



## Vedligeholdelsesreglement for afdeling 24, Trøjborg

### Model A – normalistsandsættelse

#### A-ordningen – kort fortalt

- Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse – herunder efter behov, hvidtning, maling og gulvbehandling. Lejeren afholder alle eventuelle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
- Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindelig slid og ælde.
- Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling af vægge og lofter samt rengøring.
- Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.
- Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, dvs. otte år og fire måneder, vil afdelingen således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.
- Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

## 1. Generelt

### 1.1. Reglernes ikrafttræden

Reglerne gælder, indtil de forelægges på et beboermøde og vedtages endeligt.

### 1.2. Lejekontrakten

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

### 1.3. Beboerklagenævnet

Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklage-nævnet.

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

### **2.1. Boligens stand**

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.

### **2.2. Syn ved indflytning**

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.

### **2.3. Indflytningsrapport**

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 til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

### **2.4. Fejl, skader og mangler skal påtales inden to uger**

Hvis lejeren ved / efter overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest to uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.

**2.5.** 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.

## **3. Vedligeholdelse i boperioden**

### **3.1. Lejerens vedligeholdelsespligt**

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse – herunder, efter behov, hvidtning, maling og gulvbehandling. Lejeren afholder alle eventuelle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

**3.2.** Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

### **3.3. Udlejers vedligeholdelsespligt**

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, ovn, kogeplade og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

**3.4.** Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Lejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.

**3.5.** Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 3.

### **3.6. Anmeldelse af skader**

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejereren straks meddele dette til boligforeningen. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejereren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

## **4. Ved fraflytning**

### **4.1. Normalstandsættelse ved fraflytning**

Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig

- hvidtning eller maling af lofter og vægge
- maling af vægge
- rengøring.

**4.2.** Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, dvs. otte år og fire måneder, vil afdelingen således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

### **4.3. Misligholdelse**

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

**4.4.** 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.

### **4.5. Ekstraordinær rengøring**

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

### **4.6. Undladelse af normalstandsættelse**

Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat. En vurdering heraf vurderes af udlejer.

### **4.7. Syn ved fraflytning**

Udlejeren foretager syn af boligen senest to uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst en uges varsel.

### **4.8. Fraflytningsrapport**

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

**4.9.** 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.

### **4.10. Oplysning om istandsættelsesudgifter**

Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalstandsættelse og eventuel misligholdelse.

#### **4.11. Endelig opgørelse**

Udlejeren 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.

**4.12.** I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

#### **4.13. Arbejdets udførelse**

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning

#### **4.14. Istandsættelse ved bytning / dødsfald.**

Ved bytning / dødsfald af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

### **5. Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**

#### **5.1. Boligens standard ved lejemålets begyndelse**

Ved lejerens overtagelse af boligen vil træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

Lejeren må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af det slid, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder. Det må ligeledes accepteres, at der på malet træværk og på inventar kan være foretaget farveændringer, hvor den nye farve ikke nødvendigvis falder i indflytters smag.

#### **5.2. Slid og ælde**

Indflytter må endvidere acceptere, at lejlighedens gulve kan fremstå mørke og mærket af tidens tand og mange lag lak/fernis, ligesom der kan være farveforskelle på gulvene og/eller dele heraf.

#### **5.3. Farvevalg**

Vægge og lofter må kun males i lyse farver.

#### **5.4. Generelt**

Hvor der ved indflytningen er konstateret behov for istandsættelse, som ikke er omfattet af normalistandsættelsen, må indflytter tolerere, at boligforeningen lader arbejdet udføre efter overdragelsen af boligen.