

## Vedligeholdelsesreglement for Karlsgave 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. oktober 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 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 indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten 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 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.
- 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.
- 4.** Udlejeren 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. Udlejeren 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 udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
  6. Afdelingen sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse. Afdelingen afholder alle udgifter i denne forbindelse. Lejer afholder udgifter til nøgler.
  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 lejereren straks meddele dette til udlejeren. Unnlades sådan meddelelse, hæfter lejereren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

#### **IV Ved fraflytning**

**Normalstandsættelse ved fraflytning**

1. Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, 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 lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lejereren 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.

**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.

- |   |            |  |
|---|------------|--|
| <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 normalistsandsættelse</b>  | <b>6.</b>  | Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.   |
| <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 normalistsandsættelse, 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 normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.  |
| <b>Endelig opgørelse</b>                    | <b>11.</b> | Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren 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. |
|   | <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> | Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.  |
| <b>Istandsættelse ved bytning</b>           | <b>14.</b> | Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.   |

## **V Særlig udvendig vedligeholdelse**

(jvf. III, 4)

### **Haver**

1. Haven, hvor en sådan er tillagt boligen, vedligeholdes af lejer, så den fremtræder pæn og vedligeholdt, hæk max. 1,8 m.  
Såfremt man har drivhus i haven, skal dette ligeledes vedligeholdes af lejer.
2. Udlejer klipper den udvendige side af hækken.
3. Udlejer vedligeholder de udvendige facader, malede overflader på indgangsdøre og vinduer samt udhuse, plankeværker, altaner og trapper.
4. Udlejer udfører glatførebekæmpelse på veje og stier og betontrapper på offentligt område.

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

(jvf. IV, 1)

### **Stuer, værelser og entré**

#### *Vægbehandling*

1. På vægge i stuer/værelser/entré er der ved indflytningen opsat Rutex/savsmuldstapet overfladebehandlet med akrylplastmaling.

Savsmuldtapetet kan vedligeholdes på følgende måde:  
Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning.  
Overfladebehandles med akrylplastmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitet.

Dog må følgende tapet- og malings- og vægbeklædninger ikke benyttes: Strukturmaling, hessian, vægpaneler eller lign.

#### *Loftbehandling*

2. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter nystandsatte med hvid farve og overfladebehandlet med akrylplastmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitet.  
Loft i 5-rums boligerne på Skovfogedengen må hvidpigmenteres.

### **Køkken**

#### *Vægbehandling*

3. Som under punkt 1

- Loftbehandling* 4. Som under punkt 2.
- Badeværelse**  
*Vægbehandling* 5. Vægbehandling må kun foretages af faglært malermester.
- Loftbehandling* 6. Loftet må kun behandles med Dæksoplast 25 vådrumssystem.
- Træværk** 7. I afsnit KG II og KG III er døre, vinduer og øvrigt træværk overfladebehandlet med akrylplastmaling svarende til Interiør 50.  
Behandling af malede overflader: Afvaskning, udspartling med akrylspartelmasse, slibning, grunding og maling med Interiør 50 på vandbasis. Indfatninger og fodpaneler behandles med træolie eller males.  
I afsnit KG I må ubehandlet træværk males.
- Inventar** 8. Nye køkkenelementer: PVC-behandlede skabslåger og elementer kræver ingen overfladebehandling bortset fra afvaskning med sæbevand.  
Gamle køkkenelementer: Som punkt 7.
- Inventar,  
gælder kun for afsnit II** 8a. Skabslåger og køkkenskabe afrenses og behandles med klar lak.
- Gulve** 9. Gulve er overfladebehandlet med lak.  
Vedligeholdelse:  
Vaskes i sæbspåner eller lignende. Ved lakering afrensning eller afslibning og 2 gange lak inkl. mellemslibning.  
Brug aldrig brun sæbe.

## **VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**

- Boligens standard ved lejemålets begyndelse** 1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter nyistandsatte med hvid farve. (lofterne i B-typen er træ-lofter og kan være hvidpigmenteret) og vægge fremstår nyistandsatte med Rutex/sav-smuldstapet overfladebehandlet med akrylplastmaling som Flutex 5.
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 lignende. Mindre ridser og misfarvning kan forekomme.

### **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. Vægge: Der stilles ikke særlige krav til farvevalg. Tilflytter må derfor acceptere, at der kan være anvendt farver der ikke falder i tilflytters smag..  
Træværk og inventar: Der må kun anvendes lyse pastelfarver. Tilflytter må acceptere, at der kan være anvendt farver der ikke falder i tilflytters smag.

Godkendt på afdelingsmøde den 2. september 1999.

Revideret og godkendt på afdelingsmøde den 23. september 2014