|  |  |
| --- | --- |
| **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 forsvarligt 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. |

**Model A – normalistandsættelse**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **I** | **Generelt** |
| **Reglernes ikrafttræden** | **1.** | Med virkning fra den 1. maj 2005 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 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. |  |
| **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.**          **6.** | 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.    Ved aflevering af skriftlig mangelliste skal lejer senest 3 uger efter modtage kvittering og beskrivelse af, hvad der bliver eller ikke bliver rettet. |  |
|  | **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. |  |
| **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, emhætter, udv. antenneanlæg og lignende, der er installeret af udlejeren. |  |
|  | **6.** | *Udlejeren* sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. *Udlejeren* afholder alle udgifter i denne forbindelse. Det skal dog bemærkes, at ved bortkomst af nøgler er lejer erstatningspligtig. Nøgler skal rekvireres igennem afdelingens varmemester. |  |
|  | **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 lejeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse. |  |
|  | **IV** | **Ved fraflytning** | |
| **Normalistandsættelse**  **ved fraflytning** | **1.** | Ved fraflytning skal der udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig  -         Hvidtning eller maling af lofter og overvægge  -         Maling eller tapetsering af vægge  -         Rengøring efter håndværkere    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 normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med   *1*  % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået  *100*  måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistandsættelsen. | |
| **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 lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen. | |
| **Ekstraordinær rengøring** | **5.** | Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring herunder også 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 unødig 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**

                                                                                       (Jfr. III, 4)

1.      Lejer skal vedligeholde haver efter afdelingens forskrifter og som fastlagt i husordenen.

2.      Lejer foretager renholdelse og snerydning af adgangsveje fra fortov til hoveddør.

3.      Hække klippes 2 gange årligt.

 **VI             Særlige regler for indvendig vedligeholdelse.**

 Vægge er ved indflytningen tapetseret med Rutextapet eller glasvæv, malet med usmittende plastikmaling og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingtyper:

-         Rutextapet 135 gram ekstra.

-         Glasvæv/glasfilt Wall-hess 2299 eller tilsvarende

-         Plastikmaling glanstrin 7 – modehvid, glans 55 for badeværelse.

Dog må følgende tapet og vægbeklædninger ikke benyttes:

-         hessianbeklædning

-         træpaneler

-         fløjlstapeter

**Stue, værelse og entre                             1.**

**Vægbehandling**                                        Afvaskes og spartles. Derefter opsættes Rutex- eller glasvæv/glasfilt. Herefter males minimum 1-2 gange med usmittende plastikmaling glanstrin 7, modehvid. Udfalds-

                                                                 krav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

**Loftbehandling**                                                      Gipslofter: afvaskes og udspartles, herefter males minimum 1-2 gange med plastikmaling glanstrin 7, modehvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

Hvor der på lofter opsættes glasfilt på grund af revne- dannelser skal følgende behandling foretages:

1.      Afrensning og afvaskning til fast og bæredygtig grund.

2.      Pletspartling med sandspartelmasse.

3.      Grunding med alkydgrunder, vandig.

4.      Opsætning af armeringsfilt i klæber, baner skal være stødt mod hinanden.

5.      Herefter males minimum 2 gange med plastikmaling, glanstrin 7, råhvid.

Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

**Synlige rør (plastrør)**                    **2.**        Afrenses. Slibning, afstøvning og behandling med uni-plast acrylmellemmaling. Herefter slibning, afstøvning og behandling 2 gange med Dæksoplast glanstrin 55, halvblank acryl plasticmaling.

