

Standard-vedligeholdelsesreglement udarbejdet af Boligselskabernes Landsforening, november 1998, efter reglerne i lov om leje af almene boliger – lov nr. 968 af 17. december 1997, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger – bekendtgørelse nr. 371 af 19. juni 1998

Vedligeholdelsesreglement MODEL A – med istandsættelse ved fraflytning

A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med 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 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.

*Reglementet er gældende
fra 10. november 2011*

I Generelt

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den 10. november 2011 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende regler.
- 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 og lofter fremtræder istandsatte.
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. Udlejer indkalder lejer 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 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 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 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.

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, hårde hvidevarer.

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. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

IV Ved fraflytning

Normalistsandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig
 - 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 8 år og 4 mdr., 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.

Ekstraordinær rengøring

5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande 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. 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

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

- Oplysning om istandsættelsesudgifter**
- 9.** 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.
- 10.** Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejerens lejerens skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse**
- 11.** Udlejerens 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.
- 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. I enkelte afdelinger påhviler det lejerne at vaske fællestrappen ugentligt. Egen trapperepos og trappeløb til underliggende trapperepos skal vaskes.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(jvf. IV, 1)

Kriderede vægge, vægge med savsmuldstapet eller glasvæv/filt må ikke ændres til anden overflade. Vandskurede vægge må ikke tapetseres.

Stuer, værelser og entré Vægbehandling

1. Vægge er ved indflytning malet med vandbaseret acrylmaling glans 5 – 10. Vægge kan fremstå vandskurede, kriderede eller tapetseret med savsmuldstapet eller glasvæv/filt. Ovennævnte vægflader vedligeholdes med følgende maling:
 - Vandbaseret acrylmaling glans 5 - 10.

Vigtigt!

Hessian, strukturtapet og skumtapet vil ikke kunne godkendes ved fraflytning, men skal nedtages for fraflytters regning. Dette gælder også for opsatte panelplader og strukturmaling.

Loftbehandling

2. Lofter er ved indflytning malerbehandlet med følgende:
 - Gips- eller beton*
 - Vandbaseret acrylmaling glans 5.

Trælofter

- Hvidpigmenteret ludlak glans 10.

Lofter må kun vedligeholdes med ovennævnte produkter.

Køkken

Vægbehandling

3. Vægge er ved indflytning malet med vandbaseret acrylmaling glans 20 – 25.
Vægge kan fremstå vandskurede, kriderede eller tapetseret med savsmuldstapet eller glasvæv/filt.
Ovennævnte vægflader vedligeholdes med følgende maling:
- Vandbaseret acrylmaling 20 – 25.

Vigtigt!

Hessian, strukturtapet og skumtapet vil ikke kunne godkendes ved fraflytning, men skal nedtages for fraflytters regning. Dette gælder også for opsatte panelplader og strukturmaling.
Fliser og vinyl på vægge må ikke males eller tapetseres.

Loftbehandling

4. Lofter er ved indflytning malerbehandlet med følgende:
Gips- eller beton
- Vandbaseret acrylmaling glans 5.

Trælofter

- Hvidpigmenteret ludlak glans 10.

Lofter må kun vedligeholdes med ovennævnte produkter.

Badeværelse

Vægbehandling

5. - Vægge er ved indflytning malet med Acryl vådrumsmaling glans 25 – 30.
Vægge kan fremstå vandskurede, kriderede eller tapetseret med savsmuldstapet eller glasvæv/filt.
Ovennævnte vægflader vedligeholdes med følgende maling:
- Acryl vådrumsmaling glans 25 – 30.

Vigtigt!

Hessian, strukturtapet og skumtapet vil ikke kunne godkendes ved fraflytning, men skal nedtages for fraflytters regning. Dette gælder også for opsatte panelplader og strukturmaling.
Fliser på gulv og vægge må ikke males eller tapetseres.
Fliser rengøres og vedligeholdes med alm. rengøringsmidler.

Loftbehandling

6. Lofter er ved indflytning malerbehandlet med følgende:
Gips- eller beton
- Vandbaseret acrylmaling glans 5.

Trælofter

- Hvidpigmenteret ludlak glans 10.

Lofter må kun vedligeholdes med ovennævnte produkter.

Træværk

Fodlister, dørkarme m.v.

7. Indvendig træværk vedligeholdes med acrylmaling til træ (halvblank – glans 50).
Plastkarme må ikke males.

Køkken- og skabslåger Indvendige døre

8. **Naturtræslåger/døre** eksempelvis mahogni, teak, eg, bøg må **ikke** males.
Disse behandles med egnet naturtræsolie eller klar mat vandbaseret lak.

Melaminlåger må ikke males eller lakeres.

Malede låger/døre behandles med egnet maling.
(Indhent råd og vejledning hos boligselskabet).

Trægulve

Dørtrin, trappetrin

9. Gulve m.v. vedligeholdes med mat vandbaseret gulvlak.
Gulve må **ikke** olie- og ludbehandles.

Gulve

10. *Vinyl og linoleum*
- vedligeholdes med sæbspåner.

Fliser/sten

- vedligeholdes med stenolie, brun sæbe eller sæbspåner.

Bejset træværk

11. Vedligeholdes med laseret vandbaseret træbeskyttelse.

Rør, radiator m.v.

12. Vedligeholdes med vandbaseret radiatormaling glans 40.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nymalede.
2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for dette.

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.