

# 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?

**Afdelingens regler** Reglerne for afdelingen er samlet i disse 4 regelsæt:

**1. Ordensreglement**

Her står reglerne for, hvordan du skal forholde dig i og omkring din bolig, så afdelingen bliver et godt sted at bo for både dig og dine medbeboere.

**2. Vedligeholdelsesreglement**

Her står reglerne for, hvordan du skal vedligeholde din bolig i boperioden, og hvordan reglerne er for boligens vedligeholdelsestilstand ved fraflytning.

**3. Vedligeholdelsesstandard**

Her står hvilken vedligeholdelsesstandard boligen skal have ved indflytning – og dermed også hvilke krav der er til fraflytter.

**4. Råderetskatalog**

Her står reglerne for, hvad du må ændre i, og ved din bolig.

## Vedligeholdelsesreglement

### Model A – normalistsandsættelse

#### **A-ordningen med normalistsandsættelsesbeløb - 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 får du et beløb (normalistsandsættelsesbeløbet, benævnt NI-beløbet), til brug for lejerens istandsættelse i form af nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

NI-beløbet er nedsat forholdsmæssigt for de bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Ved fraflytning betaler du NI-beløbet, men udlejeren overtager gradvist denne udgift i forhold til boperiodens længde.

Du betaler alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

## 1. Generelt

- |  |    |   |
|--|----|---|
| <b>Reglernes ikrafttræden</b>                    | a. | Med virkning fra den 6. marts 2001 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer   |
| <b>Vedligeholdelsesreglement og lejekontrakt</b> | b. | 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.               |
| <b>Normalistandsættelse</b>                      | c. | Ved fraflytning beregner udlejer et normalistandsættelsesbeløb, benævnt NI-beløb. NI-beløbet er et beløb, som tilflytteren får til istandsættelse af boligens vægge og lofter samt rengøring. Nærmere om NI-beløbet i afsnittet om fraflytning. |
| <b>Beboerklagenævn</b>                           | d. | 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

- |                       |    |  |
|-----------------------|----|--|
| <b>Boligens stand</b> | a. | Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Indflytteren får NI-beløbet udbetalt til istandsættelse af de vægge og lofter, som ikke fremtræder nyistandsat. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsat. |
|-----------------------|----|--|

- Syn ved indflytning**      **b.** Ved lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytnings-syn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende *Vedligeholdelsesstandard* i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.
- Indflytningsrapport**      **c.** 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.
- Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger**      **d.** Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.
- e.** 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

- Lejerens vedligeholdelsespligt**      **a.** Du skal sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. Du skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
- Særlig udvendig vedligeholdelse**      **c.** Du har ret til at deltage i maling af udvendigt træværk og få del i en særlig huslejereduktion for dette arbejde.  
*Arbejdets omfang:* Afhænger af lejlighedens størrelse: Du skal male ca. 0,75 m<sup>2</sup> træværk pr. m<sup>2</sup>-bruttoetageareal i din lejlighed. Hvis din lejlighed er 100 m<sup>2</sup>, skal du således male ca. 75 m<sup>2</sup> facade.  
*Arbejdets organisering:* Arbejdet udføres i fællesskab i familiegupperne. Hver familieguppe samles i foråret og beslutter, hvilke weekender, de ønsker at male. På mødet udpeges 1 repræsentant til en arbejdsgruppe, der sammen med ejendoms-mesteren fastlægger arbejdsweekenderne, således at maling og lift bliver bestilt. For hver familieguppe udarbejdes derefter en *skriftlig arbejdsplan*, som underskrives af de personer, der

ønsker at deltage. Du har ikke krav på kun at male dine egne facader. Hvis det er nødvendigt at hensyn til en rationel tilrettelæggelse af arbejdet, kan du blive tilknyttet en anden familiegruppe end din egen, efter nærmere anvisning af afdelingsbestyrelsen.

*Arbejdets udførelse:* Arbejdet udføres efter *skriftlige retningslinjer*, der udarbejdes af afdelingsbestyrelsen på boligselskabets vegne. Boligselskabet sørger for at alle deltagere er omfattet af en ulykkesforsikring. Boligselskabet kontrollerer at det planlagte arbejde er udført. Når arbejdet er udført returnerer familiegruppen et eksemplar af arbejdsplanen med bemærkning om, hvilke husstande, der eventuelt ikke har deltaget i arbejdet.

*Lejereduktion:* Hvis du har underskrevet arbejdsplanen og udført din del af arbejdet udbetales lejereduktionen kontant i november måned.

*Udtræden:* Du kan udtræde af ordningen ved skriftlig meddelelse til ejendomskontoret. Hvis du ikke underskriver arbejdsplanen, eller ikke udfører arbejdet, slettes du af ordningen, og lejereduktionen bliver ikke udbetalt. Er du udtrådt af ordningen, kan du først indtræde igen med virkning fra et kalenderår, der begynder mere end 1 år efter at du er udtrådt eller slettet fra ordningen.

#### Udlejerens vedligeholdelsespligt

- d. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med dig om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke er bestemmelser om det i vedligeholdelsesreglementet, eller hvis udlejer har fået kompetence overladt hertil.
- e. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvareligt 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 udlejer eller af en lejer som led i dennes råderet.
- f. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af punkt 4e.

#### Udlejers adgang til boligerne

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



#### 4. Ved fraflytning

##### Normalistsandsættelse ved fraflytning

- a. Ved fraflytning behøver du ikke at foretage dig noget i forbindelse med normalistsandsættelse. NI-beløbet udbetales til den nye lejer, som sørger for nødvendig
- Hvidtning eller maling af lofter og overvægge
  - maling eller tapetsering af vægge
  - rengøring herefter.

Eventuel afrensning af gammelt tapet for 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*.

##### NI-beløb

- b. Den fraflyttende lejer betaler normalistsandsættelsen (NI-beløb), 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.

##### Undladelse af normalistsandsættelse

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

##### Misligholdelse

- d. 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.

##### Ekstraordinær rengøring

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

##### Syn ved fraflytning

- g. Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Du indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

- Fraflytningsrapport**
- h.** Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår
- hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse,
  - hvilke der er misligholdelse,
  - hvilke der betales af udlejeren.
- i.** 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.
- Oplysning om istandsættelsesudgifter**
- j.** Senest 2 uger efter synsdatoen giver udlejeren dig skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og din andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse**
- k.** Udlejeren 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. Istandsættelsesarbejder som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
- l.** I den endelige opgørelse kan din samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse**
- m.** Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
- Istandsættelse ved bytning**
- n.** Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.