



ISHØJ  
BOLIGSELSKAB

---

Afdeling Kirkehaven, 5403  
Afdelingens Vedligeholdelsesreglement



# Vedligeholdelsesreglement – model A normalistsandsættelsesbeløb

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. Husk at du kan få vejledning på ejendomskontoret, så du bruger de rette materialer. Og arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

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 13. september 2022 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 "fraflytning".

### **d. Misligholdelse**

Istandsættelsesudgifter som følge af misligholdelse vil blive pålignet den fraflyttende lejer fuldt ud, uanset lejeperiodens længde.

Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelse eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller mangel på samme, samt som følge af

uforsvarlig adfærd af lejer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejer har givet adgang til lejemålet.

#### **e. Beboerklagenævn**

Unighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af begge 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 nyistandsatte.

#### **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 indføjede 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. Husk at gemme indflytningsrapporten i boperioden.

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

Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren. Mangellisten afleverer du på driftskontoret. Og det er en god ide, at du selv gemmer en kopi.

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

Der gøres især opmærksom på vedligeholdelsen af gulvene, hvor laklaget til enhver tid skal være intakt for at undgå skader på selve trægulvet.

#### **b. Særlig udvendig vedligeholdelse**

Uden for boligen står udlejer som udgangspunkt for vedligeholdelsen. Dog kan afdelingsmødet vedtage, at der er udvendigt arbejde, som er pålagt lejereren. I så fald står det her i vedligeholdelsesreglementet.

#### **c. Særlige aftaler**

Du skal selv vedligeholde de forandringer og forbedringer, som du selv har udført i og udenfor boligen i henhold til afdelingens råderetskatalog.

#### **d. 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, komfur, og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

#### **e. Supplerende, indvendig vedligeholdelse**

Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af punkt 3d.

#### **f. 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.

#### **g. Låse og nøgler**

Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler, og afholder alle udgifter i denne forbindelse.

#### **h. Vandinstallation, toilet og håndvask**

Fortæl driftskontoret, hvis du har utætte eller støjende vandhaner og cisterner.

### **i. Udluftning**

For at undgå en fugtig bolig med risiko for, at dit inventar bliver ødelagt på grund af fugten, 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 med risiko for skimmelproblemer.

Undgå at stille skabe og reoler o.l. klods op ad kolde ydervægge, da dette giver grobund for skimmeldannelse.

### **j. Terrasser**

Du skal jævnligt sørge for, at terrassen gøres ren og renses for algebegrøning m.v.

### **k. Haver**

Du skal vedligeholde din have og holde den ren.

Du har pligt til selv at sørge for at få haveaffald kørt væk.

Du skal jævnligt sørge for at hækken klippes, så den holdes i en højde på maksimalt mellem 1,10m og 1,40m ved endegavle dog max. 1,60m.

### **l. Vandskade**

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

### **m. Anmeldelse af skader**

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

### **n. Skader på eget indbo**

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

## **4. Ved fraflytning**

### **a. Normalstandsættelse ved fraflytning**

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

- 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*.

#### **b. Faktisk istandsættelse**

Den fraflyttende lejer betaler normalistandsættelsen, 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 normalistandsættelsen.

#### **c. Undladelse af normalistandsættelse**

Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

#### **d. Misligholdelse**

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

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.

#### **e. Ekstraordinær rengøring**

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

#### **f. Nikotin**

Er der røget i boligen, skal lejemålet 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. Syn ved fraflytning**

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.

#### **h. Fraflytningsrapport**

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.

Efter synets gennemførelse har lejeren ikke længere adgang til boligen.

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.

#### **i. Oplysning om istandsættelsesudgifter**

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.

#### **j. Endelig opgørelse**

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.

Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

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

#### **k. Arbejdets udførelse**

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

#### **l. Istandsættelse ved bytning**

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

Godkendt på afdelingsmødet den 13. september 2022