

<p>A-ordningen - kort fortalt</p> <p>Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.</p> <p>Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.</p> <p>Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.</p>	<p>Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat.</p> <p>Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.</p> <p>Lejeren afholder alle udgifter til istsættelse som følge af misligholdelse.</p>
---	---

	I	Generelt
Reglernes ikrafttræden	1.	Med virkning fra den 19. januar 2012 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 istsættelse, som står i lejekontrakten.
Beboerklagenævn	3.	Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istsætte 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 nyistsatte. Øvrige bygningsdele skal ikke være nyistsatte, men skal fremstå ensartede og pæne.
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 til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger	4.	Hvis lejerens ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejerens <u>senest 2 uger efter lejemålets begyndelse</u> skriftligt påtale disse over for udlejerens.
	5.	Udlejerens kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejerens hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

	III	Vedligeholdelse i boperioden
Lejerens vedligeholdelsespligt	1.	Lejerens sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejerens afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. Vægge og lofter må males med lyse pastelfarver.
	2.	Lejerens skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
Udlejerens vedligeholdelsespligt	3.	Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejerens 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.
	4.	<u>Udlejerens</u> sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. <u>Udlejerens</u> afholder alle udgifter i denne forbindelse.
	5.	Udlejerens kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 3.
Anmeldelse af skader	6.	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	Særlige regler for indvendig vedligeholdelse i forbindelse med lejers boperiode. (jvf. III, 1)
Stuer, værelser og entré <i>Vægbehandling</i>	1.	Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med (<i>Rutextapet malet med ikke-afsmittende plastmaling – glans 5</i>) og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper: samme som ved indflytning. Dog må gerne males med lyse pastelfarver.
<i>Loftbehandling</i>	2.	Males med NCS Index-farver S 0505 / S 0510, plastmaling, glans 5 - 10
Køkken <i>Vægbehandling</i>	3.	Males med NCS Index-farver S 0505 / S 0510 eller lyse pastelfarver, acrylmaling, glans 10 – 25.
<i>Loftbehandling</i>	4.	Males med NCS Index-farver S 0505 / S 0510, plastmaling, glans 5 – 10.

Badeværelse	5.	Undervægge skal være med Keramiske fliser.
Vægbehandling		Overvægge males med vådrumsmaling, NCS Index S 0505 / S0510 eller lyse pastelfarver, acrylmaling, glans 25.
Loftbehandling	6.	Males med vådrumsmaling, NCS Index-farver S 0505 / S 0510, acrylmaling, glans 25.
Træværk	7.	Ubehandlet birkefiner. Må males med NCS Index-farver S 0505 / S 0510, acrylemalie, glans 40. For at sikre, at arbejdet kan godkendes ved fraflytning, anbefales det, at arbejdet godkendes af ejendomskontoret.
Inventar	8.	Vedligeholdes efter leverandørens anvisning.
Inventar/snedker	9.	<p>Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med brand- og skæremærker i køkkenborde samt vinduesrammer, som er angrebet af råd p.g.a. dårligi udluftning. Lejer afholder endvidere alle udgifter i forbindelse med misligholdelse af døre, dvs. skader på håndtag og huller i døre.</p> <p>Trægulvene vedligeholdes ved at lakere med vandbaseret blitsa lak. Almindelig rengøring sker med en opløsning af natursæbe samt hårdtopvredet gulvklud.</p> <p>Køkkenlåger: Almindelig rengøring med opvaskemiddelopløsning med efterfølgende aftørring. Grundig rengøring med en ajax-opløsning, som vaskes efter med koldt vand og eftertørres.</p> <p>Køkkenbordplade i laminat: almindelig rengøring med opvaskemiddel. Grundig rengøring med laminatrens.</p> <p>I øvrigt skal leverandørs anvisning altid følges.</p>
Inventar/VVS	10.	<p>Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med almindelig rensning af gulv afløb, køkken- og håndvask, wc-sæder, spejle, håndbruser m/slange. Lejer afholder udgifter ifm. misligholdelse af radiatortermostater.</p> <p>WC-kummen renses jævnligt for kalkaflejringer - undladelse heraf er misligholdelse.</p> <p>I øvrigt skal leverandørs anvisning altid følges.</p>
Inventar/EL	11.	<p>Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med lysstofrør og el-pærer, misligholdelse af kølefryseskab og komfur.</p> <p>Fryseskabet skal afrimes jævnligt.</p> <p>Lejer udskifter selv lampe i emhætte samt sørger for at renholde risten i emhætten. Den kan med fordel vaskes i opvaskemaskine.</p> <p>Vaskemaskine: ved hver vask tilsættes en afkalkertablet, idet Frederiksberg har hårdt vand. Endvidere skal filteret til pumpen renses jævnligt, idet det ellers sætter sig fast. Tilsæt evt. lidt sulfo på kanten af filteret, når det renses.</p> <p>Komfur: Den keramiske plade skal renses med en skraber og en klud med specielt rensmiddel. Endvidere skal ovn</p>

