

Standard-vedligeholdelsesreglement udarbejdet af Boligselskabernes Landsforening, november 1998, efter reglerne i lov om leje af almene boliger - lov nr. 968 af 17. december 1997, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 371 af 19. juni 1998.
Reglementet er tilføjet de særlige betingelser, der er gældende for Boligselskabet Danbo.

Boligselskabet Danbo

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 01.07.1999 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 eller velvedligeholdte. 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 på en mangelliste, der indgår som kontraktbilag.

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.

6. At en mindre væsentlig mangel ikke afhjælpes, fritager ikke lejeren fra sin vedligeholdelsespligt.

7. Generelt gælder, at lejeren er pligtig at betale for reparationer og skader på trapper, opgange, vejanlæg m.v. forårsaget ved indflytning. |

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. Det er en forudsætning, at arbejdet er udført fagmæssigt korrekt. Der henvises iøvrigt til afsnit VI.

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 lejerens 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 lejerens 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, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejerens 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 lejerens straks meddele dette til udlejerens. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejerens 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:
 - Maling af lofter eller afvaskning af trælofter.
 - Tapetsering/maling af i forvejen malede vægge.
 - Rengøring af boligen. Skal forstås som håndværkerrensning.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejerens, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejerens har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI. Herunder anvendelse af extreme farver. Såfremt fraflytteren ønsker at istandsætte lejligheden selv, skal arbejdet være udført inden synet af lejligheden. Vedr. brug af materialer henvises til afsnit VI.

2. Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, men udlejereren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejereren således helt have overtaget udgiften til normalistsættelsen.
- 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 af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
- Undladelse af normalistsættelse**
6. Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat.
- Syn ved fraflytning**
7. Udlejereren 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 udlejereren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejereren.
 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 udlejereren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse**
11. Udlejereren 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.
Lejer betaler lejen i istandsættelsesperioden. (14 dage)

Arbejdets udførelse

13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning. Generelt gælder, at lejereren er pligtig at betale for reparationer og skader på trapper, opgange, vejanlæg m.v. forårsaget ved flytning.
Har lejereren foretaget forandringer i lejligheden eller tilhørende have, altan, herunder forandringer efter opsætning af paraboler m.v. skal der betales for reetablering til den stand, i hvilken lejereren overtog lejligheden, med mindre den nye lejer vil overtage lejligheden med de forandringer, der er foretaget, og at udlejer kan godkende denne overtagelse.
Kælder- og pulterrum skal være rengjorte. Kælderrum skal synes i lighed med lejligheden.

Istandsættelse ved bytning

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

V Særlig udvendig vedligeholdelse (jvf. III, 4)

1. Have og hæk skal holdes.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Stuer, værelser og entré Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med tapet/rutex til standardpris. Malede tapeter er malet med en af nedennævnte malinger.

For at sikre holdbarheden og vedhæftningen af malingen til lofter og vægge i stuer og værelser er det af allerstørste betydning, at plastmalingen er af en sådan kvalitet, så et fortsat godt resultat kan påregnes, selv om der i årenes løb bliver malet mange gange. Hvis malingen er for ringe bundet, dvs. for lidt bindemiddel i, er der stor risiko for, at malingen på et tidspunkt skaller af eller bliver skjoldet. Som en prøve på om malingen lever op til dette krav, kan man dagen efter at malingen er påført fugte en mørk klud med vand og gnide på malingen med en let hånd; den må da ikke smitte af på kluden.

Der skal anvendes følgende typer malinger:

Beck & Jørgensen: PVA plastmaling 770, glans 5
Beck & Jørgensen: PVA plastmaling 764, glans 6
Beck & Jørgensen: B&J 5 vægmaling
Dyrup: Dyrup vægmaling 5
Dyrup: Dyroton 6
PP Mestermaling: PP plastvægmaling S 5
PP Mestermaling: PP væg & facademaling 6
Flügger: Flutex 4
Flügger: Flutex 5
Sadolin: Sadolin til vægge 5
Sadolin: Pansorlux 5
Sadolin: Pansor 5 vægmaling
Hygæa: Aqua 5
Kolorit: Karat super 5
Beckers: Plast 05
Beckers: Resistent glans 25

Det er en forudsætning, at arbejdet er udført fagmæssigt korrekt.

Loftbehandling

Køkken Vægbehandling

Loftbehandling

2. Malede lofter skal være hvide, se også nr. 1.
3. Bør males med en vådrumsmaling evt. højere glans, f.eks. glans 20-40.
4. Malede lofter skal være hvide, se også nr. 1.

Badeværelse <i>Vægbehandling</i>	5. Skal males med en vådrumsmaling evt. højere glans, f.eks. glans 20-40.
<i>Loftbehandling</i>	6. Malede lofter skal være hvide, se også nr. 1.
Træværk	7.
Inventar	8. Finerede døre og skabslåger må ikke males eller påklæbes selvklæbende materialer uden selskabets skriftlige tilladelse.
Vinduer	9. Revnede og ituslåede ruder udskiftes med ruder af samme kvalitet og standard.
Lofts- og vægbeklædning	10. Lejeren må ikke uden udlejers skriftlige tilladelse forandre loft- og vægbeklædning, som paneler, fliser m.m.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemalets begyndelse	1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte eller velvedligeholdte. Væggene kan være malet hvide eller farvede. Malede lofter skal være hvide. Nye lejere må acceptere, at nuværende og senere opsatte rutex (savsmuldstapeter) er normal vægbehandling.
	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.
Farvevalg	4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.