



Vedligeholdelsesreglement – afdeling 26 & 28, Arresøvej, 8240 Risskov

Model A – normalstandsættelse

A-ordningen – kort fortalt

- ☐ Lejeren sørger i bo perioden 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 almindeligt slid og ælde.
- ☐ Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling af vægge og lofter samt rengøring.
- ☐ Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.
- ☐ 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.
- ☐ Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

I Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra **26. marts 2026**. Reglerne gælder indtil det forelægges på et beboermøde og vedtages endeligt (ny afdeling).

Ændring af lejekontrakten

2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. 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, lofter og gulve skal fremstå som nyistandsatte i henhold til gældende regler for en A ordning.

Syn ved indflytning

2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejer en indflytningssyn, hvor der konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejerer indkaldes til synet.

Indflytningsrapport

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejer en indflytningsrapport. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejerer ved synet eller sendes til lejerer 14 dage efter, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

Fejl, skader og mangler skal påtåles inden 2 uger

4. Hvis lejerer ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejerer senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejer.

5. Udlejer 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.

III Vedligeholdelse i boperioden

Lejerers vedligeholdelsespligt

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

2. Lejerer skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes.

Udlejers vedligeholdelsespligt

3. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

Udlejer vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, ovn, kogeplade og lignende, der er installeret af udlejer eller af en lejer som led i dennes råderet.

4. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Lejerer afholder alle udgifter i denne forbindelse.

5. Udlejer kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne, ud over det der fremgår af pkt. 3.

Særlig udvendig vedligeholdelse

6. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejerer vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

7. Udlejer kan indgå individuel skriftlig aftale med lejerer om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Anmeldelse af skader

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

IV Ved fraflytning

Normalistsandsættelse ved fraflytning

Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig

- Maling af lofter og vægge
- Maling af vægge
- Rengøring.

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.

Misligholdelse

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

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

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

Ændringer af det lejede

Udgifter i forbindelse med retablering af ændringer af det lejede er ikke omfattet af ovennævnte bestemmelser. Sådanne krav kan gøres gældende i fuldt omfang, uanset de forannævnte begrænsninger.

Undladelse af normalistsandsættelse

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

Syn ved fraflytning

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

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.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

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

Endelig opgørelse

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 lejers andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejder som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

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

Arbejdets udførelse

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning / overdragelse / dødsfald

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

V Særlig udvendig vedligeholdelse (jvf. III, 6)

Boliger med have og terrasse

1. Indenfor det til hvert lejemål hørende område må hver enkelt beboer selv foretage renholdelse.
2. Beplantning i og omkring haven holdes af beboeren, der har pligt til at sørge for, at haven fremtræder pæn og velholdt. Det er ikke tilladt at ændre i den af boligforeningen anlagte beplantning.
3. Der må ikke sættes planter, der "hæfter" på muren.

Boliger med altaner og store terrasser

1. Der må ikke hænges altankasser på altanerne, som kan være til gene for beboere i stueetage eller på fællesarealer.
2. Boliger med store altaner vil være opdelt med en plantekasser. Plantekasserne skal passes af beboerne selv.

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

Medmindre boligforeningen og boligtageren aftaler en ændring af overfladebehandling, skal der foretages maling af flader, der ved indflytningen fremtræder malet, tapetsering af tapetserede flader etc.

Stuer, køkken, værelser, entré og gang

Vægbehandling

Vægge i stue/køkken/værelser/entré er ved indflytningen malede og kan vedligeholdes med vægmaling.

Loftbehandling

Lofterne i stuer/værelser og entré er ved indflytningen malede og kan vedligeholdes med loftsmaling.

Gulvbelægning i stue/køkken, værelser og gangareal

Gulvene er belagt med trægulv.

Badeværelse

Vægbehandling

Vægge i brusekabinen er flisebelagte. De resterende vægge er malede og kan vedligeholdes med maling. Det er ikke tilladt at bore huller i flisevæg. Der må ikke bores huller i væggene der omkranser badeværelset pga. rørføringer.

Loftbehandling

Lofterne i badeværelset er ved indflytningen malede og kan vedligeholdes med maling.

Gulvbelægning

Gulvene i badeværelset er flisebelagte.

Træværk

Karme og gerikter er malede i lyse farver og vedligeholdes i samme lyse nuancer.

Inventar

Kogesektion, indbygningsovn/ovn og emhætte er afdelingens standard.
Opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler skal lejer selv anskaffe.

Installationer

Alle ændringer af faste installationer skal foretages af autoriserede håndværkere i henhold til gældende bekendtgørelser på området. Ændringer skal anmeldes til boligforeningen og alle omkostninger i forbindelse med installationen betales af beboeren.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

Ved lejerens overtagelse af boligen vil træværk, udvalgt inventar, tekniske installationer og gulve være istandsat.

Farvevalg

Vi anbefaler at vægge og lofter males i lyse/hvide farver i henhold til reglerne om normalstandsættelse. Der må ikke males med kalkmaling, plastikmaling eller andet strukturmaling.

Generelt

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