



## De Unges Almene Boligselskab

### Vedligeholdelsesreglement - Model A - normalistsandsættelse

#### DUAB afdeling 432 Bækkegården

---

#### 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

- |                                  |    |   |
|----------------------------------|----|---|
| <b>Reglernes ikrafttræden</b>    | 1. | Med virkning fra den 1. oktober 2020 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.  |
| <b>Ændring af lejekontrakten</b> | 2. | Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. |
| <b>Beboerklagenævn</b>           | 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**

- |  |  |
|--|--|
| <b>Boligens stand</b>                                    | <b>1.</b> Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte.<br>Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.  |
| <b>Syn ved indflytning</b>                               | <b>2.</b> 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.   |
| <b>Indflytningsrapport</b>                               | <b>3.</b> 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 tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.   |
| <b>Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger</b> | <b>4.</b> Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.<br><br><b>5.</b> Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal forbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning. |

## **III Vedligeholdelse i boperioden**

- |  |  |
|--|--|
| <b>Lejerens vedligeholdelsespligt</b>  | <b>1.</b> Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.<br><br><b>2.</b> Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.  |
| <b>Særlig udvendig vedligeholdelse</b> | <b>3.</b> 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.<br><br><b>4.</b> 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, komfurer og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
6. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.
8. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Unnlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

### **Anmeldelse af skader**

## **IV Ved fraflytning**

### **Normalistsandsættelse ved fraflytning**

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

2. Lejeren afholder udgifterne til 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.

### **Misligholdelse**

3. Lejeren 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 lejerer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejerer har givet adgang til boligen.
- Ekstraordinær rengøring** 5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
- Undladelse af normalistandsættelse** 6. Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.
- Syn ved fraflytning** 7. Udlejerer foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejerer indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.
- Fraflytningsrapport** 8. Ved synet udarbejder udlejerer en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejerer.
9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejerer ved synet eller sendes til lejerer senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.
- Oplysning om istandsættelsesudgifter** 10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejerer lejerer skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerers andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse** 11. Udlejerer sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerer uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerers andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
12. I den endelige opgørelse kan lejerers samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse** 13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerers foranledning.
- Istandsættelse ved bytning** 14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

## V Særlig udvendig vedligeholdelse

(jvf. III, 3.)

### Forefindes der egen have til lejemålet

1. Fliser skal holdes rene og ukrudt skal fjernes.
2. Hæk skal årligt være klippet inden d. 30. juli, både udvendig og indvendig/begge sider samt toppen. Det tilstræbes, at hækken kun bliver 50 cm bred, og højden må ikke overstige 180 cm.
3. Læhegn skal males så overfladen altid fremstår intakt i samme farve som skurene i RAL 7016 eller jordfarvet (brunlige nuancer).  
Læghegnets højde må være max. 180 cm.
4. Græs skal fremstå trimmet i perioden april til oktober.
5. Have arealet skal fremstå ryddet og må ikke benyttes til opmagasinering.
6. Ændringer af haven må ikke udføres uden forudgående skriftlig godkendelse fra ejendomskontoret.

### Tilhører der altan til lejemålet

1. Altaner skal altid fremstå ryddet og rengjort og gulvet skal været ryddet så regnvand altid kan løbe uhindret i afløbet.

## VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(jvf. IV, 1)

### **Stuer, værelser og entré** *Vægbehandling*

1. Vægge og lofter i stuer/værelser/entré er ved indflytningen fuldspartlet direkte på beton og efterfølgende malet. Huller kan spartles med Polyfilla og derefter males i lyse farver i glans 5 i en kvalitet svarende til DYRUP VÆG classic 5.

Opsætning af tapet og vægbeklædning skal nedtages ved fraflytning på lejers regning.

### *Loftbehandling*

Lofter skal males hvidt i glans 5.

Alt arbejde skal være udført i håndværksmæssig korrekt stand.

**Køkken**  
*Vægbehandling*

2. Vægge og lofter er ved indflytningen fuldspartlet direkte på beton og efterfølgende malet. Huller kan spartles med Polyfilla og derefter males i lyse farver i glans 10-25 i en kvalitet svarende til DYRUP VÆG Køkken & Bad.

*Loftbehandling*

Lofter skal males hvidt i glans 5.

Alt arbejde skal være udført i håndværksmæssig korrekt stand.

**Badeværelse**  
*Vægbehandling*

3. Vægge og lofter er ved indflytningen fuldspartlet direkte på beton og efterfølgende malet. Huller kan spartles med Polyfilla og derefter males i lyse farver i glans 25 i en kvalitet svarende til DYRUP VÆG Køkken & Bad.

Vægfliser, gulvklinker og sanitet afkalkes jævnligt med gængse afkalkningsmidler.

*Loftbehandling*

Lofter skal males hvidt i glans 25.

Alt arbejde skal være udført i håndværksmæssig korrekt stand.

**Træværk**

4. Træværk skal males hvid eller grå, og arbejdet skal være udført håndværksmæssigt korrekt. Der skal males med træmaling i glans 25 i en kvalitet svarende til DYRUP TRÆMALING Heldækkende 25.

**Gulve**

5. Trægulve rengøres med en hårdt opvredet klud. Brug kun vand med mildt rengøringsmiddel beregnet til vask af trægulve. Gulvene vedligeholdes med gulvlak så ofte, at der ikke sker gennemslidning, og arbejdet skal udføres af en autoriseret gulvsliber.

Øvrige former for gulvbelægning rengøres med egnede rengøringsmidler. Ved tvivl kontakt ejendomskontoret.

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

- |  |   |
|--|---|
| <b>Boligens standard ved lejemalets begyndelse</b> | <b>1.</b> Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.   |
|  | <b>2.</b> Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.           |
| <b>Slid og ælde</b>                                | <b>3.</b> Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder. |

**Godkendt på afdelingsmødet september 2020**