

Vedligeholdelsesreglement

Model A – med faktisk istandsættelse

A-ordningen med faktisk istandsættelse - kort fortalt

I bo-perioden skal du sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Du er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved indflytning overtager du lejemålet normalistsat. Det vil sige, at lejemålet er istandsat med nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengjort efter håndværkere.

Ved fraflytning betaler du for normalistsættelsen, men udlejereren overtager gradvist denne udgift i forhold til bo-periodens længde.

Du betaler alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

1. Generelt

- | | | |
|--|----|---|
| Reglernes ikrafttræden | a. | Med virkning fra den 15. oktober 2016 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer |
| Vedligeholdelsesreglement og lejekontrakt | b. | Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. Vedligeholdelsesreglementet gælder altså, uanset hvad der står i lejekontrakten. |
| Normalistsættelse | c. | Ved fraflytning istandsættes boligens vægge og lofter med nødvendig hvidtning, maling og tapetsering, og der rengøres efter håndværkerne. Nærmere om betaling herfor under afsnittet ”fraflytning”. |
| Beboerklagenævn | d. | Unighed 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

- | | | |
|--|----|--|
| Boligens stand | a. | Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Boligens vægge og lofter er istandsat med hvidtning, maling og tapetsering. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være ny-istandsatte. |
| Syn ved indflytning | b. | Ved lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende <i>Vedligeholdelsesstandard</i> i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet. |
| Indflytningsrapport | c. | Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet. Hvis lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten, sendes denne til lejeren senest 2 uger efter. |
| Fejl, skader og mangler skal påtåles inden 2 uger | d. | Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren. |
| | e. | 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 bo-perioden

- | | | |
|--|----|---|
| Lejerens vedligeholdelsespligt | a. | Du skal sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. Du skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. |
| Særlig udvendig vedligeholdelse | b. | Al udvendig vedligeholdelse påhviler boligafdelingen, jf. dog afsnit 3j og 3k. |
| | c. | Udlejeren kan ikke indgå individuel skriftlig aftale med dig om særlig udvendig vedligeholdelse, ud over det der er beskrevet i punkt 3 b i nærværende reglement. |

Udlejerens vedligeholdelsespligt	<p>d. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejerens 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 udlejerens eller af en lejer som led i dennes råderet.</p> <p>e. Udlejerens kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af punkt 4e.</p>
Udlejers adgang til boligerne	<p>f. Du skal give udlejer adgang til det lejede, når det er nødvendigt for udlejer at besigtige bygningsdele inden/uden for boligen, som kræver en særlig opmærksomhed og behandling - for at imødegå uforholdsmæssigt store vedligeholdelsesudgifter. Forud for besøget vil du modtage et passende varsel herom.</p>
Låse og nøgler	<p>g. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af en lås. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.</p>
Vandinstallation, toilet	<p>h. Fortæl ejendomskontoret, hvis du har utætte eller støjende vandhaner og toilet.</p>
Udluftning	<p>i. For at undgå en fugtig bolig så boligen og dit inventar bliver ødelagt på grund af fugten, skal du sørge for at lufte godt ud. En kort, kraftig udluftning er bedre end at lade et vindue stå på klem. Udluft minimum to gange dagligt. En bolig, der ikke er udluftet, kan give dårligt indeklima.</p>
For boliger med altaner	<p>j. Du skal jævnligt gøre altanen ren og rense altanens afløb. Se de særlige altanregler.</p>
For boliger med haver	<p>k. Du skal vedligeholde din have og holde den ren. Du har pligt til selv at sørge for at få haveaffald kørt væk. Se særlige regler for terrasser og haver.</p>
Glas- og kummeforsikring	<p>m. Bebyggelsen er glas- og sanitetsforsikret. Du skal hurtigt anmelde skader til ejendomskontoret.</p>
Vandskade	<p>n. Hvis der trænger vand ind, eller hvis der er rør eller radiatorer, der sprænger, skal du hurtigst muligt anmelde det til ejendomskontoret, så der sker mindst mulig skade på boligen. Skader på dit indbo som følge af vandskade er <i>ikke</i> dækket af bebyggelsens forsikring.</p>

- Anmeldelse af skader** o. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal du straks meddele dette til udlejeren. Undlades en sådan meddelelse, skal du betale for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.
- Skader på eget indbo** p. Det anbefales, at du tegner en indboforsikring, da afdelingens forsikring ikke dækker skader på dit indbo.

4. Ved fraflytning

- Normalistandsættelse ved fraflytning** a. Ved fraflytning behøver du ikke at foretage dig noget i forbindelse med normalistandsættelse. Afdelingen istandsætter boligen med maling af vægge og lofter samt rengøring herefter.
- Eventuel afrensning af gammelt tapet for ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre afrensningen skyldes, at tapetet ikke er opsat fagligt forsvarligt, eller du har udført anden vægbehandling end foreskrevet i *Vedligeholdelsesstandard*.
- Betaling af normalistandsættelse** b. Den fraflyttende lejer betaler normalistandsættelsen, 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 måneder (i alt 100 måneder), vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistandsættelsen.
- Undladelse af normalistandsættelse** c. Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt ny-istandsat.
- Misligholdelse** d. **Når du fraflytter, betaler du alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.**
- e. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af dig, medlemmer af din husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen.
- f. Er der røget i boligen, skal der rengøres ved fraflytning, så overmaling kan ske på normal vis. Såfremt rengøringen ikke kan sikre, at efterfølgende overmaling kan se uden gennemslag af nikotinpletter, vil dette blive betragtet som misligholdelse, og udgifterne til overmaling med bundspærre/spærregrunder vil blive pålagt fraflytter.

Ekstraordinær rengøring	f.	Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
Syn ved fraflytning	g.	Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Du indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.
Fraflytningsrapport	h.	Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, hvilke der er misligholdelse og hvilke der betales af udlejeren.
	i.	Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 2 uger efter, såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.
Oplysning om istandsættelsesudgifter	j.	Senest 2 uger efter synsdatoen giver udlejeren dig skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og din andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
Endelig opgørelse	k.	Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
	l.	I den endelige opgørelse kan din samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
Arbejdets udførelse	m.	Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
Istandsættelse ved bytning	n.	Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.