

# Vedligeholdelsesreglement

Afdeling 502, Bakkegården



B  LIGNÆSTVED

## Afd. 502 Bakkegården

### 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 udlejer 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 udlejer overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

## Indholdsfortegnelse

|    |                                                              |      |
|----|--------------------------------------------------------------|------|
| 1. | Generelt                                                     | 3    |
| 2. | Overtagelse af boligen ved indflytning                       | 3    |
| 3. | Vedligeholdelse i bo-perioden                                | 4    |
| 4. | Ved fraflytning                                              | 5, 6 |
| 5. | Særlig udvendig vedligeholdelse                              | 7    |
| 6. | Særlige regler for indvendig vedligeholdelse                 | 7    |
| 7. | Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen | 7    |

## **1 Generelt**

- |                                  |                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Reglernes ikrafttræden</b>    | 1. Med virkning fra den 03-09-2014 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.                                                                                                      |
| <b>Ændring af lejekontrakten</b> | 2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. |
| <b>Beboerklagenævn</b>           | 3. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.                                      |

## **2 Overtagelse af boligen ved indflytning**

- |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Boligens stand</b>                                    | 1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte.<br>Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.                                                                                                                                                                                          |
| <b>Syn ved indflytning</b>                               | 2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejer en indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejerer indkaldes til synet.                                                                                                                             |
| <b>Indflytningsrapport</b>                               | 3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejer en indflytningsrapport, hvor lejerer kan få indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejerer ved synet eller sendes til lejerer senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.                                          |
| <b>Fejl, skader og mangler skal påtåles inden 2 uger</b> | 4. Hvis lejerer ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejerer senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejerer.<br><br>5. Udlejerer kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejerer hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning. |

### **3 Vedligeholdelse i bo-perioden**

#### **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 5 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.

#### **Udlejerens 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 udlejer eller af en lejer som led i dennes råderet.
6. Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejeren 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 udlejer. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

## **4 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 6.

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.

### **Almindelig rengøring**

5. Fraflytter foretager almindelig rengøring af alle overflader, inventar, udstyr m.v. inden fraflytningssynet.

### **Ekstraordinær rengøring**

6. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande, overflader m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

### **Undladelse af normalistsandsættelse**

7. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

### **Syn ved fraflytning**

8. 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**

9. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

- |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | <b>10.</b> 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.                                                                                                                 |
| <b>Oplysning om istandsættelsesudgifter</b> | <b>11.</b> Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejereren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.                                                                                                                             |
| <b>Endelig opgørelse</b>                    | <b>12.</b> 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. |
|                                             | <b>13.</b> I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.                                                                                                                                                                               |
| <b>Arbejdets udførelse</b>                  | <b>14.</b> Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Istandsættelse ved bytning</b>           | <b>15.</b> Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.                                                                                                                                                                                                                                                             |

## **5 Særlig udvendig vedligeholdelse**

(jvf. 3, stk. 4)

### **Parabler, antenner m.v.**

1. Ved opsætning af parabol, antenner eller lign. Skal der være indhentet skriftlig tilladelse fra boligselskabet.

### **Altaner**

2. Det er ikke tilladt at bore i altanerne

## **6 Særlige regler for indvendig vedligeholdelse**

(jvf. 4, stk. 1)

### **Stuer, værelser, entré og køkken**

#### *Vægbehandling*

1. Vægge i stuer/værelser/entré/køkken er ved indflytningen tapetseret med strukturpapir (savsmuldstapet), glasvæv eller filt.

#### *Loftbehandling*

2. Alle lofter fremstår ved indflytningen som pudsede eller tapetseret med filt og malet med glans 5.

### **Overfladebehandlinger**

3. 

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Lofter i bad                   | – glans 30         |
| Øvrige lofter                  | – glans 5          |
| Vægge i bad                    | – glans 30         |
| Vægge i køkken                 | – glans 25         |
| Øvrige vægge                   | – glans 5          |
| Indvendig træværk              | – glans 40         |
| Vinduer og altandøre indvendig | – glans 40         |
| Radiatorer, rør og øvrig stål  | – glans 50         |
| Bøgeparketgulve                | – mat plastgulvlak |
4. Alle overflader skal i boperioden vedligeholdes efter de i stk. 2 og 3 angivet behandlingstyper.

## **7 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.  
*Nærværende vedligeholdelsesreglement er godkendt på ordinært beboermøde: 03.09.2014*



