

Standard-vedligeholdelsesreglement udarbejdet af Boligselskabernes Landsforening, november 1998, efter reglerne i lov om leje af almene boliger – lovbekendtgørelse nr. 228 af 9. marts 2016, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 640 af 15. juni 2006.  
(revideret september 2016 i forhold til lovhenvvisninger)

## Vedligeholdelsesreglement for Bregninge Andels-Boligforening, BAB

### 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 normalistsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, 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 29.3.2023 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 udlejers 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>                                    | 1. 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>                               | 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.   |
| <b>Indflytningsrapport</b>                               | 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 til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.                                       |
| <b>Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger</b> | 4. 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>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**

- |  |   |
|--|---|
| <b>Lejerens vedligeholdelsespligt</b>  | 1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.<br><br>2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. |
| <b>Særlig udvendig vedligeholdelse</b> | 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.<br><br>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, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner, postkasser 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. Herunder til postkassen. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse, dog ikke udgifter til bortkomne og ødelagte nøgler.
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. Unnlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

## **IV Ved fraflytning**

### **Normalstandsættelse ved fraflytning**

1. Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig
  - maling af lofter og skråvægge
  - 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 normalstandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder (8 år og 4 måneder), vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

### **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 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 normalistsættelse** **6.** Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsatsat.
- Syn ved fraflytning** **7.** Udlejereren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejereren 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 lejereren ved synet eller sendes til lejereren 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 lejereren 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 udgifterne til istandsættelse til lejereren uden unødige 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. Vedligeholdelse af have påhviler lejer. Nærmere retningslinjer er angivet i afdelingens til enhver tid gældende husorden.
2. Alle bygninger og terrasser på lejemålets udendørsarealer, som lejer enten har overtaget fra den tidligere lejer eller i dialog med udlejer har opført, vedligeholdes af lejer.

Hvis den næste lejer ikke ønsker at overtage denne type bygningsanlæg, har fraflyttende lejer ansvaret for, at de bliver fjernet og terrænet reetableres.

3. Vedligeholdelse af murede altaner med funderingsstolper påhviler udlejer i henhold til en vedligeholdelsesplan udarbejdet af udlejer. Vedligeholdelse af træaltaner varetages ligeledes af udlejer.

Eventuelle trapper fra altaner til terræn og diverse opsatte afskærmninger på top af træsidebeklædning samt træfliser og anden form for gulvbelægning på altaner vedligeholdes af lejer.

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

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

Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med ensartet tapet og maling i kvalitet og dækkeevne svarende til minimum Flutex 5 og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper: tapet: filt, glasvæv, struktur eller glat tapet som skal være muligt at overmale med maling svarende til type Flutex 5 (som nævnt ovenfor)

### *Loftbehandling*

Lofter males med samme maling af samme kvalitet som vægge.

### **Køkken** *Vægbehandling*

Som i øvrige rum, evt maling med dækkeevne svarende til Flutex 10

### *Loftbehandling*

Som i øvrige rum.

<b>Badeværelse</b> <i>Vægbehandling</i>	Ikke flisebeklædte vægge males med maling svarende i kvalitet og dækkeevne Dæksoplast 25
<i>Loftbehandling</i>	Som i øvrige rum
<b>Træværk</b> <i>Paneler, karme og indfatninger</i>	Males med maling i kvalitet og dækkeevne svarende til Exolit 40
<b>Gulve</b>	Gulve og trapper vedligeholdes.

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

<b>Boligens standard ved lejemålets begyndelse</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.</li> <li>2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det. Gennemslidning af gulvlak og gulvbelægninger må ikke forekomme.</li> </ol>
<b>Slid og ælde</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.</li> </ol>
<b>Farvevalg</b> <i>Vægge og lofter</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Hvor udlejer har istandsat lejligheden, er vægge og lofter malet i farven råhvid Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg</li> </ol>
<i>Paneler, karme, indfatninger</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Hvor udlejer har istandsat lejligheden, er paneler, karme og indfatninger malet i farven råhvid. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.</li> </ol>