontraktbestemmelser**. 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 nyistsandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistsandsatte.
- Syn ved indflytning** 2. 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** 3. 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 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 lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren 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. 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.

**Udlejerens  
vedligeholdelsespligt**

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

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

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

**Normalstandsættelse  
ved fraflytning**

1. Ved fraflytning skal der udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig:

- maling af lofter
- maling eller tapetsering af vægge
- rengøring efter håndværkere

(Der **skal** efterlades  $\frac{1}{2}$  l vægmaling 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 normalstandsættelsen, 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 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 lejere, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

<b>Ekstraordinær rengøring</b>	5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring - herunder også af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v. - betragtes dette også som misligholdelse.
<b>Undladelse af normalistsættelse</b>	6. Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsatsat.
<b>Syn ved fraflytning</b>	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.
<b>Fraflytningsrapport</b>	8. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvoraf det fremgår hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsættelse, 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.
<b>Oplysning om istandsættelsesudgifter</b>	10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsættelse og eventuel misligholdelse.
<b>Endelig opgørelse</b>	11. 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 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.
<b>Arbejdets udførelse</b>	13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
<b>Istandsættelse ved</b>	14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

## V. Særlig udvendig vedligeholdelse

(jævnfør afsnit III, punkt 4)

Se den enkelte afdelings vedligeholdsregler.

## VI Særlig indvendig vedligeholdelse

(jævnfør afsnit IV, punkt 1)

Se den enkelte afdelings vedligeholdsregler.

## VII. Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

### Boligens standard Ved Overtagelsen

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 kan fra indflytters side *ikke* stilles særlige krav til farvevalg. Loftsfarve skal være hvid.

# Rengøringsvejledning

## Malede og lakerede overflader

### Generelt

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

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

### Vægge

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

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 sæbespån til 5 ltr. håndvarmt vand.  
Skomærker og lign. fjernes med mineralsk terpentiner eller rensset benzin.

## Særlige regler vedr. maling og tapetsering

<b>Generelt</b>	Malearbejde skal generelt og i alle faser udføres håndværksmæssig forsvarligt.
<b>Tapet</b>	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 samlinger. <b>Bemærk.</b> Der må ikke opsættes savsmuldstopet på savsmuldstopet.
<b>Bemærk:</b>	Der må <i>ikke</i> opsættes skumtapeter, hessianbeklædning, træpaneler, fløjstopeter, borter el. lign. Der må ligeledes <i>ikke</i> opsættes savsmuldstopet på savsmuldstopet.
<b>Trælofter</b>	Male- og ludbehandling af trælofter må kun udføres i samråd med varmemesteren.
<b>Maling</b>	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.
<b>Spartling Vask</b>	Spartlede områder skal i struktur ligne det omkringværende underlag. Fedt og snavs er årsag til dårligt vedhæftende maling. Det er derfor vigtigt, at der inden malebehandling vaskes grundigt med grundrens (malerrrens) – vigtigst er træværk, rør/radiatorer samt vægge i køkken og bad. <i>Husk altid eftervask med rent vand.</i>
<b>Skimmel</b>	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.
<b>Gulvlak</b>	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.
<b>Bemærk:</b>	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.
<b>Tvivel?</b>	Er du i tvivl, så søg altid råd og vejledning hos en fagmand, farvehandler, varmemesteren eller administrationen.

## Malevejledning

<b>Lofter i alle rum</b>	
Hvid eller råhvid	<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. Plastvægmaling/acrylplastmaling Til fuld dækning. Er der risiko for nikotingennemslag el. lign., skal der i stedet anvendes spærrrende loftmaling.</li></ol>
<b>Stuer, værelser, entré</b>	
Vægge Hvid eller råhvid	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Male behandlede vægge afvaskes for fedt og snavs med grundrens.</li><li>2. Søm og skruehuller lukkes med gipsfiller.</li><li>3. Plastvægmaling/acryl plastmaling 5. eller lign. til fuld dækning</li></ol>
<b>Køkken</b>	
Vægge Hvid eller råhvid	<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>
<b>Badeværelse</b>	
Overvægge Hvid eller råhvid	<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 vådrumsspartel.</li><li>4. Plastvægmaling/acrylplastmaling glans 25 til fuld dækning</li></ol>
<b>Rør, radiatorer</b>	
Hvid eller råhvid	<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. Flügger S 1500 N glans 50 til fuld dækning.</li></ol>

<b>Træværk</b>	
Fodpaneler, gerigter, dørkarme samt Male behandlede døre  Hvid eller råhvid	<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. Flügger S 1500 N glans 50 til fuld dækning.</li> </ol>
<b>Parketgulve og dørtrin</b>	
Glans halvblank glans 40	<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 l0 liter 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>
<p><b>Bemærk:</b> 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 varmemesteren eller NordBo's administration.</p>	