

# Vedligeholdelsesreglement

Om hvordan du skal  
**vedligeholde og renholde**  
din bolig

Hvad og hvor ofte skal du vedligeholde?  
Hvordan er boligen når du flytter ind?  
Hvordan er reglerne ved fraflytning?

## Vedligeholdelsesreglement – model A faktisk normalistsandsættelse

### **A-ordningen med faktisk normalistsandsættelse - kort fortalt**

I boperioden skal du sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Du er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved indflytning overtager du lejemålet normalistsandsat. Det vil sige, at lejemålet er istandsat med nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengjort efter håndværkere.

Ved fraflytning betaler du for normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift i forhold til boperiodens længde.

Du betaler alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

## 1. Generelt

### **a. Reglernes ikrafttræden**

Dette reglement træder i kraft pr. den 1. oktober 2023 og erstatter tidligere gældende vedligeholdelsesreglement.

### **b. Vedligeholdelsesreglement og lejekontrakt**

Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. Vedligeholdelsesreglementet gælder altså, uanset hvad der står i lejekontrakten.

### **c. Normalistsandsættelse**

Ved fraflytning istandsætter udlejer boligens vægge og lofter med nødvendig hvidtning, maling og tapetsering, og der rengøres efter håndværkere. Nærmere om betaling herfor under afsnittet "fracflytning".

### **d. Beboerklagenævn**

Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen, kan af hver af parter indbringes for beboerklagenævnet.

## 2. Overtagelse af boligen ved indflytning

### **a. Boligens stand**

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Boligens vægge og lofter er istandsat med hvidtning, maling og tapetsering. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistsandsatte.

**b. Syn ved indflytning**

Ved lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende *Vedligeholdelsesstandard* i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.

**c. Indflytningsrapport**

Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet. Hvis lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten, sendes denne til lejeren senest 2 uger efter.

**d. Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger**

Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal du senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.

**e. Udbedring af fejl eller skader**

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.

### 3. Vedligeholdelse i boperioden

**a. Lejerens vedligeholdelsespligt**

Du skal sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning/maling af lofter, tapetsering/maling af vægge og gulvbehandling. Alle gulve i lejligheden skal vedligeholdes med vandbaseret gulvlak. Gulvene må ikke bones eller ludbehandles.

Du afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. Du skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved rengøring af badekar, håndvask og toilet må kun anvendes midler, som er anerkendt og beregnet til dette formål.

Eddike og andre syreholdige rengøringsmidler vil ødelægge emalje og glasur.

Lejeren er selv ansvarlig for vedligeholdelse af vandlåse (afløb).

**b. Udlejerens vedligeholdelsespligt**

Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, el-afbrydere, wc-kumme, cisterne, håndvask, badekar, køleskab, komfur, vaskemaskine og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en tidligere lejer som led i dennes råderet.

**c. Udlejers adgang til boligerne**

Du skal give udlejer adgang til det lejede, når det er nødvendigt for udlejer at besigtige bygningsdele indenfor/udenfor boligen, som kræver en særlig opmærksomhed og behandling - for at imødegå uforholdsmæssigt store vedligeholdelsesudgifter. Forud for besøget vil du modtage et passende varsel herom.

**d. Låse og nøgler**

Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Lejere som ønsker yderligere lås på yderdøren betaler selv herfor.

**e. Vandinstallation, toilet og håndvask**

Fortæl ejendomskontoret, hvis du har utætte eller støjende vandhaner og cisterner. Spar på vandet.

**f. Udluftning**

For at undgå at boligen og dit inventar bliver ødelagt på grund af fugt, skal du sørge for at lufte godt ud. En kort og kraftig udluftning er bedre end at lade et vindue stå på klem i lang tid. Udluft minimum to gange dagligt. En bolig, der ikke er udluftet, kan give dårligt indeklima.

**g. Altaner**

Du skal jævnligt gøre altanen ren og rense altanens afløb.

**h. Glasforsikring**

Bebyggelsen er glasforsikret og kummeforsikret. Du skal hurtigt anmelde skader til ejendomskontoret.

**i. Vandskade**

Hvis der trænger vand ind, eller hvis der er rør eller radiatorer, der sprænger, skal du hurtigst muligt anmelde det til ejendomskontoret, så der sker mindst mulig skade på boligen. Skader på dit indbo som følge af vandskade er *ikke* dækket af bebyggelsens forsikring.

**j. Anmeldelse af skader**

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal du straks meddele dette til ejendomskontoret. Undlades en sådan meddelelse, skal du betale for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

**k. Skader på eget indbo**

Det anbefales, at du tegner en indboforsikring, da afdelingens forsikring ikke dækker skader på dit indbo eller eventuel genhusning.

## 4. Ved fraflytning

### a. Normalistsandsættelse ved fraflytning

Ved fraflytning behøver du ikke at foretage dig noget i forbindelse med normalistsandsættelse. Udlejer sørger for

- hvidtning eller maling af lofter og overvægge,
- maling eller tapetsering af vægge,
- rengøring herefter.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre afrensningen skyldes, at tapetet ikke er opsat fagligt forsvarligt, eller du har udført anden vægbehandling end foreskrevet i *Vedligeholdelsesstandard*.

### b. Faktisk istandsættelse

Den fraflyttende lejer betaler normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 8 år og 4 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

### c. Undladelse af normalistsandsættelse

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

### d. Misligholdelse

Når du fraflytter, betaler du alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

### e.

Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af dig, medlemmer af din husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen.

### f. Nikotin

Såfremt boligen er forurennet af tobaksrygning skal vægge og lofter rengøres ved fraflytning, så overmaling kan ske på normal vis. Såfremt en sådan rengøring ikke kan sikre, at efterfølgende overmaling kan ske uden gennemslag af nikotinpletter, vil dette blive betragtet som misligholdelse, og udgifterne til overmaling med bundspærre/spærregrunder vil blive pålagt fraflytter.

### g. Ekstraordinær rengøring

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

### h. Syn ved fraflytning

Udlejeren foretager syn af boligen på udflytningsdagen senest 2 uger efter. Du indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel. Du kan få foretaget et "forsyn", så du i forvejen ved, hvad der evt. skal foretages af istandsættelse.

### **i. Fraflytningsrapport**

Ved synet udarbejder udlejer en fraflytningsrapport, hvor det fremgår

- hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse,
- hvilke der er misligholdelse,
- hvilke der betales af udlejer.

### **j.**

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 2 uger efter, såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

### **k. Oplysning om istandsættelsesudgifter**

Senest 2 uger efter synsdatoen giver udlejer dig skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og din andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

### **l. Endelig opgørelse**

Udlejer sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

### **m.**

I den endelige opgørelse kan din samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

### **n. Arbejdets udførelse**

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

### **o. Istandsættelse ved bytning**

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

Godkendt i forbindelse med overgang til faktisk istandsættelse på afdelingsmødet den 17. april 2023