

## Standard-vedligeholdelsesreglement Model A – normalistsandsættelse

### 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 normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, 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.

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Reglernes ikrafttræden</b>    | <b>I Generelt</b>  |
| <b>Ændring af lejekontrakten</b> | 1. Med virkning fra den 01.03.01 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.   |
| <b>Beboerklagenævn</b>           | 2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. |
|                                  | 3. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.                                       |
| <b>Boligens stand</b>            | <b>II Overtagelse af boligen ved indflytning</b>   |
| <b>Syn ved indflytning</b>       | 1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistsandsatte.<br>Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistsandsatte.                   |
|                                  | 2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende                                  |

## **Indflytningsrapport**

- standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.
3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjede 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.
  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.

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

## **Lejerens vedligeholdelsespligt**

### **III Vedligeholdelse i boperioden**

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.
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. 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.
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.
9. Enhver ændring af boligen, herunder tilbygninger, må kun ske efter boligselskabets skriftlige tilladelse. Bygningsmyndighedernes evt. krav skal ligeledes efterkommes.

## **Særlig udvendig vedligeholdelse**

## **Udlejerens vedligeholdelsespligt**

## **Anmeldelse af skader**

## **Ændring af boligen**

## **Normalstandsættelse ved fraflytning**

### **IV 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 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 normalistsættelsen, 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 normalistsættelsen.
- 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.
- Ekstraordinær rengøring** 5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
- Undladelse af normalistsættelse** 6. Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsatsat.
- 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 normalistsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
9. Kopi af fraflytningsrapporten 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 kopien af rapporten.
- Oplysning om istandsættelsesudgifter** 10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse** 11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren 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.
- Arbejdets udførelse** 13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerenes foranledning.
- Istandsættelse ved bytning** 14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

## Have

### V Særlig udvendig vedligeholdelse

(jvf. III, 4)

1. Ved indflytning overtages haven som beset. Lejer skal 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.
2. Hvis beplantningen medfører skader på bygninger eller installationer i terræn, fjernes beplantningen for beboerens regning.
3. Lejer har al vedligeholdelse, herunder nødvendig efterplantning, af hække omkring haven. Hækken skal klippes 2 gange om året. 1. gang inden Sankt Hans og 2. gang ca. 1. september
4. Hvis der er opsat hegn, påhviler vedligeholdelsen heraf lejer.
5. Lejer skal sørge for sne- og glatførebekæmpelse af indgang og fortov.
6. Lejer skal fjerne evt. fygesne fra loftsrum.
7. Lejer skal renholde tagrender.

## Vægbehandling

### VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(jvf. IV, 1)

1. **Stuer/værelser/entré** er ved indflytningen tapetseret med rutex, kvalitet som Fionia Ekstra og malet med Sadolin Pansor 5.

*Vedligeholdelse* 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.

**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.

*Vedligeholdelse* 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.

## Lofter

2. **Pudsede lofter/gipslofter** er ved indflytningen: Malet med Sadolin Pansor 5.

*Vedligeholdelse* i boperioden kan udføres med:

- Sadolin Pansor 5 eller tilsvarende kvalitet.

#### **Trælofter:**

Er ubehandlede og bør ikke vedligeholdes.

*Vedligeholdelse* 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.

## Træværk og inventar

3. **Træværk** malet ved indflytning er malet med Sadolin Pansorcryl 40.

*Vedligeholdelse* kan udføres med:

- Sadolin Pansorcryl 40 eller tilsvarende kvalitet
  - Der må *ikke* anvendes vægmaling til vedligeholdelse af træværk.
- Gulve**
- 4. Træ- og korkgulve** lakeret ved indflytningen er lakeret med vandbaseret gulvlak, Casco Toplak.  
*Vedligeholdelse* I boperioden kan udføres med:  
Vandbaseret gulvlak Casco Toplak eller tilsvarende kvalitet.

## **VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**

- Boligens standard ved lejemålets begyndelse**
- 1.** Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistsatte.
- 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.