

## Standardvedligeholdelsesreglement for Model A – med istandsættelse ved fraflytning.

### A-ordningen - 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 normalistandsættelse, der omfatter nødvendig maling af lofter og behandling af vægge samt rengøring.

Normalistandsættelse kan undlades for vægge og lofter, 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.

### I Generelt

- Reglernes ikrafttræden.** 1. Med virkning fra den 11. maj 2005 (repræsentantskabsmødet) 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 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. Mindre rengøring skal påregnes.
- 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 lejereren kan få indføjjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren 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.** 4. Hvis lejereren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejereren 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. Lejereren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

### **III Vedligeholdelse i boperioden**

- Lejerens vedligeholdelsespligt.** 1. Lejereren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejereren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
2. Lejereren 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 lejereren 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 lejereren 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, vandhaner, 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 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**

- Normalstandsættelse ved fraflytning.** 1. Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig
- maling af lofter og overvægge.
  - nedvaskning af trælofter.
  - maling eller tapetsering af vægge.
  - rengøring efter håndværkere.
- Eventuel afrensning af vægge før ny behandling betales af udlejeren, medmindre arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, eller lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, 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 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, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.
- Ekstraordinær rengøring.** 5. Boligen skal ved fraflytning afleveres ryddet og inventar, hvidevarer, skabe – ud- og indvendig samt sanitet skal være rengjort, ligesom vinduespudning skal være foretaget.  
Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette som misligholdelse.  
Eventuel tilhørende have skal ligeledes afleveres i ryddet og rengjort stand, Ligesom kompostbeholder skal være tømt.
- Undladelse af normalistsandsættelse.** 6. Normalistsandsættelse kan undlades for vægge og lofter, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.  
Eventuel tilhørende have skal ligeledes afleveres i ryddet og rengjort stand, ligesom kompostbeholder skal være tømt.
- 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 normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse.
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 normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse.** 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.
- 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. Lejere i etageejendomme skal foretage trappevask efter gældende turnusordning.
2. Lejere i rækkehusene foretager vedligeholdelse af for- og baghave, hækklipping på begge sider, rydning af ukrudt i hække, græsslåning m.m.
3. Lejere foretager vintervedligeholdelse af adgangsareal fra hoveddør til gangareal.  
Ved selvstændige boliger foretager lejer vintervedligeholdelse af fortove og eventuelle vejarealer.

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

(jvf. IV, 1)

### **Behandling af vægge**

1. Boligens vægge er ved indflytning tapetsret med glat papirtapet eller savsmuldstapet/glasvæv med efterfølgende malerbehandling. Overfladebehandling kan uden boligselskabets tilladelse ændres i boperioden. Hessian, strukturmaling og panelplader som væg- og loftbeklædning er ikke godkendte overflader ved fraflytning, og vil ved fraflytningssyn blive nedtaget for fraflytters regning.

### **Behandling af lofter**

2. Boligens malede lofter behandles med acrylmaling.

### **Behandling af gulve**

3. Lakerede gulve behandles med selvhærdende mat vandbaseret lak.

### **Behandling af træværk**

4. Boligens træværk behandles med acrylmaling eller evt. laserende træbeskyttelse.

### **Generelt**

5. Al indvendig vedligeholdelse ( i bo-perioden) skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

**Se i øvrigt Behandlings- og vedligeholdelsesvejledning i beboermappen.**

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

### **Boligens standard ved lejermålets 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.