



ARBEJDERNES BOLIGSELSKAB I GLADSAXE

Vedligeholdelsesreglement

Model A – med normalistsandsættelsesbeløb (NI-beløb)

A-ordningen - med NI-beløb kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med 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 beregner udlejeren et normalistsandsættelsesbeløb (NI-beløb), der gennem udlejer stilles til rådighed for den tilflyttende lejer til nødvendig maling

af lofter, maling eller tapetsering af vægge samt rengøring.

Der skal ikke betales NI-beløb for lofter og vægge, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsatte.

Lejeren betaler NI-beløbet, 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 1. oktober 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

Normalistsandsættelse

1. Ved indflytning skal vægge og lofter fremtræde nyistsandsatte. I det omfang, vægge og lofter ikke fremtræder nyistsandsatte, stiller udlejer et beløb til lejerens disposition. Lejeren kan få dækket sine dokumenterede udgifter inden for det fastsatte normalistsandsættelsesbeløb til istandsættelse af vægge og lofter samt rengøring.

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 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, om 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 maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
2. Lejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af *låse og nøgler*. Lejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.
3. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
4. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse i boperioden som følge af selvforskyldte skader og misligholdelse, jvf. afsnit IV pkt. 4.
- Særlig udvendig vedligeholdelse**
5. 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.
6. 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**
7. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige.
- Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, el afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaske-kummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
8. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 7.
- Anmeldelse af skader**
9. 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

Normalistandsættelsesbeløb (NI-beløb) ved fraflytning

1. Ved fraflytning beregner udlejeren et normalistandsættelsesbeløb (NI-beløb), der gennem udlejer stilles til rådighed for den tilflyttende lejer til nødvendig
 - maling af lofter og overvægge
 - maling eller tapetsering af vægge
 - rengøring.

Nødvendig 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 betaler NI-beløbet, 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 NI-beløbet.

3. Der skal ikke betales NI-beløb for lofter og vægge, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsatte.

Misligholdelse

4. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

5. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse, ulovlige og ikke godkendte installationer eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

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

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.

Udflytningsrapport

8. Ved synet udarbejder udlejeren en udflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller eventuelt betales af udlejeren.

9. Kopi af udflytningsrapporten 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 lejerens andel af NI-beløbet og den anslåede udgift til eventuelt istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse.

Endelig opgørelse

11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifter til lejeren uden unødigt forsinkelse med angivelse af lejerens andel af NI-beløbet og hvilke eventuelle istandsættelsesarbejder som følge af misligholdelse, der er udført, og hvad de har kostet, specificeret og sammentalt.

- Arbejdets udførelse**
- Istandsættelse ved bytning**
12. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V Særlig udvendig vedligeholdelse (jvf. III, 5)

- Særligt gældende for den enkelte afdeling*
1. Der henvises til Tillæg til vedligeholdelsesreglement for den respektive afdeling.

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

- Særligt gældende for den enkelte afdeling*
1. Der henvises til Tillæg til vedligeholdelsesreglement for den respektive afdeling.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

- Generelle regler:**
- * **Boligens standard ved lejemålets begyndelse**
 - * **Slid og ælde**
 - * **Farvevalg**
- Særligt gældende for den enkelte afdeling*
1. Ved lejerens overtagelse af boligen vil træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.
2. Lejeren sørger inden for 6 måneder efter lejemålets begyndelse for den nødvendige normalistandsættelse af lofter og vægge og afholder dokumenterede udgifter hertil over det tildelte NI-beløb. Udlejeren godkender den udførte istandsættelse før udbetaling af NI-beløbet.
3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.
4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.
5. Der henvises til Tillæg til vedligeholdelsesreglement for den respektive afdeling.
(Punktet kan omfatte flere punkter 6, 7 og 8 etc.)

VIII Særlige tilladelser i afdelingerne

- Særligt gældende for den enkelte afdeling*
1. Der henvises til Råderetskatalog / Råderet i følge afdelingsmødegodkendelser.