

## Vedligeholdelsesreglement – afdeling Bolbrohaven 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.

### I Generelt

#### Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 1. maj 2002 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

#### Ændring af lejekontrakten

2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

#### Beboerklagenævn

3. Uenighed om henholdsvis udlejers 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 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.
- Fejl, skader og mangler skal påtåles 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.

### **Udlejers 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, komfurer 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 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**

På fraflytningdagen skal lejereren rengøre boligen samt rydde sine ejendele, ligesom affald skal være kørt væk fra lejemålet (herunder haven).

### **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 udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejereren har udført anden vægbe-handling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lejereren 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. Lejereren 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, betragtes dette også som misligholdelse.
- Undladelse af normalistsandsættelse** 6. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet 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. Lejereren 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 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 udlejereren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse** 11. Udlejereren 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 udlejerens foranledning.
- Istandsættelse ved bytning** 14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

## **V Særlig udvendig vedligeholdelse**

(jvf. III, 4)

1. Lejer forestår klipping af hæk.
2. Lejer forestår vedligeholdelse af evt. redskabsskure og lignende. Maling udleveres på ejendomskontoret. Behandling skal ske mindst hvert 3. år. Ønskes maling af skraldestativ udleveres anvist farve på ejendomskontoret.
3. Yderligere mulighed for skriftlig aftale med lejen om særlige udvendige vedligeholdelsesarbejder. F.eks. vedligeholdelse af udestue opført via Råderet.

## **VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse**

(jvf. IV, 1)

### **Stuer, værelser og entré**

*Vægbehandling*

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetsret med rutex og malet med vandbaseret maling og kan vedligeholdes med vandbaseret maling. Terpentinbaseret maling må ikke anvendes.

*Loftbehandling*

2. Lejlighedens lofter er ved indflytning malet med vandbaseret maling og kan vedligeholdes med vandbaseret maling. Terpentinbaseret maling må ikke anvendes.

### **Køkken**

*Vægbehandling*

3. Køkkenets vægge er ved indflytning tapetsret med rutex og malet med vandbaseret maling og kan behandles med vandbaseret maling.

Terpentinbaseret maling må ikke anvendes.

Vægge over køkkenborde er beklædt med fliser.

Det er ikke tilladt at erstatte denne flisebeklædning, med mindre der er tale om fornyelse heraf.

*Loftbehandling*

4. Køkkenets loft er ved indflytning malet med vandbaseret maling og kan vedligeholdes med vandbaseret maling.

Terpentinbaseret maling må ikke anvendes.

### **Badeværelse**

*Vægbehandling*

5. Badeværelsets vægge ved indflytning delvis beklædt med fliser og delvis malet med vandbaseret maling og kan vedligeholdes med vandbaseret speciel vaskbar maling. Terpentinbaseret maling må ikke anvendes.

*Loftbehandling*

6. Badeværelsets loft er ved indflytning malet med vandbaseret maling og kan vedligeholdes med vandbaseret speciel vaskbar maling. Terpentinbaseret maling må ikke anvendes.

**Træværk**

7. Træværk i lejligheden er malet med vandbaseret maling og kan vedligeholdes med vandbaseret maling. Terpentinbaseret maling må ikke anvendes.

**BEMÆRK**

8. Der henvises til afdelingens råderetskatalog. Her kan du læse alt om, hvorledes du kan sætte dit personlige præg på din egen bolig – herunder istandsættelse, vedligeholdelse og forventninger til boligens standard ved fraflytning.

## **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.

**BEMÆRK**

4. Der henvises til afdelingens råderetskatalog. Her kan du læse alt om, hvorledes du kan sætte dit personlige præg på din egen bolig – herunder istandsættelse, vedligeholdelse og forventninger til boligens standard ved fraflytning.

Godkendt afdelingsmøde 15. april 2002

Carsten Haslund  
Dirigent