**Køkken**                                  **3.**

**Vægbehandling** Afvaskes og spartles. Derefter opsættes Rutex- eller glasvæv/glasfilt, herefter males minimum 1-2 gange med usmittende plastikmaling glanstrin 7, modehvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

**Loftbehandling**                                                Gipslofter: afvaskes og udspartles. Herefter males minimum 1-2 gange med plastikmaling glanstrin 7, modehvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

Hvor der på lofter opsættes glasfilt på grund af revne- dannelser skal følgende behandling foretages:

1.      Afrensning og afvaskning til fast og bæredygtig grund.

2.      Pletspartling med sandspartelmasse.

3.      Grunding med alkydgrunder, vandig.

4.      Opsætning af armeringsfilt i klæber, baner skal være stødt mod hinanden.

5.      Herefter males minimum 2 gange med plastikmaling, glanstrin 7, modehvid.

Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

**Badeværelse**            **4.**

**Vægbehandling**                                        Fliser rengøres for kalk.

                                                                 Malede vægge afvaskes og udspartles. Herefter males minimum 1-2 gange med acryl plasticmaling glanstrin 55, modehvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

                                                                 Hvor der i badeværelser opsættes glasvæv/glasfilt på grund af revnedannelser eller vedligeholdelse skal følgende behandling foretages:

**Ved nyopsætning af glasvæv/filt:**

1.      Behandling med vådrumsgrunder i henhold til brugsan- visning.

2.      Glasvæv/filt Wall-hess/glass 2299 eller tilsvarende opsættes med vådrumsklæber eller vådrumslim, hvorefter tørretid for klæber/lim nøje skal overholdes. Vær opmærksom på, at glasvæv skal stødes op til næste bane med efterfølgende rulning med vådrumsklæber/lim.

3.      Slibning, afstøvning og mellembehandling med acrylplastmaling, glanstrin 55, modehvid.

4.      Afstøvning og færdigbehandling med akrylplastmaling, glanstrin 55, modehvid.

                                             Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

**Ved vedligeholdelse af glasvæv/filt:**

1.      Afvaskning af kalk og sæberester med eddikesyre 32 %  blandet med vand i forholdet 1:3.

2.      Afvaskning med grundrengøringsmiddel i henhold til brugsvejledning.

3.      Slibning og afstøvning af overfladen, eventuelle huller udspartles med akryl fugemasse eller vådrumsspartel.

4.      Maling med vådrumsmaling, glanstrin 55, modehvid.

                                             Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

**Loftsbehandling**                                                   Gipslofter: afvaskes og udspartles. Herefter males minimum 1-2 gange med plastikmaling glanstrin 7, modehvid. Udfaldskrav: skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

Hvor der på lofter opsættes glasfilt på grund af revnedannelser skal følgende behandling foretages:

1.      Afrensning og afvaskning til fast og bæredygtig grund.

2.      Pletspartling med sandspartelmasse.

3.      Grunding med alkydgrunder, vandig.

4.      Opsætning af armeringsfilt i klæber, baner skal være stødt mod hinanden.

5.      Herefter males minimum 2 gange med plastikmaling, glanstrin 7, modehvid.

                                                                 Udfaldskrav skal være dækkende, lukket og glat overflade.

**Depotrum**                                      **5.** Udspartles. Herefter males minimum 1-2 gange med plasticmaling glanstrin 7 modehvid.

                                                                 Udfaldskrav skal være dækkende, lukket og glat overflade.

**Gulve**                                                        **6.**                  Vedligeholdelse af gulve skal ske i nødvendigt omfang i

                                                                                       boperioden, med 2 til 5 års mellemrum.

**Parketgulve skal behandles som følger:**

**Lakering af gulve:**

1.      Rensning

2.      Afstøvning

3.      2 gange parket – og gulvlak, blank

                                                                                       Udfaldskrav: Ensartet, mættet, lukket og glat flade.

**Klinke- og flisegulve skal behandles som følger:** Se afdelingens driftsmanual.

**Træværk**                                       **7.**        **Karme, fodpaneler, vinduer, lister skal behandles som følger:**

1.        Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning.

2.        Mellemslibning.

3.        Pletspartling.

4.        Males minimum en gang med plastgrund- og mellemmaling.

5.        Males minimum en gang med acrylplastemalje halvmat glanstrin 25 grå/hvid.

                                                                 Udfaldskrav: skal være ensartet dækkende, lukket og glat

                                                                 overflade.

**Døre** Hvis der foretages ændring af den bestående behandlings-form, skal ændringen være godkendt i afdelingens husorden.

