

Standard-vedligeholdelsesreglement Model A – normalistsandsættelse

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

- | | | |
|----------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Reglernes ikrafttræden | 1. | Med virkning fra den 13. marts 2026 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer. |
| Ændring af lejekontrakten | 2. | Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. |
| Beboerklagenævn | 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

- | | |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Boligens stand | 1. 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. |
| Syn ved indflytning | 2. 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. |
| Indflytningsrapport | 3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren 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 tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten. |
| Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger | 4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.
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. |

III Vedligeholdelse i boperioden

- | | |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lejerens vedligeholdelsespligt | 1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. |
| Særlig udvendig vedligeholdelse | 3. 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.
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**
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, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejer 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.
- Anmeldelse af skader**
8. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejereren straks meddele dette til udlejer. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejereren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

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 udlejer, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lejereren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejer overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejer således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

Misligholdelse

3. Lejereren 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 lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren 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. 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 | 8. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren. |
| | 9. 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. |
| Oplysning om istandsættelsesudgifter | 10. 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. |
| Endelig opgørelse | 11. 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. |
| | 12. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift. |
| Arbejdets udførelse | 13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning. |
| Istandsættelse ved bytning | 14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger. |

V Særlig udvendig vedligeholdelse (jvf. III, 4)

1. Der henvises til afdelingens Hus- og havereglement.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. IV, 1)

Stuer, værelser og entré *Vægbehandling*

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med maling som minimum har glanstrin 5 og kan vedligeholdes med alle tapettyper og maling som mindst har glanstrin 5.

Tapet er efter frit valg, men skal være ens og malbart i et rum.

Der må ikke males med en type maling som har et glanstrin under 5.

Loftbehandling

2. Der skal males med en maling, der maksimalt har glans 5.

Trælofte må ludbehandles eller malerbehandles. Ved malerbehandling skal der spærres indtil der ikke forekommer gullige gennemslag, hvorefter der må males i farven hvid.

Bryggers *Vægbehandling*

3. Vægge i bryggers er ved indflytningen tapetseret med tapet eller glasvæv eller malet med maling som minimum har glanstrin 5 og kan vedligeholdes med alle tapettyper og maling som mindst har glanstrin 5.

Tapet er efter frit valg, men skal være ens og malbart i et rum.

Der må ikke males med en type maling som har et glanstrin under 5.

Loftsbehandling

4. Der skal males med en maling, der maksimalt har glans 5.

Trælofter må ludbehandles eller malerbehandles. Ved malerbehandling skal der spærres indtil der ikke forekommer gullige gennemslag, hvorefter der må males i farven hvid.

Loftlem kan males, men der skal inden arbejdet udføres søges og gives tilladelse hertil fra administrationen.

Køkken
Vægbehandling

5. Vægge i køkken er ved indflytningen tapetseret med tapet eller malet med maling som minimum har glanstrin 10 og kan vedligeholdes med alle tapettyper og maling som mindst har glanstrin 10.

Fliser og anden fast vægbeklædning ud over tapet må ikke overmales.

Tapet er efter frit valg, men skal være ens og malbart i et rum.

Loftbehandling

6. Der skal males med en maling, der maksimalt har glans 5.

Trælofter må ludbehandles eller malerbehandles. Ved malerbehandling skal der spærres indtil der ikke forekommer gullige gennemslag, hvorefter der må males i farven hvid.

Badeværelse
Vægbehandling

7. Vægge i badeværelse er ved indflytningen tapetseret med glasvæv eller filt eller malet med maling som har glanstrin 20 og kan vedligeholdes med alle glasvæv eller filt og maling som har glanstrin 20.

Loftbehandling

8. Der skal males med en maling, der maksimalt har glans 5.

Trælofter må ludbehandles eller malerbehandles. Ved malerbehandling skal der spærres indtil der ikke forekommer gullige gennemslag, hvorefter der må males i farven hvid

Træværk / radiator

9. Der skal males med en maling, der minimum har glans 40.

Ubehandlet træ skal have en hæftegrunder først.

Inventar

10. Må ikke males med mindre, der på et afdelingsmøde er truffet anden beslutning herom.

- Vedligeholdelse af gulve**
- 11.** Uanset om man bor i lejligheden i 1 år eller 10 år, er det lejer som har vedligeholdelsespligten, herunder lakering. Gulv skal i princippet afleveres i samme stand som ved indflytning. Dog med forbehold for almindeligt slid og ælde.
- Inden udførelse og igangsætning af vedligeholdelsesarbejde af gulve, skal administrationen kontaktes, hvorefter der vil ske en besigtigelse og blive rådgivet om arbejdet.
- Ved ridser og begyndende slid af eksisterende lak vedligeholdes med 1 x slibning og 1 x lak.
- Dybe ridser, misfarvning på grund af gennemslid af lak er mislighold og vil som minimum skulle behandles med 1 x slibning og 3 x lak. Der skal slibes mellem hver behandling. Sandlister skal i forbindelse med arbejdet være fjernet og genmonteres når gulvet er færdigbehandlet.
- Vandlåse**
- 12.** Lejer skal regelmæssigt rense vandlåse i gulvafløb samt håndvaske, således at lugtgener og dårlige afløb undgås.
- Udsugningsventiler**
- 13.** Udsugningsventiler i bad og emhætte i køkkenet skal rengøres jævnligt. Emhætte filtrene skal renses for fedt og snavs mindst hver halve år. Udsugningsventiler i bad og emhætte må aldrig tilstoppes.
- Udluftning**
- 14.** Luft ordentligt ud, for at undgå fugtskader. Badning, madlavning og vask og lignende giver store mængder fugt luft.
- Temperaturer**
- 15.** Hold en jævn temperatur på minimum 18 grader.
- Anbringelse af møbler**
- 16.** Anbring ikke skabe eller større møbler helt op mod ydervægge. Luften skal kunne cirkulere, da det ellers kan komme fugtskader.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

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

