

## **Vedligeholdelsesreglement for Bo-Vita afdeling nr. 96441, Blegdamsvej**

### **Model A – normalistsandsættelse**

#### **A-ordningen - kort fortalt**

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, 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 hvidtning, 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 1/7-2000 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 nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.
- Syn ved indflytning** 2. 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** 3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjjet 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** 4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.
5. 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 hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling.

Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

### **Særlig udvendig vedligeholdelse**

2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
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.
4. Udlejerens kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

### **Udlejerens vedligeholdelsespligt**

5. 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.
6. *Udlejerens sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejerens afholder alle udgifter i denne forbindelse. Dog ikke ved misligholdelse.*
7. Udlejerens kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.

### **Anmeldelse af skader**

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

## **IV Ved fraflytning**

### **Normalistsandsættelse ved fraflytning**

1. Ved fraflytning skal der udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig
  - hvidtning eller maling af lofter og overvægge
  - maling eller tapetsering af vægge
  - rengøring efter håndværkere

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

2. Lejereren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

### **Misligholdelse**

3. Lejereren 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 lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.

### **Ekstraordinær rengøring**

5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring herunder også af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

### **Undladelse af normalistsandsættelse**

6. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

### **Syn ved fraflytning**

7. Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejereren 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 normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

- Oplysning om istandsættelsesudgifter**
- 9.** Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejerens senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.
- 10.** Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejerens lejerens skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse**
- 11.** Udlejerens sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerens uden unødige 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 bytning**
- 14.** Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

## **V Særlig udvendig vedligeholdelse**

(jvf. III, 4)

- 1. *Hækkene om haverne holdes og klippes på alle sider af lejerne. Hækkene skal holdes i en højde på 1,8 m over terræn, med mindre anden aftale foreligger.***

*Med hensyn til træer og buske gælder i øvrigt, at der ikke må plantes træer af nogen art uden særlig tilladelse. Buske og andre planter kun i et omfang, hvor de efter selskabets skøn ikke er så høje, at de hindrer udsigt eller er så kraftigt voksende, at de generer hækkene eller de tilstødende haver.*

*Ren- og vedligeholdelsen af haverne til og med yderside af hækkene, hvortil også arealerne ved husenes indgangspartier samt flisestier ved indgangsdøre regnes, skal der stadighed være upåklagelige. I modsat fald er selskabet til enhver tid berettiget til at lade det forsømte udføre på lejernes bekostning.*

*Flagstang, lysthuse, læskærme, markiser eller lætage, drivhuse el. lign. må kun opstilles efter tilladelse fra selskabet. Ændringer af terrænets højde under nogen form, herunder anlæg af vandbassiner, stenhøje el. lign., må ikke foretages.*

*Lejeren er pligtig til selv at bortkøre alt affald.*

- 2.**

## **VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse**

(jvf. IV, 1)

**Stuer, værelser og entré**  
*Vægbehandling*

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med / *og kan vedligeholdes med:*

*rutetapet og plastmaling*

*medens følgende vægbeklædning/maling ved fraflytning vil skulle afrenses for lejers regning:*

*Skumtapet*

*Hessianbeklædning*

*Træpaneler*

*Fløjlstapet*

*Strukturmaling*

*Loftbehandling*

2. *Sigma 5 eller tilsvarende produkt*

**Køkken**  
*Vægbehandling*

3. *Sigma 5 – v/vask Sigma 22 eller tilsvarende produkt*

*Loftbehandling*

4. *Sigma 5 eller tilsvarende produkt*

**Badeværelse**  
*Vægbehandling*

5. *Vådrumsmaling*

*Loftbehandling*

6. *Vådrumsmaling*

**Træværk**

7. *Sigma 50 eller tilsvarende produkt*

**Inventar**

8. *Lamineret skabe – Danica*

9. *Lamineret skabe – Danica*

**Gulve**

10. *Vandbaseret klar lak.*

**VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**

**Boligens standard ved lejemålets begyndelse**

1. Ved lejers overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.

2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.
  3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.
  4. Der kan ikke fra indflytters side stilles særlige krav til farvevalg.
  5. *Se bilaget Minimumsstandard for overflader ved indflytning*
  6. *Der er ikke køleskab i lejligheden*
- Slid og ælde**
- Farvevalg**
- Vægge, lofter m.m.**



**Bo-Vita afd. 96441**

**Bilag til vedligeholdelsesreglementets afsnit VII pkt. 5 (pr. 1/7-2000)**

**MINIMUMSSTANDARD FOR OVERFLADER VED INDFLYTNING.**

Det forudsættes, at der ikke forefindes skader og at overfladerne er helt rengjorte!

<b>EMNER:</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Løfter:</b>				
Malede eller hvidtede lofter	<b>X</b>			
Loftsplader, premalede eller med film				
Bræddeløfter, (bygninger med maks. 2 etager)				
<b>Vægge:</b>				
Tapetserede eller malede vægge	<b>X</b>			
Vægplader, premalede eller med film				
Bræddevægge, (bygninger med maks. 8 etager)				
Vægge ved køkkenvask, (vådrumsvæg)		<b>X</b>		
Badeværelsesvægge, (vådrumsvægge)		<b>X</b>		
<b>Gulve:</b>				
Brædegulve				
Parketgulve		<b>X</b>		
Linoleums- eller vinylgulve				
Badeværelsesgulve, (vådrumsgulve)		<b>X</b>		
<b>Træværk:</b>				
Fodpaneler		<b>X</b>		
Dørkarme og -indfatninger		<b>X</b>		
Dørtærskler, (dørtrin)		<b>X</b>		
Døre		<b>X</b>		
Vindueskarme, -rammer og indfatninger		<b>X</b>		
Vinduesplader		<b>X</b>		
<b>Inventar:</b>				
Køkkenbordsplader		<b>X</b>		
Køkkenskabe, -sider og -kanter		<b>X</b>		
Køkkenlåger		<b>X</b>		
Køkkenskabe og -skuffer indvendig		<b>X</b>		
Garderobeskabe, -sider og -kanter		<b>X</b>		
Garderobeskabslåger		<b>X</b>		
Garderobeskabe indvendig		<b>X</b>		
<b>Synlige rørinstallationer:</b>				
Vand- og varmerør etc.		<b>X</b>		
Radiatorer		<b>X</b>		
<b>Hårde hvidevarer:</b>				
Komfur		<b>X</b>		
Køleskab (køle-/fryseskab)				
Emhætte		<b>X</b>		

4. Afkrydses for nyistandsat og håndværksmæssigt korrekt udført.
3. Afkrydses for pænt og ensartet, men ikke nyistandsat.
2. Afkrydses for ensartet og med tegn på slid og ælde.
1. Afkrydses for gammel og slidt.