

**Boligselskabet Friheden  
4010-9 Lille Friheden**

**Vedtaget på afdelingsmødet den 22. september 2004**

Vedligeholdelsesreglement udarbejdet med udgangspunkt i Boligselskabernes Landsforening Standardvedligeholdelsesreglement, november 1998, og 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

## **Vedligeholdelsesreglement 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 fraflytningsynet fremtræder håndværksmæssigt forsvareligt 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.

**Vedtaget på afdelingsmødet den 22. september 2004**

**I Generelt**

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den 22. september 2004 træder dette vedligeholdelsesreglement i kraft.
- 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.
- Ved indflytning** 2. Ved lejemålets begyndelse udleveres en fejl og mangelliste hvor lejer efter eget skøn kan anføre fejl og mangler. Listen afleveres på ejendomskontoret senest 14 dage efter indflytningen, datoen er anført på listen.
- Indflytningsrapport** 3. På baggrund af mangellisten udarbejder lejer og udlejer en indflytningsrapport, hvor lejeren i øvrigt kan få tilføjet eventuelle bemærkninger. Udlejer og lejer kvitterer gensidigt for rapporten og kopi udleveres til lejeren.

**Vedtaget på afdelingsmødet den 22. september 2004**

- Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger**
4. Hvis lejereren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejereren senest 2 uger efter lejermålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejereren.
  5. Udlejereren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejereren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

### **III Vedligeholdelse i boperioden**

- Lejerens vedligeholdelsespligt**
1. Lejereren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejereren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
  2. Lejereren 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 lejereren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
  4. Udlejereren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejereren 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. Udlejereren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af punkterede ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar og lignende, der er installeret af udlejereren eller af en

**Vedtaget på afdelingsmødet den 22. september 2004**

lejer som led i dennes råderet.

6. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.  
Lejer betaler for ekstra nøgler ud over de tre udleverede
7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.
8. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

**Anmeldelse af skader**

**IV Ved fraflytning**

**Normalstandsættelse ved fraflytning**

1. Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning eller maling af lofter og maling eller tapetsering af vægge og 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 regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået **100** måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

**Vedtaget på afdelingsmødet den 22. september 2004**

- |   |   |
|---|---|
| <b>Misligholdelse</b>                       | <b>3.</b> Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.  |
|   | <b>4.</b> 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. |
| <b>Ekstraordinær rengøring</b>              | <b>5.</b> Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.   |
| <b>Undladelse af normal-istandsættelse</b>  | <b>6.</b> Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.  |
| <b>Syn ved fraflytning</b>                  | <b>7.</b> 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.   |
| <b>Fraflytningsrapport</b>                  | <b>8.</b> Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.   |
|   | <b>9.</b> 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.  |
| <b>Oplysning om istandsættelsesudgifter</b> | <b>10.</b> Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.   |

**Vedtaget på afdelingsmødet den 22. september 2004**

**Endelig opgørelse**

11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren 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 bytning**

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

**V Særlig udvendig vedligeholdelse**  
(jf. III, 4)

Lejer renholder og snerydder selv de til boligen hørende områder med hensyn til terrassen i stuen og terrassen på altan.

Lejer vedligeholder selv eventuelt opsatte markiser eller vindafskærmning.

**VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse**  
(jf. IV, 1)

Vedtaget på afdelingsmødet den 22. september 2004

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

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med grundtapet og malet med acrylplastmaling, og skal vedligeholdes med acrylplastmaling af anerkendt kvalitet som nedenstående:

Malerbehandling: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med acrylplastmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling.

Dog må følgende tapet- og malings- og vægbe-klædninger **ikke** benyttes: Strukturmaling, hessian eller lign.

*Loftbehandling*

2. Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrundning og maling med acrylplastmaling som Flutex 5.

**Køkken**  
*Vægbehandling*

3. Som under punkt 1.

*Loftbehandling*

4. Som under punkt 2.

**Badeværelse**  
Loftbehandling og flisevæg-  
ge

5. ***Bundbehandling for loft som under punkt 2***  
***Færdigbehandling:***  
***Dæksoplast 25 vådrums malingsystem eller tilsvarende kvalitet maling.***

***Der må ikke bores huller i fliserne for ophæng. Huller skal bores i fugerne og forsegles med silicone, inden skrueerne skrues i.***

**Træværk**

6. Træværk er overfladebehandlet med acrylplastmaling svarende til interiør 50.

Behandling af malede overflader: Afvaskning, slib-

**Vedtaget på afdelingsmødet den 22. september 2004**

ning, udspartling med acrylspartelmasse, slibning, grunding og maling med acrylplastmaling interiør 50 på vandbasis.

Vinduer er udført i alu/træ, indvendigt i farven hvid. Vinduerne og udvendig dør må kun males på inder-siden.

**Gulve**

7. Gulve vedligeholdes med mat lak af typen "Kährs", inden der slides hul i lakken. Genlakering udføres således:
- Afrensning for snavs, fedt, sæberester o.lign.
  - Håndslibning med sandpapir korn 120-150.
  - Støvsugning.
  - Lakering med "Kährs" gulvlak (Silkemat) eller anden vandbaseret mat gulvlak.

**Inventar**

8. Køkkenelementer  
Elementoverflader og lister er færdiglakerede fra fabrikken. Ved gennemslidning af lakken kan der lakeres med klar interiørlak.

Laminatoverflader afvaskes.

**VII Standard for boligernes vedligeholdelses-stand ved overtagelsen**

**Boligens standard ved lejemålets begyndelse**

1. *Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge i pæn stand, hvilket dog ikke er ensbetydende med, at de er nyistandsatte.*

***Lofter fremstår velvedligeholdte, ensartet og dækkende, normalt i farven hvid.***

***Vægge kan fremstå med enten tapet eller malede overflader på glasvæv/rutex.***

***Vægge i badeværelse fremstår med fliser.***

**Administration:**

KAB - Bygge- og Boligadministration S.m.b.a.  
Vester Voldgade 17 · 1552 København V · Tlf. 33 63 10 00  
E-mail: kab@kab-bolig.dk · Hjemmeside: www.kab-bolig.dk



Vedtaget på afdelingsmødet den 22. september 2004

***Der kan forekomme små huller i fugerne efter ophæng.***

2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

***Gulvene kan derfor have farveforskelle, hvor der har ligget tæpper eller ligende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme.***

***Træværk kan have farveforskel i samme rum, da der kun males træværk, hvor dette har været misligholdt.***

***Træværk fremstår med malet overflade.***

**Slid og ælde**

3. ***Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.***

**Farvevalg**

4. ***Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg. Dog skal helhedsindtrykket være pænt.***

***Tilflytteren må acceptere, at der på det malede træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag.***

5. ***Køkkenbordsplader fremstår i formica.***

**Administration:**