

**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 normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt korrekt vedligeholdt og nyistandsat.

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

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

**1. Generelt****1.1 Reglernes ikrafttræden.**

Med virkning fra den 1. oktober 1999 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

**1.2 Ændring af lejekontrakten.**

Vedligeholdelsesreglementet gælder eventuelle modstående kontrakts bestemmelser.

Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

**1.3 Beboerklagenævn.**

Uenighed om henholdsvis udlejeren 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****2.1 Boligens stand.**

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

**2.2 Syn ved indflytning.**

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.

**2.3 Indflytningsrapport.**

Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejereren kan få indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

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

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

2.5 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.****3.1 Lejerens vedligeholdelsespligt.**

Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med malerbehandling af lofter og vægge samt 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.

**3.3 Særlig udvendig vedligeholdelse.**

Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejereren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

**3.4 Udlejeren vedligeholdelsespligt.**

Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

3.5 Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse. Lejer hæfter for bortkomne nøgler, herunder ligeledes udskiftning af låsecylinder.

3.6 Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.

**3.7 Anmeldelse af skader.**

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

**4. Ved fraflytning****4.1 Normalistandsættelse ved fraflytning.**

Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig malerbehandling af lofter, malerbehandling af vægge, rengøring. Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er

udført håndværksmæssigt korrekt, eller lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit 5.

**4.2** Lejeren afholder udgifterne til 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.

#### **4.3 Misligholdelse.**

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 uforvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

#### **4.5 Ekstraordinær rengøring.**

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

#### **4.6 Undladelse af normalistandsættelse.**

Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt korrekt vedligeholdt og nyistandsat.

#### **4.7 Syn ved fraflytning.**

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.

#### **4.8 Fraflytningsrapport.**

Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke standsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren. Kopi af fraflytningsrapporten 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 kopien af rapporten.

#### **4.9 Oplysning om istandsættelsesudgifter.**

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

#### **4.10 Endelig opgørelse.**

Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren 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. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

#### **4.11 Arbejdets udførelse.**

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

#### **4.12 Istandsættelse ved bytning.**

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

### **5. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse**

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

Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen malet med plastmaling som Flügger Glans 5/Greenline 5, og kan vedligeholdes med plastmaling som Flügger Glans5/Greenline 5. Der må kun opsættes malet Rutex à Fiona Ekstra.

#### **5.2 Stuer, værelse og entré Loftsbehandling.**

Lofter i stuer, værelse og entré er ved indflytningen malet med plastmaling som Flügger Glans 5/Greenline 5. Ved trælofter er der ikke foretaget malerbehandling, men alene nedvaskning.

#### **5.3 Køkken Vægbehandling.**

Vægge i køkken er malet med plastmaling som Flügger Glans 10/Greenline 10.

#### **5.4 Køkken Loftsbehandling.**

Loft i køkken er malet med plastmaling som Flügger Glans 5/Greenline 5.

#### **5.5 Badeværelse Vægbehandling.**

Vægge i badeværelse er malet med plastmaling som Flügger Glans 25/Greenline 20. Fliser er nedvasket.

#### **5.6 Badeværelse Loftsbehandling.**

Loft i badeværelse er malet med plastmaling som Flügger Glans 5/Greenline 5. Ved loftpaneler er der ikke foretaget malerbehandling, men alene nedvaskning.

#### **5.7 Træværk.** Træværk malerbehandles med acrylplastmaling halvblank.

#### **5.8. Kælder.** Væg- og loftsbehandling som i afsnit 5.1. og 5.2.

### **6. Særlige regler for udvendig vedligeholdelse.**

#### **6.1. Haver og stier.**

Græs og beplantning i og omkring haverne holdes af lejeren, der er pligtig til at sørge for at haven fremtræder pæn og vedligeholdt. Klipping af hæk påhviler lejeren. I øvrigt henvises til afdelingens ordensreglement.

### **7. Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**

#### **7.1 Boligens standard ved lejemålets begyndelse.**

Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

#### **7.2 Slid og ælde.**

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid

og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

**a. Bordplader og dørplader**

Ved overtagelsen kan der forekomme mindre ridser, skrammer, men ikke egentlige huller eller dybe ridser. For såvel bordplader som dørplader gælder, at de er vurderet til at have en "ny levetid" på 20 år, regnet fra indflytningstidspunktet. Stilles krav om

udskiftning ved fraflytning som følge af misligholdelse fratrækkes udskiftningsprisen 5% pr. år, og regnet for periode fra indflytningstidspunktet.

**7.3 Farvevalg.**

Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

**Ændringer af reglerne.**

Bestyrelsen har, under hensyntagen til de til enhver tid gældende lovregler, ret til at foretage ændringer i eller tilføjelse til dette reglement.