

Vedligeholdelsesreglement

A-Ordningen

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.

I Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra september 2020 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende regler.

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.

Syn ved indflytning

2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeret et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeret indkaldes til synet.

Indflytningsrapport

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeret en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjjet 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 påtales 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 udlejeret.
5. Udlejeret 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.

- Udlejerens vedligeholdelsespligt**
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. Dog betaler lejer for evt. anskaffelse af ekstranøgler og erstatning af bortkomne nøgler.
 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. Unnlades sådan meddelelse, hæfter lejer for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.
- Anmeldelse af skader**

IV Ved fraflytning

Normalistsandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, 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 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.
3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

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 eller have og udearealer m.v., 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. Hvor der ifølge lejekontrakten hører adgangsvej og fortov til lejligheden, renholdes disse af lejer, inkl. Snerydning og grusning/saltning.
Hvor der hører have til lejligheden renholdes denne af lejer, inkl. hækklipning.
Hække mod fortov, veje og stier skal til enhver tid være klippet, så de ikke rækker ud over asfalt eller flisebelægning. Ved gadehjørner skal oversigtsservitutter efterleves.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(jvf. IV, 1)

Generelt

1. Eksisterende materialevalg på overflader (vægge, gulve, lofter, døre, låger, bordplader m.v.) må kun ændres efter forudgående skriftlig aftale med boligselskabet.
2. Eksisterende overfladebehandlinger må kun ændres efter forudgående skriftlig aftale med boligselskabet. Ved genbehandling skal der anvendes tidligere anvendt malingstype af god kvalitet som beskrevet for de enkelte bygningsdele nedenfor.

Malede og lakerede overflader skal vedligeholdes i en håndværksmæssig forsvarlig og god udførelse.

Maling og lak skal påføres i et jævnt og dækkende lag med ensartet glans på overfladen.

Kanter mod lofter, dørkarme, lyskontakter m.v. skal være pænt og lige afgrænset.

Der skal foretages nødvendig afvaskning, slibning og grundmaling for at sikre god vedhæftning.

Der må ikke være afskalninger, opkogning eller krakeleringer. Specielt vedr. gulvlak og malet træværk er det vigtigt at anvende den rigtige lak/malingstype.

I tvivlstilfælde er boligselskabet gerne behjælpelig med råd og vejledning.

Stuer, værelser og entré Vægbehandling

3. Vægge i stuer, værelser og entré er ved indflytningen tapetseret med savsmuldstapet eller glasvæv og malet med plastmaling glans 5 eller 10 i hvid eller en lys pastelfarve. Ved genbehandling skal der anvendes tilsvarende maling i en ikke afsmittende kvalitet som f.eks. Flügger Flutex 5 eller 10.
Når der vælges hvid farve, skal der anvendes enten ”råhvid”, NCS nr. S0500N eller ”modehvid”, NCS nr. S0802Y.

Loftbehandling

4. Lofter af puds, gipsplader eller betonelementer er malet med plastmaling glans 5.
Ved genbehandling skal der anvendes tilsvarende maling i en ikke afsmittende kvalitet som f.eks. Flügger Flutex 5.
Der skal anvendes enten ”råhvid”, NCS nr. S0500N eller ”modehvid”. NCS nr. S0802Y.
Trælofter er behandlet med træbeskyttelse i farveløs eller ludfarve.
Vedligeholdelse af trælofter kan ske ved enten afvaskning alene eller behandling med træbeskyttelse i ludfarve.
Det anbefales at søge vejledning ved boligselskabets kontor.

Køkken

Vægbehandling

5. Vægge som ikke er med fliser eller vinyl er ved indflytningen tapetseret med savsmuldstapet eller glasvæv og malet med plastmaling glans 10 i hvid eller en lys pastelfarve.
Ved genbehandling skal der anvendes tilsvarende maling i en ikke afsmittende kvalitet som f.eks. Flügger Flutex 10.
Når der vælges hvid farve, skal der anvendes enten ”råhvid”, NCS nr. S0500N eller ”modehvid”, NCS nr. S0802Y.

Loftbehandling

6. Som i opholdsrum, se pkt. VI 4

Badeværelse

Vægbehandling

7. Vægflader, som ikke er med fliser eller vinyl, er ved indflytning malet med plastmaling glans 25, enten på glasvæv eller direkte på puds.

Loftbehandling

8. Loft i badeværelse er ved indflytningen malet med plastmaling glans 5.
Ved genbehandling skal der anvendes tilsvarende maling i en ikke afsmittende kvalitet som f.eks. Flügger Flutex 5.
Der skal anvendes enten ”råhvid”, NCS nr. S0500N eller ”modehvid” NCS nr. S0802Y.

Træværk

9. Træværk som dørkarme og fodlister er malet med acryl emalje glans 40.

Inventar

10. Skabsinventar som er malet samt malede døre og låger er ved indflytning malet med acryl emalje glans 40.
Lakerede døre og låger af naturtræ er lakeret med uretan alkyd lak glans 25.

Gulve

11. Gulve af træ eller kork er ved indflytning lakeret med acryl parketlak glans 20.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

- 1.** Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte. Lofter med puds, gipsplader eller betonelementer er hvidmalede, trælofter er enten i natur eller ludfarve. Vægge er malet i hvid eller lyse pastelfarver.
- 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.

Ikrafttrædelse september 2020