

Sydkystens Boligselskab

5108-3 - Bøgehegnet I

Godkendt på afdelingsmødet den 20. september 2007

Vedligeholdelsesreglement udarbejdet med udgangspunkt i Boligselskabernes Landsforening Standard-vedligeholdelsesreglement, 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
5108-3 - Bøgehegnet I
Godkendt på afdelingsmødet den 20. september 2007

- | | | |
|---|----|--|
| | I | Generelt |
| Reglernes ikrafttræden | 1. | Med virkning fra den 20. september 2007 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 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 påtales 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 udlejeren. |

Sydkystens Boligselskab

5108-3 - Bøgehegnet I

Godkendt på afdelingsmødet den 20. september 2007

5. 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 af vægge 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.

Særlig udvendig vedligeholdelse

3. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejers vedligeholdelsespligt

5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

Udlejeren 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 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.

Sydkystens Boligselskab

5108-3 - Bøgehegnet I

Godkendt på afdelingsmødet den 20. september 2007

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 hvidtning eller maling af lofter og overvægge maling af vægge rengøring.
- Eventuel afrensning af tapet betales af *lejeren*. *Lejeren må ikke* udføre anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.
2. Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til 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.

Sydkystens Boligselskab
5108-3 - Bøgehegnet I
Godkendt på afdelingsmødet den 20. september 2007

- | | | |
|--------------------------------------|-----|---|
| 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 i standsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse. |
| Endelig opgørelse | 11. | Udlejeren sender den endelige opgørelse over i standsættelsesudgifterne 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 |

Sydkystens Boligselskab

5108-3 - Bøgehegnet I

Godkendt på afdelingsmødet den 20. september 2007

ved øvrige fraflytninger.

V Særlig udvendig vedligeholdelse (jvf. III, 4)

Haver

1. *Haverne i Bøgehegnet I skal bære præg af at være velplejet.*

Hækken skal derfor senest den 15. juli klippes til en højde af max. 180 cm., evt. græsplæne skal være veltrimmet og haven skal holdes fri for ukrudt (i store mængder). Endvidere må haven ikke bære præg af at være anvendt som opslags- og/eller losseplads.

Hegn

2. *Udlejer vedligeholder Bøgehegnet-hegn udvendigt.*

Altan

3. *Udlejer vedligeholder de malede overflader på altaner.*

4.

5.

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

Sydkystens Boligselskab

5108-3 - Bøgehegnet I

Godkendt på afdelingsmødet den 20. september 2007

- | | |
|--|--|
| Stuer, værelser og entré
<i>Vægbehandling</i> | 1. <i>Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen malet med Becker plast 05. Standardfarven er modehvid.</i> |
| | <i>Kan vedligeholdes med følgende malingstype: Samme eller tilsvarende kvalitetsmaling.</i> |
| <i>Loftbehandling</i> | 2. <i>Afmaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrunding og maling med Becker plast 05 modehvid.</i> |
| Køkken
<i>Vægbehandling</i> | 3. <i>Som under punkt 1. Væg mellem bord og skabe males med resistent maling.</i> |
| <i>Loftbehandling</i> | 4. <i>Som under punkt 2.</i> |
| Badeværelse
<i>Vægbehandling</i> | 5. <i>Males med Resistent modehvid.</i> |
| <i>Loftbehandling</i> | 6. <i>Males med Resistent modehvid.</i> |
| Træværk | 7. <i>Males med Aqua 40 grå S.1502 G. 50 Y.</i> |
| | <i>Træbordplader i køkken påføres jævnlige Junkers rustikolie.</i> |
| Inventar | 8. <i>Males med Aqua 40</i> |
| Gulve | 9. <i>Lakeres med Parketlak 35, farveløs.</i> |
| Indvendige trapper | 10. <i>Larkeres med parketlak 35, farveløs</i> |
| | 11. |
| | 12. |
| | 13. |
| | 14. |

Sydkystens Boligselskab

5108-3 - Bøgehegnet I

Godkendt på afdelingsmødet den 20. september 2007

15.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved leje-
målets 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.

5.

6.

7.

8.

9.

10.