

Sydkystens Boligselskab

5115-7 - Ægirs Kvarter

Godkendt på afdelingsmødet den 15. august 2013

Vedligeholdelsesreglement udarbejdet med udgangspunkt i Boligselskabernes Landsforening Standardvedligeholdelsesreglement, 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 normalistsandsættelse

A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med 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 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.

Sydkystens Boligselskab
5115-7 - Ægirs Kvarter
Godkendt på afdelingsmødet den 15. august 2013

I Generelt

- | | |
|----------------------------------|---|
| Reglernes ikrafttræden | 1. Med virkning fra den 15. august 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. |
| Syn ved indflytning | 2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeret 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 udlejeret 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. |

Sydkystens Boligselskab

5115-7 - Ægirs Kvarter

Godkendt på afdelingsmødet den 15. august 2013

- Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger
4. Hvis lejereren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og 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 maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejereren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
 2. Lejereren 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 lejereren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
 4. 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
5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.
Udlejereren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, køleskabe, komfurer og lignende, der er installeret af udlejereren eller af en lejer som led i dennes råderet.

Sydkystens Boligselskab

5115-7 - Ægirs Kvarter

Godkendt på afdelingsmødet den 15. august 2013

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.**
8. **Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejer. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.**

Anmeldelse af skader

IV Ved fraflytning

Normalstandsættelse ved fraflytning

1. **Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig maling af lofter og overvægge maling eller tapetsering af vægge rengøring.**
Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejer, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.
2. **Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejer overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejer således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.**

Sydvestens Boligselskab

5115-7 - Ægirs Kvarter

Godkendt på afdelingsmødet den 15. august 2013

- | | | |
|---|------------|--|
| 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 normalistandsættelse | 6. | Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat. |
| Syn ved fraflytning | 7. | 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. |
| Fraflytningsrapport | 8. | 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. |
| | 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 udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejeren andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse. |

Sydvestens Boligselskab

5115-7 - Ægirs Kvarter

Godkendt på afdelingsmødet den 15. august 2013

- Endelig opgørelse**
11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerens 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.
- V Særlig udvendig vedligeholdelse (jvf. III, 4)**
- Haver**
1. *Lejer har vedligeholdelsespligt af de evt. tilhørende have. Haven skal holdes ryddelig og renses for ukrudt. Hækken skal klippes på begge sider mindst 1 gang om året samt holdes ren for ukrudt. Hæk omkring have må kun være maximum 180 cm høj. Hæk-bredden må maximum være 60 cm i bredden.*
- Hegn**
- Det påhviler lejer, at vedligeholde hegn og havelåger i umiddelbar nærhed til boligen.
Maling til formålet kan hentes på ejendomskontoret.*

Sydkystens Boligselskab
5115-7 - Ægirs Kvarter
Godkendt på afdelingsmødet den 15. august 2013

Glatførebekæmpelse 2. *Lejer skal sørge for snerydning fra de fælles gangarealer til hoveddøren, d.v.s. de smalle stier og udvendige trapper.*

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

Stuer, værelser og entré
Vægbehandling 1. *Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med savsmuldstapet malet med svarende til FLUTEX 5. Standardfarve er modehvid.*

og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingtyper:svarende til FLUTEX 5

Loftbehandling 2. *Trælofter kan males med GORI panellak, hvid eller lud. Gipslofter med maling svarende til FLUTEX 5. Standardfarven er modehvid.*

Køkken
Vægbehandling 3. *Vaskefrise med DÆKSOPLAST 25. Standardfarven er modehvid. Øvrige vægge med maling svarende til FLUTEX 5. Standardfarven er modehvid.*

Loftbehandling 4. *Som pkt. 2*

Badeværelse
Vægbehandling 5. *Grundig afvaskning og afkalkning hvert andet år og maling med maling svarende til DÆKSOPLAST 25. Standardfarven er modehvid.*

Loftbehandling 6. *Som pkt. 5*

Træværk 7. *Som pkt. 5*

Sydkystens Boligselskab
5115-7 - Ægirs Kvarter
Godkendt på afdelingsmødet den 15. august 2013

- | | | |
|--------------------|-----|-----------------------------------|
| Inventar | 8. | <i>Skal sprøjtemales af maler</i> |
| Gulve | 9. | <i>Lakeres med klar lak</i> |
| Indvendige trapper | 10. | <i>Lakeres med klar lak</i> |

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

- | | | |
|---|----|--|
| Boligens standard ved lejemålets 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 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. |
| Farvevalg | 4. | Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg. |