

## Glostrup Ejendomsselskab

Godkendt på afdelingsmødet i Glostrup Vestergård den 17. oktober 2006  
og i Engbrydeparken den 24. januar 2007

Vedligeholdelsesreglement udarbejdet med udgangspunkt i Boligselskabernes Landsforening Standard-vedligeholdelsesreglement, november 1998, og 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

## Vedligeholdelsesreglement Model A B 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 B i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

## Glostrup Ejendomsselskab

Godkendt på afdelingsmødet i Glostrup Vestergård den 17. oktober 2006  
og i Engbrydeparken den 24. januar 2007

### I Generelt

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den 19.10.1999 og 26.1.2000 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende regler.
- Ændring af lejekontrakten** 2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. 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** 4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og

## Glostrup Ejendomsselskab

Godkendt på afdelingsmødet i Glostrup Vestergård den 17. oktober 2006  
og i Engbrydeparken den 24. januar 2007

påtales inden 2 uger

mangler, skal lejereren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejereren.

5. Udlejereren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejereren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

### III Vedligeholdelse i boperioden

**Lejerens vedligeholdelsespligt**

1. Lejereren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejereren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
2. Lejereren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes.

**Særlig udvendig vedligeholdelse**

3. Udlejereren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejereren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

**Udlejerens vedligeholdelsespligt**

4. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejereren 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 udlejereren.
5. Udlejereren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejereren afholder alle udgifter i denne forbindelse.

#### Lokaladministration:

Glostrup Ejendomsselskab  
Sportsvej 10, 2600 Glostrup. Tlf. 43 96 90 83 fax 43 45 59 40  
E-mail: jos@kab-bolig.dk ≡ Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

#### Vedligeholdelsesreglement

Side 3 af 8

## Glostrup Ejendomsselskab

Godkendt på afdelingsmødet i Glostrup Vestergård den 17. oktober 2006  
og i Engbrydeparken den 24. januar 2007

### Anmeldelse af skader

6. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejerens. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren 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 udlejerens, medmindre lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejerens overtager gradvist denne udgift med 0,83 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 120 måneder, vil udlejerens således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

### 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.

## Glostrup Ejendomsselskab

Godkendt på afdelingsmødet i Glostrup Vestergård den 17. oktober 2006  
og i Engbrydeparken den 24. januar 2007

- |   |  |
|---|--|
| <b>Ekstraordinær rengøring</b>              | <b>5.</b> Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.  |
| <b>Undladelse af normalistandsættelse</b>   | <b>6.</b> Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.   |
| <b>Syn ved fraflytning</b>                  | <b>7.</b> 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.  |
| <b>Fraflytningsrapport</b>                  | <b>8.</b> 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.<br><br><b>9.</b> 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.  |
| <b>Oplysning om istandsættelsesudgifter</b> | <b>10.</b> 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.  |
| <b>Endelig opgørelse</b>                    | <b>11.</b> 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.<br><br><b>12.</b> I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift. |

## Glostrup Ejendomsselskab

Godkendt på afdelingsmødet i Glostrup Vestergård den 17. oktober 2006  
og i Engbrydeparken den 24. januar 2007

- 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.    Udvendige trapper i de gule blokke i Glostrup Vestergård, der er etableret af lejereren som led i dennes råderet, påhviler det den til enhver tid lejereren at vedligeholde.
2.    Altanlukning i Glostrup Vestergård, der er etableret af en lejer som led i dennes råderet, påhviler det den til enhver tid lejer at vedligeholde.
3.    Udestuer i Glostrup Vestergård, der er etableret af en lejer som led i dennes råderet, påhviler det den til enhver tid lejer at vedligeholde.
4.    Vedligeholdelse af indvendige sider/vægge på altaner, påhviler det den til enhver tid lejer at vedligeholde.

### **VI   Særlige regler for indvendig vedligeholdelse**

(jvf. IV, 1)

- Stuer, værelser og entré**            1.    Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret eller malet.
- Vægbehandling**

Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes: *Strukturmaling, hessian og murstensskaller.*

## Glostrup Ejendomsselskab

Godkendt på afdelingsmødet i Glostrup Vestergård den 17. oktober 2006  
og i Engbrydeparken den 24. januar 2007

- Loftbehandling** 2. Kun godkendte produkter beregnet til lofter må anvendes. Godkendte trælofter skal fremstå lyse.
- Køkken** 3. Kan tapetseres/males.  
**Vægbehandling**
- Badeværelse** 4. Males med min. glans 25 og kun i lyse farver.  
**Vægbehandling**  
**Loftbehandling** 5. Males med min. glans 25 og kun i lyse farver.
- Træværk** 6. Kun produkter beregnet til indvendigt træværk må anvendes og kun lyse farver må anvendes.
- Trægulve** 8. Trægulve skal fremstå i vel vedligeholdt stand. Gulvlak med farvepigmenter/ludbehandling må ikke anvendes.
- Vinduer og altandøre** 9. Plastvinduer og altandøre er vedligeholdelsesfri og må ikke males.
10. Hold tætningslister og områder omkring disse rene for bedst mulig tætning.
11. Fejl og dug imellem glassene skal straks meldes til administrationskontoret.
12. Ved rengøring af plast, kan De med fordel anvende plastrens (havemøbelrens) læs brugsanvisningen før brug. Plasten kan efterfølgende aftørres med en fnugfri klud opvredet i fortyndet skyllemiddel, som forhindrer støv i at sætte sig fast på overfladen.
13. Brug aldrig rengøringsmidler, der indeholder slibende materialer eller opløsningsvæsker, da disse angriber plasten og tætningslisterne.
14. Der må under ingen omstændigheder bores eller skrues i plasten. Lette gardiner kan ophænges med selvklæbende

## Glostrup Ejendomsselskab

Godkendt på afdelingsmødet i Glostrup Vestergård den 17. oktober 2006  
og i Engbrydeparken den 24. januar 2007

kroge.

### VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

- |  |   |
|--|---|
| <b>Boligens standard ved lejemalets begyndelse</b> | 1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.  |
| <b>Slid og ælde</b>                                | 2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindelig slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder og vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det. |
| <b>Farvevalg</b>                                   | 3. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.<br>4. Lofter vil fremtræde i lyse farver, overvægge i badeværelse vil ligeledes fremtræde i lyse farver.<br>5. Hvis der er opsat træloft, fremtræder disse i lyse farver.     |