

Standard-vedligeholdelsesreglement udarbejdet af Boligselskabernes Landsforening, november 1998, 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

Standard-vedligeholdelsesreglement Model A – normalistandsættelse

<p>A-ordningen - kort fortalt</p> <p>Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.</p> <p>Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.</p> <p>Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.</p>	<p>Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.</p> <p>Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.</p> <p>Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.</p>
---	---

	I	Generelt
Reglernes ikrafttræden	1.	Med virkning fra den 09.05.99 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
Ændring af lejekontrakten	2.	Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående 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 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 lejerens kan få indføjede 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 påtåles inden 2 uger	4.	Hvis lejerens ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejerens senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtåle 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.
Særlig udvendig vedligeholdelse	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.
Udlejerens vedligeholdelsespligt	5.	Det påhviler udlejer 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.	Udlejerens 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 lejerens straks meddele dette til udlejerens. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejerens 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 udlejerens, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejerens har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

	2.	Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejereren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejereren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.
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, medlem- mer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.
Ekstraordinær rengøring	5.	Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
Undladelse af normalistsandsættelse	6.	Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningsynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.
Syn ved fraflytning	7.	Udlejereren 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 udlejereren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejereren.
	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 mod- tagelsen af kopien af rapporten.
Oplysning om istandsættelsesudgifter	10.	Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejereren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættel- sen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.
Endelig opgørelse	11.	Udlejereren sender den endelige opgørelse over istandsættel- sesudgifterne til lejeren uden unødigt forsinkelse med angi- velse 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)
Have		Hører der have til boligen, skal lejer vedligeholde haven, så den fremtræder pæn og ryddelig, og ved fraflytning skal haven afleveres pæn og ryddelig. Fliser, beplantning, hegn mv., som tilhører afdelingen, skal ligeledes efterlades i vel vedligeholdt stand.

VISÆRLIGE REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

(jvf. IV, 1)

Vægbehandling	1.	<p>Stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med rutex, kvalitet som Fionia Ekstra og malet med Sadolin Pansor 5. <i>Vedligeholdelse</i> i boperioden kan udføres med: § Maling, Sadolin Pansor 5 eller tilsvarende kvalitet. § Hvis der opsættes andet tapet, skal der forinden tapetsering foretages tapetafrensning til glat væg.</p> <p>Badeværelser/toiletter/bryggers er ved indflytningen: Tapetseret med Rutex Ekstra eller glasvæv og malet med Sadolin Pansor 10 eller Malet vælg (uden tapet) malet med Sadolin Pansor 10. <i>Vedligeholdelse</i> i boperioden kan udføres med: § Maling, Sadolin Pansor 10 eller tilsvarende kvalitet. § Hvis der opsættes andet tapet, skal der forinden foretages tapetafrensning til glat væg.</p>
Lofter	2.	<p>Pudsede lofter/gipslofter er ved indflytningen: Malet med Sadolin Pansor 5. <i>Vedligeholdelse</i> i boperioden kan udføres med: § Sadolin Pansor 5 eller tilsvarende kvalitet.</p> <p>Trælofter: Er ubehandlede og bør ikke vedligeholdes. <i>Vedligeholdelse</i> kan udføres med: § Sadolin Trip-Trap Ludbejdse eller tilsvarende kvalitet eller § Maling, Sadolin Pansorlux 10 eller tilsvarende kvalitet, forinden maling bør knaster plettes med shellak.</p>
Træværk og inventar	3.	<p>Træværk malet ved indflytning er malet med Sadolin Pansorcryl 40. <i>Vedligeholdelse</i> kan udføres med: § Sadolin Pansorcryl 40 eller tilsvarende kvalitet § Der må <i>ikke</i> anvendes vægmaling til vedligeholdelse af træværk.</p>
Gulve	4.	<p>Træ- og korkgulve lakeret ved indflytningen er lakeret med vandbaseret gulvlak, Casco Toplak. <i>Vedligeholdelse</i> i boperioden kan udføres med: Vandbaseret gulvlak Casco Toplak, eller tilsvarende kvalitet.</p>

	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 kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.