

# Vedligeholdelses- og fraflytningsreglement for MODEL A - normalistsandsættelse

## I. GENERELT

### Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 01.10.2016 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

### Ændring af lejekontrakten

2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten, og skal derfor betragtes som et tillæg til denne.

### Beboer- og vedligeholdelsesvejledning

3. Flere afdelinger har i en særskilt beboer- og vedligeholdelsesvejledning opstillet retningslinjer m.v. for pleje og rengøring af boligens materialer/overflader samt angivet specifikke forhold vedrørende boligens standard ved indflytning, gældende for den aktuelle afdeling.

### Beboerklagenævn

4. 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 vedligeholdelsesstandard

1. Ved overdragelsen til ny lejer fremtræder lofter og standardvægge som nyistsandsat. Kun hvor der efter udlejerensskøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat.

Ny lejer må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af det slid, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende type og alder.

Ny lejer må ligeledes acceptere, at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i ny lejers smag.

Grundlaget for bedømmelsen af boligens vedligeholdelsesstand fremgår af afsnit III og IV, samt den for den enkelte afdeling gældende beboer- og vedligeholdelsesvejledning.

### Indflytningssyn

2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejer en indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsestilstand er i overensstemmelse med gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.

### Indflytningsrapport

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejer en indflytningsrapport, hvor lejer har ret til at få indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapport 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 modtagelse af kopi af rapporten.

### Mangler påtales inden 2 uger

4. Hvis ny lejer ved overtagelse af boligen konstaterer mangler, skal ny lejer senest 2 uger efter overtagelsen eller i forbindelse med indflytningssynet skriftligt påtale disse.

Skønner udlejer, at manglen er mindre væsentlig, kan afhjælpning undlades, men manglen vil blive påført indflytningsrapporten, og lejeren hæfter ikke for udbedring af denne mangel ved fraflytning.

At en mindre væsentlig mangel ikke afhjælpes, fritager ikke lejeren fra sin vedligeholdelsesforpligtelse.

Lejeren vil ikke uden forudgående skriftlig aftale med udlejer få refunderet afholdte udgifter til mangelaafhjælpning.

### III. VEDLIGEHOLDELSE I BOPERIODEN

#### Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, 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.

#### Udlejerens vedligeholdelsespligt

4. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige og forestå:

- Vedligeholdelse og fornøden udskiftning af ruder, låse inkl. cylindere, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, håndvasker, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af afdelingen.

- Reparation eller udskiftning af det faste inventar og dettes tilbehør, som er installeret af eller skriftligt godkendt som overtaget af udlejeren.

Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning af de i stk. 2 nævnte bygningsdele foretages af udlejeren, når - og i det omfang - det skønnes nødvendigt.

Udlejers vedligeholdelse bortfalder i forbindelse med misligholdelse fra lejers side.

I den enkelte afdeling kan det besluttes, at afdelingen påtager sig indvendig vedligeholdelse ud over det, der fremgår af afsnit III, punkt 4.

#### Anmeldelse af skader

5. Såfremt der opstår skader i boligen eller dennes have, skal lejeren omgående anmelde dette til udlejer.

Undlades anmeldelse, vil lejeren blive pålagt at erstatte eventuelle merudgifter som følge af den manglende anmeldelse.

### IV. VED FRAFLYTNING

#### Normalistandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres den normale istandsættelse, der omfatter:

- Hvidtning eller maling af lofter og overvægge eller afvaskning af trælofter.
- Maling af i forvejen malede vægge.
- Tapetsering af vægge med tapet til standardpris, samt
- Rengøring af boligen efter håndværkere.

Disse arbejder betales af lejeren og afdelingen, efter reglerne i afsnit IV, punkt 2.

Hvor der i forbindelse med tapetsering af vægge foretages afrensning af gammelt tapet, betales afrensningen fuldt ud af afdelingen medmindre opsætningen ikke er udført håndværksmæssigt forsvarligt (misligholdelse), eller lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i standardvedligeholdelsesreglementets afsnit III, punkt 1.

2. Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse til lejemålets ophør. Når der er gået 8 år og 4 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistandsættelsen.

#### 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 normalistandsættelse

6. Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt ny istandsat.

### 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 normalistsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejer.

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.

13. Udgifter i forbindelse med reetablering af ændringer af det lejede er ikke omfattet af ovennævnte bestemmelser. Sådanne krav kan gøres gældende i fuldt omfang, uanset de forannævnte begrænsninger.

### Arbejdets udførelse

14. Istandsættelsesarbejdet og eventuelt nikotinførsegling udføres på udlejerens foranledning.

### Istandsættelse ved bytning

15. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

## V. Særlig udvendig vedligeholdelse (jf. III, 3)

- 1) *Hvor der hører have til boligen, har lejeren pligt til at ren- og vedligeholde denne.*
- 2) *Hvor der er anlagt adgangsvej fra fællesareal til boligen, har lejeren pligt til at renholde denne adgangsvej, herunder pligt til snerydning og glatførebekæmpelse.*
- 3) *I den for afdelingen gældende fortegnelse over lejernes råderet findes bestemmelser, der supplerer vedligeholdelsesreglerne, og råderetsreglerne er derfor et tillæg til nærværende reglement.*
- 4) *I det omfang råderetsreglerne giver adgang til opsætning af hegn, overdækkede terrasser, udestuer, carporte og lignende, påhviler vedligeholdelsen heraf lejeren.*
- 5) *Lejeren har pligt til at renholde alle vandløse og gulvafløb i boligen.*
- 6) *Eventuelle hække skal fremstå nyklippede ved fraflytning.*
- 7) *Hvor der hører altan til boligen, har lejeren pligt til at renholde denne for at undgå, at tilstopning forårsager skader hos andre lejere.*
- 8) *I afdelinger, hvor rengøring af trapper påhviler lejeren, skal dette foretages på skift mellem lejerne på etagen. Rengøringen, herunder aftørring og afstøvning, skal foretages mindst 2 gange ugentligt.*
- 9) *Såfremt lejeren undlader sin ren- og vedligeholdelsespligt i henhold til vedligeholdelsesreglementet, betragtes det som misligholdelse af lejeforholdet.*

## VI. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. III, 1)

- 1) *Såfremt boligen er udstyret med trælofter, skal disse afvaskes og vedligeholdes så ofte, det skønnes nødvendigt.*
- 2) *Med mindre udlejeren og lejeren skriftligt aftaler en ændret overfladebehandling af vægge, lofter, gulve og/eller inventar, skal der foretages maling af flader, der ved indflytningen fremtræder malet, tapetsering af tapetserede flader, oliering af olierede overflader på naturtræ, lakering af lakerede gulve etc.*