	<p>og bageplader renses jævnlige.</p> <p>Lejer afholder alle udgifter i forbindelse med skader på dørtelefoner som følge af forkert brug.</p> <p>I øvrigt skal leverandørs anvisning altid følges.</p>
--	--

	V	Ved fraflytning
Normalistandsættelse ved fraflytning	1.	<p>Ved fraflytning skal der udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning eller maling af lofter og overvægge maling eller tapetsering af vægge rengøring efter håndværkere</p> <p>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 IV.</p>
	2.	<p>Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med <u>1</u> % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået <u>100</u> måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistandsættelsen.</p>
Misligholdelse	3.	<p>Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.</p>
	4.	<p>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.</p>
Ekstraordinær rengøring	5.	<p>Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring herunder også af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.</p>
Undladelse af normalistandsættelse	6.	<p>Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.</p>
Syn ved fraflytning	7.	<p>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.</p>
Fraflytningsrapport	8.	<p>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.</p>
	9.	<p>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.</p>
Oplysning om istandsættelsesudgifter	10.	<p>Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på</p>

		normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
Endelig opgørelse	11.	Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne 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 udlejers foranledning.
Istandsættelse ved bytning	14.	Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

	VI	Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen
Boligens standard ved lejemalets begyndelse	1.	Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.
	2.	Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejers 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 fra indflytters side stilles særlige krav til farvevalg.
Vægge, lofter m.m.	5.	<i>Se bilaget Minimumsstandard for overflader ved indflytning</i>

Bilag til vedligeholdelsesreglementets afsnit VI pkt. 5

MINIMUMSSTANDARD FOR OVERFLADER VED INDFLYTNING.

Det forudsættes, at der ikke forefindes skader og at overfladerne er helt rengjorte!

EMNER:	4	3	2	1
Lofter:				
Malede eller hvidtede lofter	X			
Vægge:				

Tapetserede eller malede vægge	X			
Badeværelsesvægge, (vådrumsvægge)	X			
Gulve:				
Parketgulve		X		
Badeværelsesgulve, (vådrumsgulve)		X		
Træværk:				
Fodpaneler		X		
Dørkarme og –indfatninger		X		
Dørtærskler (dørtrin)		X		
Døre		X		
Vindueskarme, -rammer og indfatninger		X		
Vinduesplader		X		
Inventar:				
Køkkenbordplader		X		
Køkkenskabe, -sider og –kanter		X		
Køkkenlåger		X		
Køkkenskabe og –skuffer indvendig		X		
Garderobeskabe, -sider og –kanter		X		
Garderobeskabslåger		X		
Garderobeskabe indvendig		X		
Synlige rørinstallationer:				
Vand- og varmerør etc.		X		
Radiatorer		X		
Hårde hvidevarer:				
Komfur		X		
Køleskab (køle-/fryseskab)		X		
Emhætte		X		

4. Afkrydses for nyistandsat og håndværksmæssigt korrekt udført.
3. Afkrydses for pænt og ensartet, men ikke nyistandsat.
2. Afkrydses for ensartet og med tegn på slid og ælde.
1. Afkrydses for gammel og slidt.