

# Vedligeholdelsesreglement

Vedligeholdelsesreglementet er udarbejdet med udgangspunkt i Boligselskabernes Landsfor- enings Standard-vedligeholdelsesreglement, efter reglerne i Lov om leje af almene boliger – LBK nr. 928 af 04.09 2019 og efter Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger – BEK nr. 640 af 15.06 2006.

## **Nørreparken – afd. 1, Nørreparken 1-12**

### 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 vedligehol- delse.

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**

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Reglernes ikrafttræden</b>    | <b>1.</b> Med virkning fra den 11. januar 2016 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.  |
| <b>Ændring af lejekontrakten</b> | <b>2.</b> Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. |
| <b>Beboerklagenævn</b>           | <b>3.</b> Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerkla- genævnet.                                     |

## **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 indføjet 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, 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 lejeren straks meddele dette til udlejeren. Unnlades sådan meddelelse, hæfter lejeren 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 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 normalistsættelsen, men udlejer overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejer således helt have overtaget udgiften til normalistsættelsen.
<b>Indflyttet i lejligheden før den 1. august 2022</b>		Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og frem til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder (8 år og 4 måneder), vil afdelingen således helt have overtaget udgiften til normalistsættelsen.
<b>Indflyttet i lejligheden den 1. august 2022 eller senere</b>		Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift. De første 20 måneder regnet fra lejemålets begyndelse afholder lejer den fulde udgift til normalistsættelsen. Herefter overtager afdelingen gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra den 21. bomåned og frem til lejemålets ophør. Når der i alt er gået 120 måneder (10 år), vil afdelingen således helt have overtaget udgiften til normalistsættelsen.
<b>Misligholdelse</b>	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.
<b>Ekstraordinær rengøring</b>	5.	Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring 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 nyistsat.
<b>Syn ved fraflytning</b>	7.	Udlejer 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>                  | <p><b>8.</b> Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.</p> <p><b>9.</b> Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejerens senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.</p>   |
| <b>Oplysning om istandsættelsesudgifter</b> | <p><b>10.</b> Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejerens skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.</p>  |
| <b>Endelig opgørelse</b>                    | <p><b>11.</b> Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerens uden unødige 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.</p> <p><b>12.</b> I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.</p> |
| <b>Arbejdets udførelse</b>                  | <p><b>13.</b> Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.</p>  |
| <b>Istandsættelse ved bytning</b>           | <p><b>14.</b> Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.</p>   |

## **V Særlig udvendig vedligeholdelse** (jvf. III, 4)

- |                |   |
|----------------|---|
| <b>Altaner</b> | <p><b>1.</b> Vedligeholdes af lejer. Males i grålige toner.</p> |
|----------------|---|

## **VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse** (jvf. IV, 1)

<b>Stuer, værelser og entré</b> <i>Vægbehandling</i>	<b>1.</b> Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med Rutex (savsmuldstapet)/filt/glasvæv (mellem el. medium). Malet med FLUTEX nr. 5 (MODEHVID/RÅHVID) eller tilsvarende kvalitet, og kan vedligeholdes med samme materialer.
<i>Loftbehandling</i>	<b>2.</b> Er malet med loftmaling og kan vedligeholdes med samme materiale.
<b>Køkken</b> <i>Vægbehandling</i>	<b>3.</b> Er malet med vægmaling glans 5 og kan vedligeholdes med samme materiale.  Til vægge over køkkenborde anvendes DÆKSOPLAST nr. 25 eller tilsvarende kvalitet.
<i>Køkkenlåger</i>	<b>4.</b> I originale køkkener må lågerne males i lyse farver. I nye køkkener må lågerne ikke males.
<i>Loftbehandling</i>	<b>5.</b> Er malet med loftmaling og kan vedligeholdes med samme materiale.
<i>Hvidevarer</i>	<b>6.</b> Ovn rengøres med et dertil egnet produkt.
<i>Trægulve generelt</i>	<b>7.</b> Parketgulve eller fyrretrægulve der rengøres med et dertil egnet produkt & lakeres efter behov.
<b>Badeværelse</b>	<b>8.</b> Fliser afkalkes med et dertil egnet produkt & afvaskes med et dertil egnet produkt.
<i>Vægbehandling</i>	Er malet med vægmaling glans 25 og kan vedligeholdes med samme materiale.
<i>Loftbehandling</i>	<b>9.</b> Er malet med loftmaling og kan vedligeholdes med samme materiale.
<i>Gulv</i>	<b>10.</b> Gulvklinter der afkalkes med et dertil egnet produkt & afvaskes med et dertil egnet produkt.
<b>Træværk</b>	<b>11.</b> Indvendigt træværk males med Flügger RAL 9010.
<b>Inventar</b>	<b>12.</b>
<b><u>Note</u></b>	<b><u>Egnede produkter kan anvises af ejendomsmesteren</u></b>

## **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.