

Sydkystens Boligselskab

5109-0 - Bøgehegnet II

Godkendt på afdelingsmødet den 25. september 2019

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 nyistandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til i standsættelse som følge af misligholdelse.

Sydkystens Boligselskab
5109-0 - Bøgehegnet II
Godkendt på afdelingsmødet den 25. september 2019

I Generelt

- Reglernes ikrafttræden 1. Med virkning fra den 25. september 2019 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 lejeret kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af

Sydkystens Boligselskab

5109-0 - Bøgehegnet II

Godkendt på afdelingsmødet den 25. september 2019

indflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren 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 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 hvidtning, 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

Sydkystens Boligselskab

5109-0 - Bøgehegnet II

Godkendt på afdelingsmødet den 25. september 2019

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.

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 udlejer 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. Udlejer 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 lejereren straks meddele dette til udlejer. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejereren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

IV Ved fraflytning

Normalstandsættelse
ved fraflytning

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

Sydkystens Boligselskab

5109-0 - Bøgehegnet II

Godkendt på afdelingsmødet den 25. september 2019

vægge rengøring.

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 normalistsættelsen, 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 normalistsættelsen. |
| 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 normalistsættelse | 6. | Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat. |
| Syn ved fraflytning | 7. | Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger |

Sydkystens Boligselskab

5109-0 - Bøgehegnet II

Godkendt på afdelingsmødet den 25. september 2019

efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Fraflytningsrapport | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| Oplysning om istandsættelsesudgifter | <p>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.</p> |
| Endelig opgørelse | <p>11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over i standsættelsesudgifterne til lejeren 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.</p> <p>12. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.</p> |
| Arbejdets udførelse | <p>13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens</p> |

Sydkystens Boligselskab

5109-0 - Bøgehegnet II

Godkendt på afdelingsmødet den 25. september 2019

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. *Hvor der er have til lejemålet, vedligeholdes denne af lejer, så haven fremtræder pæn og velholdt. Øvrige bestemmelser: Se Husorden, afsnit: HAVER.*

Hegn 2 *Udlejer vedligeholder Bøgehegnet-hegn. Hvis der er etableret yderligere hegn, påhviler det lejer at vedligeholde disse, med maling i boperioden, alle hegn i afdelingen skal males samme farve som eksisterende bøgehegn.*

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

4 **Hække:** Det påhviler lejer, at klippe hækken om egen have. Hækken skal klippes i en højde af max 180 cm. Al afklip og løse blade, skal fejes op og afleveres på affaldsplads.

5

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

Sydkystens Boligselskab

5109-0 - Bøgehegnet II

Godkendt på afdelingsmødet den 25. september 2019

- | | |
|--|---|
| Stuer, værelser og entré
<i>Vægbehandling</i> | 1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen malet med <i>malerbehandlet Rutex med Flütex 05 eller lign.</i>

Kan vedligeholdes med følgende malingstyper:
<i>med samme eller tilsvarende kvalitetsmaling.</i>

Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes <i>gipsvægge må ikke tapetseres.</i> |
| <i>Loftbehandling</i> | 2. <i>Malerbehandlet med Flütex 05 eller lign.</i> |
| Køkken
<i>Vægbehandling</i> | 3. <i>Som under punkt 1.</i> |
| <i>Loftbehandling</i> | 4. <i>Som under punkt 2.</i> |
| Badeværelse
<i>Vægbehandling</i> | 5. <i>Males med Dæksoplast 25 eller lign.</i> |
| <i>Loftbehandling</i> | 6. <i>Som under punkt 5</i> |
| Træværk | 7. <i>Plastmaling glans 40.</i>

<i>Træbordplade i køkken behandles med farveløs træolie.</i> |
| Inventar | 8. <i>Plastmaling glans 40.</i> |
| Gulve | 9. <i>Lakeres med vandbaseret lak.</i>

10. |

Sydkystens Boligselskab

5109-0 - Bøgehegnet II

Godkendt på afdelingsmødet den 25. september 2019

11.

12.

13.

14.

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.

Lofter fremstår velvedligeholdte, ensartet og dækkende, normalt i farven hvid. Vægge kan fremstå med malede oveflader på rutex.

2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

Gulvene kan derfor have farveforskelle hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme.

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. Dog skal helhedsindtrykket være pænt.

Sydkystens Boligselskab

5109-0 - Bøgehegnet II

Godkendt på afdelingsmødet den 25. september 2019

Tilflytteren må acceptere, at der på det maledede træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytters smag.

5. *Køkkenbordsplader kan fremstå i laminat eller træ.*

*Der er i nogle boliger etableret plads til tilslutning af en-
hætte/opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler.*

Der er i boligerne installeret komfur og køle/fryseskab.

6.

7.

8.

9.