

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.
- 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 udlejer en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjede 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 udlejer.
8. Udlejer 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 og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
Det er et krav at malerarbejdet udføres håndværksmæssigt korrekt.
2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
- Udlejerens 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, køleskabe, komfurer og lignende.
- Nøgler og nøglekort**
4. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler/kort. Lejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
5. Udlejer kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 3.

IV Ved fraflytning

- Normalistandsættelse ved fraflytning**
1. Ved fraflytning udfører udlejer en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig
- maling af lofter og overvægge
 - maling af vægge
 - rengøring.
- Eventuel afrensning af gammel maling på vægge betales af udlejer, medmindre malingen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit V samt vedlagte bilag.
2. Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejer 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 udlejer således helt have overtaget udgiften til normalistandsættelsen.

Misligholdelse	3.	Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
Misligholdelse (fortsat)	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 normalistsættelse	6.	Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsættelse.
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, hvoraf det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsættelse, hvilke der er misligholdelse og hvilke arbejder, der betales af udlejeren.
	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.
Oplysning om istandsættelsesudgifter	10.	Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsættelse og eventuel misligholdelse.
Endelig opgørelse	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 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 intern flytning	14.	Ved intern flytning gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.
	V	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.

Løfter og vægge i værelser og køkkener	2. Vedligeholdes med acrylplastmaling glans 5. Løfter er malet i farven råhvid. Vægge er malet i farverne: Lys ”gul”: S0502- G50Y Lys ”grå”: S1005- R90B Lys “blå”: S1010-R90B Lys “grøn”: S1010- B30G Råhvid. Ved fraflytning skal vægge være malet i en af disse 5 farver.
badeværelser	Loft og vægge er malet med acrylplastmaling glans 10, råhvid.
Flisebeklædning	3. Renholdes jævnligt med universalmiddel, afkalkes med eddike (eddikesyre).
Køkkenudstyr	4. Køkkenvask renholdes jævnligt 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 jævnligt med sæbe-spåner eller vaske-/plejemiddel. Parketgulvet i fællesrum tåler ikke store mængder vand og eftertørring skal ske straks.
El-installation	9. Indgreb i den faste el-installation er ulovlig.

<p>Standard-vedligeholdelsesreglement udarbejdet juni 2002 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</p>
