

**Boligselskabet Friheden**  
**4004-2 Friheden I**  
**4005-0 Friheden VI**  
**Godkendt på afdelingsmødet den 24.02.2003**

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 fraflytnings-synet fremtræder håndværksmæssigt for-svarligt nyistsandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperio-dens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsæt-telse som følge af misligholdelse.

## **I Generelt**

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den **24.02.2003** erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende regler.
- 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.
- 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.

**Boligselskabet Friheden  
4004-2 Friheden I  
4005-0 Friheden VI  
Godkendt på afdelingsmødet den 24.02.2003**

**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.

**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 udlejer-  
ren.

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.

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.

**Boligselskabet Friheden**

**4004-2 Friheden I**

**4005-0 Friheden VI**

**Godkendt på afdelingsmødet den 24.02.2003**

- 4.** Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.
- Udlejers vedligeholdelsespligt**

**5.** Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af punkterede ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en 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.

**7.** Udlejeren 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 udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

**Administration:**

KAB - Bygge- og Boligadministration S.m.b.a.

Vester Voldgade 17 · 1552 København V · Tlf. 33 14 37 67

E-mail: kab@kab-bolig.dk · Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

**Vedligeholdelsesreglement**

Side 4 af 10

## **IV Ved fraflytning**

### **Normalistsandsættelse ved fraflytning**

1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning eller 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 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. 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 normalistsandsættelse**

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

**Boligselskabet Friheden  
4004-2 Friheden I  
4005-0 Friheden VI  
Godkendt på afdelingsmødet den 24.02.2003**

- |   |   |
|---|---|
| <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 misligeholdelse eller betales af udlejeren.<br><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.   |
| <b>Endelig opgørelse</b>                    | <b>11.</b> 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. Istadsættelsesarbejde som følge af misligeholdelse specificeres og sammentælles.<br><b>12.</b> I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift. |
| <b>Arbejdets udførelse</b>                  | <b>13.</b> Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.   |
| <b>Istadsættelse ved bytning</b>            | <b>14.</b> Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.   |

Boligselskabet Friheden  
4004-2 Friheden I  
4005-0 Friheden VI  
Godkendt på afdelingsmødet den 24.02.2003

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

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

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

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med ***rutex med acrylplastmaling***,

og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper: ***Tapet: Nedtagning af gammelt tapet. Klargøring og udgipsning, afslibning og opsætning af nyt tapet uden overlæg.***

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

Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes: ***Strukturmalning, 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.***

**Boligselskabet Friheden**  
**4004-2 Friheden I**  
**4005-0 Friheden VI**  
**Godkendt på afdelingsmødet den 24.02.2003**

**Badeværelse**  
*Vægbehandling*

5. *Hvor der ikke er fliser er væggene behandlet med Dæksoplast 25 vådrumsmalingssystem, eller tilsvarende kvalitetsmaling.*

*Hvor der er fliser er overvægge og loft malerbehandlet som ovenfor nævnt.*

*Loftbehandling*

6. *Som under punkt 5.*

**Træværk**

7. *Træværk er overfladebehandlet med acrylplastikmaling svarende til interiør 50.*

*Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med acryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med acryl plastikmaling interiør 50 på vandbasis.*

*Vinduer er udført i træ, i farven hvid.*

*Behandling af vinduers overflader:*

*Som under punkt 7*

**Inventar**

8. ***Køkkenelementer:***

*Originale køkkenelementer kan malerbehandles som under punktet 7.*

*Nyere køkkener ( udskiftede ) behandles med lak.*

*Laminatoverflader afvaskes.*



## VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand 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 velvedligholdt, ensartet og dækkende, normalt i farven hvid. Vægge kan fremstå med enten tapet eller malede overflader på glasvæv/rutex.***

***Vægge i badeværelse kan fremstå med fliser og malede overvægge, eller glasvæv med malede overflader.***

***Der kan forekomme små huller i fliser efter op-hæng.***

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.***

**Boligselskabet Friheden  
4004-2 Friheden I  
4005-0 Friheden VI  
Godkendt på afdelingsmødet den 24.02.2003**

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

- 5. *Køkkenbordsplader kan fremstå i formica eller træ.***