

## Vedligeholdelsesreglement for Freyas Kvarter

### Model A – normalistsandsættelse

---

#### **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.

## **I Generelt**

#### **Reglernes ikrafttræden**

1. Med virkning fra den 26. november 2008 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

#### **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 nyistsandsatte.

## **Slid og ælde**

2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det, og kan derfor bære præg af almindeligt slid og ælde.

*Ved overtagelse kan der forekomme huller i karme og rammer.*

*Ridser/slitage/farveforskelle på paneler og gulve kan forekomme.*

*Køkkenbordsplade kan fremstå med få skæremærker.*

*Indvendige døre og skabslåger kan have enkelte ridser/farveforskelle.*

*Der kan forekomme borehuller i fliser i badeværelse og køkken.*

*Det kan ikke forventes, at hvidevarer er nye.*

## **Farvevalg**

3. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

## **Syn ved indflytning**

4. 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.

## **Indflytningsrapport**

5. 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 tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

## **Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger**

6. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.
7. 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.

## **III Vedligeholdelse i boperioden**

### **Lejers vedligeholdelsespligt**

#### **Indvendig vedligeholdelse**

- Stuer, værelser og entré**  
Vægbehandling
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.
  3. *Vægge er ved indflytningen tapetseret/malet med glat tapet, glasvæv eller savsmuldstopet. Savsmuldstopetet kan fremstå umalet.*  
*Vedligeholdelse sker efter eget valg, dog må følgende tapet- og malingsstyper ikke anvendes i boligen:*
    - *strukturmaling*
    - *hessian*
    - *skumtapet*
    - *vinyltapet*
    -*Ved maling skal anvendes kvalitetsmaling. og væggene skal før maling rengøres grundigt med grundrens.*
- Loftbehandling
4. *Lofter er malet.*  
*Maling tåler afvaskning med vand tilsat grundrens, som dog kan forårsage en mindre ændring i overfladen.*  
*Overmaling kan efter rengøring foretages med en egnet plastmaling.*
- Gulv
5. *Gulvene er lakerede og kan vedligeholdes med vandbaseret lak. Gulvene skal lakeres inden lakken slides helt igennem og der opstår skader på træet. Særligt udsatte dele som f.eks. dørtrin og steder slidt af stoleben, kan oplakeres inden en lakering af hele gulvet.*  
*Det anbefales ikke at anvende sulfo-midler ved rengøring, da disse vanskeliggør senere omlakering. I stedet anvendes en klud opvredet i vand tilsat sæbespånner.*  
*Boning af gulvene med voks eller selvblankende bonemidler må absolut frarådes, da det vil kræve afhøvling før omlakering.*
- Køkken**  
Vægbehandling
6. *Som stue, værelser og entré.*  
*Rengøring kan ske med lettere vask af glasvæsvægge. På fliser kan bruges et lettere afkalkningsmiddel.*
- Loftbehandling
7. *Som stue, værelser og entré.*
- Gulv
8. *Som stue, værelser og entré.*
- Bordplader
9. *Bordplader er af plastlaminat og kunstskeer.*  
*Skurepulver og andre ridsende rengøringsmidler samt stærke alkalieopløsninger må ikke anvendes.*

- Skabe og låger **10.**
- Badeværelse**  
Vægbehandling **11.** *Det anbefales at udlufte baderum samt aftørre vægge, når baderummet har været benyttet, så fugtigheden i rummet nedsættes hurtigst muligt.*
- Hvis der er sket gråfarvning af vægge/fliser på grund af kalk i vandet, må det ikke fjernes med syre men med et til formålet fremstillet rensmiddel.*
- Loftbehandling **12.** *Som stue, værelser og entré.*
- Gulv **13.** *Gulvet vedligeholdes ved rengøring med et lettere afkalkningsprodukt.*
- Træværk** **14.**
- Radiatorer** **15.** *Almindeligvis frarådes det at male radiatorerne grundet forringelse af varmeafgivelsen. Ved eventuel maling af radiatorerne kan de efter grundig afvaskning og skylning males med alkydmaling. De skal være helt kolde, inden malingen påføres. Det anbefales at anvende specielle pensler.*
- Inventar** **16.**
- Udvendig vedligeholdelse**
- 17.** Afdelingsmødet kan beslutte, at lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen i henhold til nedenstående anvisninger.
- DVB Greve har besluttet, at udvendig vedligeholdelse påhviler afdelingen.
- Have og beplantning** **18.**
- Hæk/hegn o.l.** **19.**
- Udvendigt træværk** **20.**
- Gangarealer/fortove** **21.**
- Trapper/svalegang** **22.**
- Tagrender og nedløb** **23.**
- Altan** **24.**
- Særlige aftaler** **25.** Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.
- Udlejeren er ligeledes bemyndiget til at indgå særlige aftaler, som tilgodeser ældre og handicappede lejere.

## **Anmeldelse af skader**

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

## **Udlejerens vedligeholdelsespligt**

### **Udlejerens vedligeholdelsespligt**

27. 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.

28. *Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.*
29. Udlejerens kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det ovenfor beskrevne.

## **Normalstandsættelse ved fraflytning**

### **IV Ved fraflytning**

1. Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig

- maling af lofter og overvægge
- maling eller tapetsering af vægge
- rengøring.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejerens, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejerens har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit III.

2. Lejerens afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejerens 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*, vil udlejerens således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.
3. Lejerens afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

## **Misligholdelse**

- |   |     |   |
|---|-----|---|
|   | 4.  | Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejerer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejerer har givet adgang til boligen.   |
| <b>Rengøring</b>                            | 5.  | Boligen skal ved fraflytning efterlades i almindelig rengjort stand. Manglende rengøring vil blive foretaget for fraflytters regning, såfremt den ikke er udført ved fraflytning.   |
| <b>Ekstraordinær rengøring</b>              | 6.  | Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.   |
| <b>Undladelse af normalistsættelse</b>      | 7.  | Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsættelse.   |
| <b>Syn ved fraflytning</b>                  | 8.  | Udlejerer foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejerer indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.   |
| <b>Fraflytningsrapport</b>                  | 9.  | Ved synet udarbejder udlejerer en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller hvilke istandsættelsesarbejder der betales af udlejerer.   |
|   | 10. | Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejerer ved synet eller sendes til lejerer 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> | 11. | Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejerer lejerer skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelse og lejerers andel heraf, opdelt på normalistsættelse og eventuel misligholdelse.  |
| <b>Endelig opgørelse</b>                    | 12. | Udlejerer sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerer uden unødige forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerers andel af udgifterne er beregnet. Istadsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles. |
|   | 13. | I den endelige opgørelse kan lejerers samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.  |
| <b>Arbejdets udførelse</b>                  | 14. | Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerers foranledning.  |
| <b>Istadsættelse ved bytning</b>            | 15. | Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger   |