                                                                 Lakerede døre

1.      Afrensning og afvaskning.

2.      Mellemslibning.

3.      To gange lak.

**Inventar**                                **8.**      **Finerede** **Skabslåger, køkkenlåger, køkkenskabe og laminatlåger skal behandles som følger:**

Hvis der foretages ændring af den bestående behandlings-form, skal ændringen være godkendt i afdelingens husorden.

                                                                 1.  Afvaskes med grundrengøringsmiddel med

                                                                      blandingsforhold som i produktvejledning.

                                                                 Udfaldskrav: skal være ensartet dækkende, lukket og

                                                                 glat overflade.

**Radiatorer skal behandles som følger:**

                                                                 1.  Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandings-

                                                                      forhold som i produktvejledning.

                                                                 2.  Mellemslibning

                                                                 3.  Pletning med rusthindrende maling.

                                                                 4.  Males minimum 1-2 gange med radiatormaling

                                                                      glanstrin 50, råhvid.

Udfaldskrav: skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

**VII**   **Standard for boligernes vedligeholdelsesstand**

**ved overtagelsen**

**Boligens standard ved                 1.** Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og

**lejemålets begyndelse** 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.

**Farvevalg**                                      **4.** Der kan fra indflytters side stilles krav om farvevalg,

                                                                 men på egen regning.

                                                                 Vægge skal holdes i gængse farver.

Sort, mørkebrun og mørkegrå må ikke benyttes.

**Vægge, lofter m.m**.                       **5.**        **Se bilaget Minimumsstandard for overflader ved ind-**

**flytning:**

**Bilag til vedligeholdelsesreglementets afsnit VII pkt. 5**

**MINIMUMSSTANDARD FOR OVERFLADER VED INDFLYTNING.**

Det forudsættes, at der ikke forefindes skader og at overfladerne er helt rengjorte!

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **EMNER:** | **4** | **3** | **2** | **1** |
| **Lofter:** |  |  |  |  |
| Malede eller hvidtede lofter | X |  |  |  |
| Loftsplader, premalede eller med film |  |  |  |  |
| Bræddelofter, (bygninger med maks. 2 etager) |  |  |  |  |
| **Vægge:** |  |  |  |  |
| Tapetserede eller malede vægge | X |  |  |  |
| Vægplader, premalede eller med film |  |  |  |  |
| Bræddevægge, (bygninger med maks. 8 etager) |  |  |  |  |
| Vægge ved køkkenvask, (vådrumsvæg) | X |  |  |  |
| Badeværelsesvægge, (vådrumsvægge) |  | X |  |  |
| **Gulve:** |  |  |  |  |
| Bræddegulve |  |  |  |  |
| Parketgulve |  | X |  |  |
| Linoleums- eller vinylgulve |  |  |  |  |
| Badeværelsesgulve, (vådrumsgulve) |  | X |  |  |
| **Træværk:** |  |  |  |  |
| Fodpaneler |  | X |  |  |
| Dørkarme og –indfatninger |  | X |  |  |
| Dørtærskler, (dørtrin) |  | X |  |  |
| Døre |  |  | X |  |
| Vindueskarme, -rammer og indfatninger |  | X |  |  |
| Vinduesplader |  | X |  |  |
| **Inventar:** |  |  |  |  |
| Køkkenbordsplader |  |  | X |  |
| Køkkenskabe, -sider og –kanter |  |  | X |  |
| Køkkenlåger |  |  | X |  |
| Køkkenskabe og –skuffer indvendig |  |  | X |  |
| Garderobeskabe, -sider og –kanter |  |  | X |  |
| Garderobeskabslåger |  |  | X |  |
| Garderobeskabe indvendig |  |  | X |  |
| **Synlige rørinstallationer:** |  |  |  |  |
| Vand- og varmerør etc. |  | X |  |  |
| Radiatorer |  | X |  |  |
| **Hårde hvidevarer:** |  |  |  |  |
| Komfur |  |  | X |  |
| Køleskab (køle-/fryseskab) |  |  |  |  |
| Emhætte |  |  | X |  |

 4. Afkrydses for nyistandsat og håndværksmæssigt korrekt udført.

3. Afkrydses for pænt og ensartet, men ikke nyistandsat.

2. Afkrydses for ensartet og med tegn på slid og ælde.

1. Afkrydses for gammel og slidt.