

Vedligeholdelsesreglement

A-ordning

GAA-afdeling Bakkely



A-ordningen – kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejere 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 normalistsættelse, der omfatter nødvendig, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fra flytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Indhold

1	GENERELT	2
	Reglernes ikrafttræden.....	2
	Ændring af lejekontrakten.....	2
	Beboerklagenævn.....	2
2	OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING	2
	Boligens stand	2
	Syn ved indflytning	2
	Indflytningsrapport.....	2
	Fejl, mangler og skader skal påtales inden 2 uger.....	2
3	VEDLIGEHODELSE I BOPERIODEN	3
	Lejerens vedligeholdelsespligt.....	3
	Særlig udvendig vedligeholdelse	3
	Udlejers vedligeholdelsespligt.....	3
	Anmeldelser af skader	3
4	VED FRAFLYTNING	3
	Normalstandsættelse ved fraflytning.....	3
	Misligholdelse.....	4
	Ekstraordinær rengøring	4
	Undladelse af normaistandsættelse.....	4
	Syn ved fraflytning.....	4
	Fraflytningsrapport.....	4
	Oplysninger om istandsættelsesudgifter	4
	Endelig opgørelse	4
	Arbejdets udførelse	5
	Istandsættelse ved bytning	5
5	SÆRLIG UDVENDIG VEDLIGEHODELSE.....	5
6	SÆRLIGE REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHODELSE	5
	Stuer, værelser og entre.....	5
	Altan	5
	Køkken	6
	Badeværelse	6
	Træværk.....	6
	Inventar	6

7	STANDARD FOR BOLIGENS VEDLIGEHOVELSESSTAND VED OVERTAGELSEN.....	6
	Boligens stand ved lejemålets begyndelse.....	6
	Slid og ælde	7

1 GENERELT

Reglernes ikrafttræden

1.1 - Med virkning fra den **01.10.2025** erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

1.2 - Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontrakt bestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Beboerklagenævn

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

2 OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING

Boligens stand

2.1 - Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge, lofter, paneler, døre, karme, radiatorer og vinduesrammer fremtræder nyistandsatte. Gulve er slebet og ny lakeret. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

Syn ved indflytning

2.2 - I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejerens 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

2.3 - Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjede 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, mangler og skader skal påtales inden 2 uger

2.4 - Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest to uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejerens.

2.5 - Udlejerens 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. Mangler, skader og fejl vil blive noteret på indflytningsrapporten.

3 VEDLIGEHODELSE I BOPERIODEN

Lejerens vedligeholdelsespligt

3.1 - Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

3.2 - Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse

3.3 - Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit 5 være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

3.4 - 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

3.5 - Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

3.6 - Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gas-haner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer.

Hvis lejer, af tidligere lejer, overtager i forvejen intrigerede hårde hvidevarer, kan dette kun ske med ejerskabserklæring. Denne udleveres af ejendomskontoret eller en repræsentant for dette.

Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler.

Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.

3.7 - Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 3.5.

Anmeldelser af skader

3.8 - 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.

4 VED FRAFLYTNING

Normalstandsættelse ved fraflytning

4.1 - Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig

- maling af lofter og overvægge
- maling eller tapetsering af vægge
- rengøring

Ved fraflytning kan afdelingen kun acceptere, at der sidder to lag tapet. Flere lag tapet vil blive betragtet som misligholdelse.

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 6.

4.2 - 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.

Misligholdelse

4.3 - Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

4.4 - 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

4.5 - Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

Undladelse af normalstandsættelse

4.6 - Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

Syn ved fraflytning

4.7 - 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.

Fraflytningsrapport

4.8 - Ved synet udarbejder boligselskabet en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalstandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

4.9 - Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

Oplysninger om istandsættelsesudgifter

4.10 - Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalstandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

4.11 - 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.

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

Arbejdets udførelse

4.13 - Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

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

5 SÆRLIG UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

(jfr. 3)

5.1 - Snerydning på fortov foretages af udlejer.

6 SÆRLIGE REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

(jfr. 4.1)

Stuer, værelser og entre

6.1 - Vægge i stuer/værelser/entre er ved indflytningen tapetseret/malet med rutex, glasvæv eller filt uden overlæg og kan vedligeholdes med akrylplastmaling. Ved opsætning af filt og glasvæv gælder særlige regler. Her skal vægge være spartlet så de fremstår håndværksmæssigt korrekt udført inden opsætning af førnævnte.

Malerbehandling af tapet: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrunding. Overfladebehandles med akrylplastmaling.

6.2 – Lofter kan behandles med afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrunding og akrylplastmaling.

6.3 – Der må ikke benyttes strukturmaling, hessian, panelplader eller lignende.

Altan

6.4 – Lejer vedligeholder de malede overflader på altanen, samt vinduer og døre

6.7 – Rengøring og vedligeholdelse af altaner foretages af lejer

6.8 – Der må ikke bores i alu-profiler på altanlukningselementerne. Profilerne er forsynet med noter til montering af diverse udstyr samt montageskinner til fastspænding af rullegardiner.

Køkken

6.9 – Vægbehandling som under pkt. 6.1.

6.10 – Loftbehandling som under pkt. 6.2.

Badeværelse

6.11 – Vægbehandling hvor der ikke er fliser: Klargøring, udgipsning og pletgrundning. evt. spartling skal foretages med vådrums godkendt spartelmasse. Overfladebehandles med, vådrumsmaling. Hvor der er fliser, er overvægge og loft malerbehandlet som ovenfor nævnt. Der må ikke bores og skrues i vådrums zone 1 (bruseområdet) Der må ikke bores i fliser.

6.12 – Loftbehandling som under pkt. 6.2

Træværk

6.13 - Døre og øvrigt træværk er overfladebehandlet med akrylplastikmaling.

Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akrylspartelmasse, slibning, grundning og maling med akrylplastikmaling vandbasis.

Behandling af døre der er af teaktræ /anden naturtræsfiner med olieret overflade: Afrensning og påføring af træolie med fin ståluld.

Vinduer i stue, værelser og køkken er overfladebehandlet i farven hvid eller oliebehandlet.

Behandling af vinduesoverflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akrylspartelmasse, slibning, grundning og maling med vinduesmaling i farven hvid eller oliebehandlet.

Inventar

6.14 - Køkkenelementer og skabslåger i entre. Som under pkt. 6.13

Køkkenelementer i naturtræ skal oliebehandles.

Vinduer: Det er lejers ansvar at beslag og bevægelige dele på vinduerne smøres med olie. Gummilister med silikone.

Låse på hoved- kælder og udestuedøre smøres med olie.

7 STANDARD FOR BOLIGENS VEDLIGEHOLDELSSESSTAND VED OVERTAGELSEN

Boligens stand ved lejemålets begyndelse

7.1 - Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder vægge, lofter, paneler, døre, karme, radiatorer og vinduesrammer nyistandsatte. Gulve er slebet og ny lakeret.

7.2 - Køkken og tekniske installationer vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

Slid og ælde

7.3 --Køkken og tekniske installationer kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

7.4 - Køkkenbordsplader kan fremstå i laminat, stål, sten eller træ.

7.5 - Der er i nogle boliger etableret plads til opvaskemaskine og vaskemaskine.

7.6 - Hvis der er kælderrum tilknyttet boligen skal det ved fraflytning være tømt og rengjort.