

Sydkystens Boligselskab
5116-4 - Valhals Kvarter
Godkendt på afdelingsmødet den 30. august 1999

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 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 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 udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Sydkystens Boligselskab
5116-4 - Valhals Kvarter
Godkendt på afdelingsmødet den 30. august 1999

I Generelt

- | | |
|----------------------------------|---|
| Reglernes ikrafttræden | 1. Med virkning fra den 30. august 1999 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 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 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
5116-4 - Valhals Kvarter
Godkendt på afdelingsmødet den 30. august 1999**

- Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger**
- 4. Hvis lejerens ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejerens senest 2 uger efter lejemålets begyndelse 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.**
 - 2. Lejerens 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 lejerens vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.**
 - 4. Udlejerens kan indgå individuel skriftlig aftale med lejerens 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 vedlige. 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**

Sydvestens Boligselskab
5116-4 - Valhals Kvarter
Godkendt på afdelingsmødet den 30. august 1999

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.
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.

Anmeldelse af skader

IV Ved fraflytning

Normalistsandsættelse ved fraflytning

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

Ved fraflytning kan afdelingen kun acceptere, at der sidder 1 lag tapet. Flere lag tapet vil blive betragtet som misligholdelse.

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 VI.

2. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til

**Sydvestens Boligselskab
5116-4 - Valhals Kvarter
Godkendt på afdelingsmødet den 30. august 1999**

lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistandsættelsen.

- | | |
|---|---|
| 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 istandsættelse | 10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren |

Sydvestens Boligselskab
5116-4 - Valhals Kvarter
Godkendt på afdelingsmødet den 30. august 1999

- sesudgifter skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse
11. Udlejerens 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 udlejerens 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. *Boliger med tilhørende haver vedligeholdes af lejer med græsslåning. Hække skal holdes fri for ukrudt og skal klippes både ind- og udvendigt og i højden (maksimal højde 1,80 m) minimum 2 gange om året og 1. gang inden Sct. Hansdag. Træhegn vedligeholdes af lejer, og maling udleveres ved henvendelse til ejendomskontoret.*
- Snerydning
2. *Lejer sørger for snerydning på flisegang fra hoveddør til adgangssti. Ved boliger med trapper og repos sørger lejer for at rydde sne og udføre glatførebekæmpelse på trappe og repos.*

Sydvestens Boligselskab
5116-4 - Valhals Kvarter
Godkendt på afdelingsmødet den 30. august 1999

Reposer 3. *Træ på reposer vedligeholdes af lejer efter aftale med ejendomsmester.*

Postkasser 4. *Lejer sørger for med jævne mellemrum at rengøre postkassen.*

5.

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 savsmuldstopet malet med acrylplastmaling*

og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingtyper: acrylplastmaling af god kvalitet.

Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes strukturtapet, hessian og lign., strukturmaling og oliemaling.

Loftbehandling 2. *Afvaskes og males med acrylplastmaling af god kvalitet.*

Køkken
Vægbehandling 3. *Som under pkt. 1. Mellem overskabe og køkkenbord vedligeholdes med acrylplastmaling minimum glans 25.*

Loftbehandling 4. *Som under pkt. 2*

Badeværelse
Vægbehandling 5. *Hvor der ikke er fliser, skal væggene vedligeholdes med vådrumsmaling minimum glans 25.*

Loftbehandling 6. *Som under pkt. 5*

Sydkystens Boligselskab
5116-4 - Valhals Kvarter
Godkendt på afdelingsmødet den 30. august 1999

- Træværk**
7. *Træværk vedligeholdes med acrylplastmaling svarende til modehvid minimum glans 25.*
- Døre må kun sprøjtemales med acrylplastmaling svarende til modehvid minimum glans 25.*
- Vinduer af træ overfladebehandles i farven modehvid minimum glans 25.*
- Lakerede trægulve skal vedligeholdes med vandbaseret gulvlak - eventuel kontakt ejendomskontoret.*
- Inventar**
8. *Køkkenelementer og skabslåger skal afvaskes, grundes og males med acrylplastmaling minimum glans 25.*
- Gulvafløb i bad**
9. *Gulvafløb skal renses jævnligt.*
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

- Boligens standard ved lejemålets begyndelse**
1. *Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge i pæn stand, hvilket dog ikke er ensbetydende med, at de er nyistandsatte.*

Sydkystens Boligselskab

5116-4 - Valhals Kvarter

Godkendt på afdelingsmødet den 30. august 1999

Lofter fremstår velvedligeholdte, ensartede og dækkende normalty i farven modehvid. Vægge kan fremstå med malede overflader på savsmuldstapet.

2. **Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.**
Gulve kan derfor have farveforskelle, hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme.
Træværk kan have farveforskelle i samme rum, da der kun males træværk, hvor dette har være misligholdt.

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

Sydkystens Boligselskab
5116-4 - Valhals Kvarter
Godkendt på afdelingsmødet den 30. august 1999