

Standard-vedligeholdelsesreglement Model A – med normalistandsættelsesbeløb (NI-beløb)

A-ordningen - med NI-beløb 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 almindelig slid og ælde.

Ved fraflytning beregner udlejeren et normalistandsættelsesbeløb (NI-beløb), der gennem udlejer stilles til rådighed for den tilflyttende

lejer til nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

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

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 _____ erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende regler. |
| 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 nyistandsatte. I det omfang vægge og lofter ikke fremtræder nyistandsatte, 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 udlejer 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 udlejer 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 udlejer.
5. Udlejer 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

- 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. Udlejer kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.
- Udlejerens vedligeholdelses-**
5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede

pligt

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 udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

6. _____ sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler.
_____ 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 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

- hvidtning eller maling af lofter og overvægge
- 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 væg-behandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lejeren betaler NI-beløbet, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med _____ % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået _____ 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 eller uforsvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren 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. 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 normalistandsættelse, 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 lejerens andel af NI-beløbet og den anslåede udgift til eventuelt istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse.
- Endelig opgørelse** 11. Udlejereren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren 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.
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.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

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

Stuer, værelser og entr,
Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelser/entr, er ved indflytningen tapetseret/malet med _____

og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingtyper:

Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes _____

Loftbehandling

2.

Køkken
Vægbehandling

3.

Loftbehandling

4.

Badeværelse
Vægbehandling

5.

Loftbehandling

6.

Træværk

7.

Inventar

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

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 normalistsættelse af lofter og vægge og afholder dokumenterede udgifter hertil over det tildelte NI-beløb. Udlejeren godkender den udførte istandsættelse før udbetaling af NI-beløbet.

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.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.