

Standard-vedligeholdelsesreglement udarbejdet af Boligselskabernes Landsforening, november 1998, 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

Standard-vedligeholdelsesreglement Model A – 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 lejeren 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 afdelingen overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

1 Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 1. januar 2010 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

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. Ved uenighed om henholdsvis afdelingens 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 afdelingen 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 afdelingen 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 tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten. |
| Fejl, skader og mangler skal påtåles 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 afdelingen.

5. Afdelingen 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.

3. Afdelingen kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet. |
| Afdelingens vedligeholdelsespligt | 4. Det påhviler afdelingen at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.
Afdelingen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, køl/fryseskabe, komfurer, og lignende, der er installeret af afdelingen eller af en lejer som led i |

dennes råderet.

5. Afdelingen sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler.
Afdelingen afholder alle udgifter i denne forbindelse.
6. Afdelingen kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.
7. *Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejerer straks meddele dette til udlejer. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejerer for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.*

Anmeldelse af skader

IV Ved fraflytning

Normalistsandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig
 - maling af lofter og overvægge
 - maling og/eller tapetsering af vægge
 - rengøring.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af afdelingen, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejerer har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lejerer afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift med 0,83% pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 10 år, vil afdelingen således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

Misligholdelse

3. Lejerer 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 lejerer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejerer 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. Afdelingen 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 afdelingen en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejer.
Oplysning om istandsættelsesudgifter	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.
Endelig opgørelse	10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver afdelingen lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse. 11. Afdelingen 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. 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 regler for udvendig vedligeholdelse

Indgang

1. Hver lejer har en "privat" sti og/eller trappe indtil sin bolig. Denne skal renholdes og ryddes for sne og is af lejer.

Haver

2. Baghave eller forhave skal holdes som "haver". Hække, tilhørende "haven", må højst være 1,20 m, og skal klippes på begge sider inden den 1. august hvert år. Haverne skal fremtræde ryddede og velholdte.

Se ordensreglementet § 9 i beboerhåndbogen.

Hegn og hække

3. Inden opsætning af nye hække eller hegn, skal der ansøges til boligkontoret. Hvis man opsætter nye hegn, skal disse males snarest efter. Maling kan fås ved henvendelse på boligkontor.

Se ordensreglementet § 9 i beboerhåndbogen.

Randbeplantning

4. I anledning af, at den eksisterende randbeplantning er fjernet i 2009 og genetableret længere ude, gøres hermed opmærksom på, at al vedligeholdelse, art underordnet, af den nye randbeplantning påhviler udlejer.

Såfremt en lejer forsømmer sig herimod, vil dette blive betragtet som en misligholdelse af lejemålet, med deraf følgende øjeblikkelig ophævelse af lejemålet.

Lejer er således ikke berettiget til selv at vedligeholde beplantningen på nogen som helst måde.

I tvivls spørgsmål rettes henvendelse til ejendomskontoret.

Der kan ansøges ejendomskontoret om etablering af en trampe sti fra egen have til udvendig side af randbeplantningen. Anlægges en sådan skal den anlægges i en vinkel på 45 grader, således at ud-/indsyn ikke er muligt. Den må ikke etableres med fliser, brædder, e.l.

Såfremt der etableres låge, SKAL denne opsættes i skel mellem egen have og randbeplantning samt i en form som er defineret af afdelingen.

Ønskes hegn opsat som afgrænsning af egen have, skal dette hegn fremtræde i en farve som er defineret af ejendomskontor/bestyrelse, således at de opsatte hegn fremtræder ensartet.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Vægge i stuer, værelser, entré, køkken og badeværelse.

1. Vægge er ved indflytningen tapetseret med savsmuldstapet, glasvæv eller er plasticmalet, og kan vedligeholdes med samme materialer. Maling med glans 10 kan nemt renholdes.
2. **Husk:** Maling af lofter og vægge i badeværelset skal være med plastmaling til vådrum dvs. minimum glans 10. I årenes løb kan der fremkomme revner i vægge forskellige steder. Disse vægge kan med fordel tapetseres med glasvæv, som er tilladt.

Lofter

3. Lofter er plasticmalet og vedligeholdes med en tilsvarende maling. Max. glans 5

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overdragelsen

Boligens standard ved lejermålets begyndelse

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.
Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter afdelingens skøn har været behov for det.

Slid og ælde

2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Farvevalg

3. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

Råderet

4. Såfremt man ønsker ændringer i lejligheden, henvises til afsnittet om råderet i beboerhåndbogen.

Holbæk den 10. december 2009