

Morbærhavens vedligeholdelsesreglement er udarbejdet efter reglerne i lov nr. 961 af 11. august 2010 om leje af almene boliger og bekendtgørelse nr. 640 af 15. juni 2006 om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.
Som forlæg er benyttet Boligselskabernes Landsforenings normal-vedligeholdelsesreglement med tilpasninger til Morbærhavens forhold.

Morbærhavens vedligeholdelsesreglement Model A med normalistandsættelse

(Loven foreskriver, at afdelinger i almene boligselskaber vælger imellem model A eller model B.
I Morbærhaven gælder model A for alle lejlighedstyper.)

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 normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter, gulvlakering samt rengøring.

Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, 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. januar 2013 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
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.
Fejl, skader og mangler skal påtåles inden 2 uger	2.	Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter udlevering af nøglerne skriftligt påtåle disse over for udlejeren.

	3.	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
Lejerens vedligeholdelsespligt	1.	Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og beskyttelse af gulve. 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.	Lejeren har ikke pligt til at vedligeholde andre udvendige arealer eller installationer end dem, lejeren selv har foranlediget.
	4.	Såfremt lejeren nedtager tremmerne foran badeværelsesvinduet er lejeren forpligtet til at opbevare disse på forsvarlig vis og genmontere dem senest ved fraflytning.
Udlejerens vedligeholdelsespligt	5.	Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, køleskabe, komfurer 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. Udlejer 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
Normalistandsættelse ved fraflytning	1.	Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig <ul style="list-style-type: none"> - hvidtning eller maling af lofter og overvægge - maling og/eller tapetsering af vægge - lakering af gulve - rengøring efter håndværkere. <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 V.</p>

	2.	Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejereren overtager gradvist denne udgift med 1,5 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 5 år og 7 måneder, vil udlejereren 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.
Ekstraordinær rengøring	5.	Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
Undladelse af normalistsandsættelse	6.	Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.
Syn ved fraflytning	7.	Udlejereren 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.
Fraflytningsrapport	8.	Ved synet udarbejder udlejereren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejereren.
	9.	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.
Oplysning om istandsættelsesudgifter	10.	Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejereren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.
Endelig opgørelse	11.	Udlejereren 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. Istadsættelsesarbejde 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.	Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Skjulte mangler	14.	Udgifter til istandsættelsesarbejder, der ikke er medtaget i synsrapporten, er lejeren uvedkommende, medmindre mangelen ikke har kunnet erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller lejeren har handlet svigagtigt.
Istadsættelse ved bytning	15.	Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

	V	Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. IV, 1)
Stuer, værelser og entré <i>Vægbehandling</i>	1.	Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med savsmuldstapet og malet med hvid, vandbaseret vægmaling (glans 5) og kan vedligeholdes med samme type tapet og vægmaling.
<i>Loftbehandling</i>	2.	Lofterne fremstår enten som ubehandlet træ eller malet med hvid, vandbaseret maling. Er lofterne malede, kan de vedligeholdes med hvid, vaskbar (glans 10 eller højere), vandbaseret maling.
Køkken/Kogekam <i>Vægbehandling</i>	3.	Træpartier fremstår malet i særlig "Morbærgrå" tone og kan vedligeholdes med samme. Den rette maling kan købes på administrationskontoret og beboerkontoret.
Badeværelse <i>Vægbehandling</i>	4.	De ikke-flisebelagte vægpartier fremstår behandlet med glasvæv eller glasfilt og malet med hvid, vandbaseret våd-rumsmaling (glans 10 eller højere), og kan vedligeholdes med de samme materialer.

	VI	Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen
Boligens standard ved lejemålets begyndelse	1.	Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistsandsatte.
	2.	Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens 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.