

Model A – normalistsandsættelse

A-ordningen - kort fortalt	tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.
Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.	Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.
Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.	Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejereren overtager gradvis denne udgift i løbet af boperioden (se pkt. IV, 2).
Ved fraflytning gennemfører udlejereren en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig maling og	Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

I Generelt

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den 1. august 1999 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 og standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen.

- Boligens stand** 1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistsandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være 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 bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.
- Rengøringsstandard** 3. Alle overflader fremtræder rengjorte. Der tages forbehold for misfarvning som følge af slid og ælde og - i de kombinerede boliger - for medbeboernes brug af fællesfaciliteterne i tidsrummet mellem slutrengøring og indflytning.
- Farvevalg** 4. Indflytter kan ikke stille særlige krav til farvevalg.
- Syn ved indflytning** 5. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejereren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig.

- Indflytningsrapport**
6. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren sammen med nøgleudleveringen.
- Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger**
7. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.
8. 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

- 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 i umiddelbar tilknytning til boligen.
- Udlejers vedligeholdelsespligt**
4. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvareligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, køleskabe, komfurer og lignende.
- Nøgler og nøglekort**
5. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler/kort. Lejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
6. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 3.

IV Ved fraflytning

- Normalstandsættelse ved fraflytning**
1. Ved fraflytning udfører udlejer 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 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 normalstandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned med start 12 måneder fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der herefter er gået 100 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

Misligholdelse	<p>3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.</p> <p>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.</p>
Ekstraordinær rengøring	<p>5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.</p>
Undladelse af normalistsandsættelse	<p>6. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.</p>
Syn ved fraflytning	<p>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.</p>
Fraflytningsrapport	<p>8. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvoraf det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, hvilke der er misligholdelse og hvilke arbejder, der betales af udlejeren.</p> <p>9. Kopi af fraflytningsrapporten 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 kopien af rapporten.</p>
Oplysning om istandsættelsesudgifter	<p>10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejeren andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.</p>
Endelig opgørelse	<p>11. 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 lejeren andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.</p> <p>12. I den endelige opgørelse kan lejeren samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.</p>
Arbejdets udførelse	<p>13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejeren foranledning.</p>
Istandsættelse ved intern flytning	<p>14. Ved intern flytning gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.</p>
	<p>V Særlig udvendig vedligeholdelse. (jf. III, 3. Lejerne rengør gangarealer i umiddelbar tilknytning til deres lejlighed. Dette inkluderer også trappeopgange.</p>

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

- | | |
|--|---|
| Generelt om renholdelse | 1. Undgå skrappe rengøringsmidler (grundrens, klorholdige produkter, brun sæbe o.lign.) og hårdt slibende midler (skurepulver, ”Rens Let” m.m.). Renhold skal ske jævnlige og ikke kun ved fraflytning. Det er desuden nemmere at renholde end at rengøre. |
| Lofter og vægge i værelser, køkken og entré | 2. Lofter og vægge er ved indflytningen malet med acrylplastmaling glans 5, råhvid.
Vedligeholdes bedst med samme malingstype.

Behandling før maling: afvaskning, grunding, 1 – 2 gange maling. |
| Loft i badeværelse | Er ved indflytningen malet med acrylplastmaling glans 10, råhvid. |
| Flisebeklædning | 3. Renholdes jævnlige med universalmiddel, afkalkes med eddike (eddikesyre). |
| Køkkenudstyr | 4. Køkkenvask renholdes jævnlige med eddike og universalmiddel. Øvrigt køkkenudstyr med universalmiddel. Benyt ikke skarpe genstande til f.eks. afrimning af frostboks i køleskab. |
| Sanitet | 5. Tåler ikke rengøring med hårdt skurende eller slibende midler eller med skarpe genstande. |
| Træværk | 6. Renholdes med universalmiddel. Beboerne anbefales at undlade at male træværket. |
| Inventar | 7. Renholdes med universalmiddel. |
| Gulve | 8. Linoleumsgulve og parketgulve vaskes jævnlige med sæbespånner eller vaske-/plejemiddel. Parketgulve tåler ikke store mængder vand og eftertørring skal ske straks. |
| El-installation | 9. Indgreb i den faste el-installation er ulovlig. |

Standard-vedligeholdelsesreglement udarbejdet **august 1999** 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