

Boligselskabet "Sct. Jørgen"

Holstebro

Standard-vedligeholdelsesreglement

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

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.

I Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den **1. april 2006** 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. 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. **Gælder dog ikke kollegiet og ungdomsboliger.**

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.

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.
- 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 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.

Særlig udvendig vedligeholdelse

- 3.** Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgang- 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.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

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

Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, 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.

se.

- Anmeldelse af skader**
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.

IV Ved fraflytning

**Normalistsandsættelse
ved fraflytning**

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

Misligholdelse

2. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, 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 normalistsandsættelsen.
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. Hvor der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
Gælder hvor der ikke er rengjort i henhold til rengøringsvejledning bilag A. (vedhæftet denne skrivelse).

Undladelse af normalistsandsættelse

6. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

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 normalistsandsættelse, 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 lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse** 11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren 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 udvendig vedligeholdelse

(jvf. III, 4)

- Altaner** 1. Hvor der er altaner påhviler den almindelige indvendig vedligeholdelse lejereren. Gælder både åbne og lukkede altaner.
- Terrasser** 2. Hvor der er terrasser påhviler den almindelige renholdelse og vedligeholdelse lejereren.
- Haver/hække** 3. Hvor der er haver og hække påhviler den almindelige renholdelse og vedligeholdelse lejereren.
- Udestuer** 4. Hvor der er udestuer påhviler den almindelige vedligeholdelse lejereren, hvor andet ikke er aftalt i det enkelte tilfælde.
- Fliser/belægninger** 5. Rækkehuse hvor der er flisegang og P-plads uden for boligen, påhviler det lejereren selv at renholde flisebelægning og P-areal for sne/is, samt saltning/grusning af dette.
- Hegn / plankeværk** 6. Hvor der er opsat plankeværk / hegn, påhviler den almindelige vedligeholdelse lejereren, hvor andet ikke er aftalt i det enkelte tilfælde.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(jvf. IV, 1)

Stuer, værelser og entré

Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med Fiona strukturtapet, samt malet med anerkendt produkt i glans 07, og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malings-typer:
Fiona strukturtapet og maling af anerkendt produkt i glans 07 eller tilsvarende.
I nyere afdelinger kan der være vandskurede vægge, disse er behandlet med malingsprodukt som tapetserede vægge og skal vedligeholdes som samme.

Dog må følgende tapet-, malingstype og vægbeklædninger ikke benyttes:

Der må ikke bruges skumtapet. Der må ikke bruges maling med stor afsmitning eller ringe vedhæftning. Der må ikke monteres nogen form for træpaneler på væggene.

Loftbehandling

2. Hvor det er malede lofter er disse malet i anerkendt produkt i glans 05 eller tilsvarende.

Trælofter må males/ludes eller lignende, hvis der er givet skriftlig tilladelse fra administrationen.

Køkken

Vægbehandling

3. Vægge i køkken er malet med anerkendt produkt i glans 10 eller tilsvarende. Underlag er normalt Fiona strukturtapet men kan være glasvæv.

Vægge må vedligeholdes med Fiona strukturtapet og glasvæv samt males med anerkendt produkt i glans 10 eller tilsvarende.

Hvor der er fliser, må der **ikke** males, bores eller lignende på / i disse.

Loftbehandling

4. Hvor der er malede lofter er disse malet med anerkendt produkt i glans 05 eller tilsvarende. Lofter må vedligeholdes med anerkendt produkt i glans 05 eller tilsvarende.

Trælofter må males /ludes eller lignende, hvis der er givet skriftlig tilladelse fra administrationen.

Badeværelse

Vægbehandling

5. Hvor der er malede vægge er dette gjort med anerkendt produkt i glans 10 eller tilsvarende, underlag vil normalt være glasvæv. Vægge må vedligeholdes med glasvæv og anerkendt produkt i glans 10 eller tilsvarende.

Hvor der er fliser, må der **ikke** males, bores eller lignende på / i disse.

Loftbehandling

6. Hvor der er malede lofter er disse malet med anerkendt produkt i glans 05 eller tilsvarende. Lofter må vedligeholdes med anerkendt produkt i glans 05 eller tilsvarende.

- Trælofter må males /ludes eller lignende hvis der er givet skriftlig tilladelse.
- Træværk**
7. Træværk er malet med anerkendt produkt i glans 40/50, farven er normalt lysegrå.
Træværk må vedligeholdes med anerkendt produkt i glans 40/50 eller tilsvarende.
I nyere afdelinger kan træværket være ludbehandlet, spørg boligselskabet om produkt inden vedligeholdelses behandling foretages.
- Inventar**
8. I ældre afdelinger kan inventaret være malet, dette vil så være malet med anerkendt produkt i glans 40/50, vil normalt være i grå nuancer.
Inventar vedligeholdes med anerkendt produkt i glans 40/50.
- Hvor inventar ikke er malet, må dette ikke males uden skriftlig tilladelse fra boligselskabet.**
- Døre og vinduer**
9. I ældre afdelinger kan dørene være malet, dette vil så være med anerkendt produkt i glans 40/50, vil normalt være i grå nuancer.
Døre vedligeholdes med anerkendt produkt i glans 40/50.
- Hvor døre ikke er malet, må disse ikke males uden skriftlig tilladelse fra boligselskabet.**
- Trævinduer er behandlet som træværk, og må males som sådan.
Der må ikke males på plastvinduer.
- Gulve**
10. Hvor der er lakerede trægulve er disse lakeret med Junckers blitza gulvlak.
Der må kun bruges vandbaseret gulvlak ved vedligeholdelse.
Er du i tvivl så spørg boligselskabet.
- Der kan være enkelte lejligheder hvor der er sæbe eller lud behandlede trægulve. Disse gulve skal vedligeholdes efter gulvleverandørens forskrifter.
- Radiatorer og rør**
11. Hvor radiatorer er malet (ikke fabriks lakeringen), er dette gjort med anerkendt produkt i glans 40/50.
Radiatorer vedligeholdes med anerkendt produkt i glans 40/50 eller tilsvarende.
Radiatorer der ikke har været malet (som kun er fabriks lakeret), skal males med hæftegrunder inden slutlakering.
Rør er behandlet som radiatorer og vedligeholdes som sådan.
- Sandlister**
12. Sandlister er altid monteret mod gulv ved overtagelsen og skal ved fraflytning være monteret mod gulv.
- Maling**
13. **Ved anerkendt produkt forstås en maling med god vedhæftning og ingen afsmitning.**

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.

Gælder dog ikke kollegiet og ungdomsboliger.

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. Lejemålet fremstår malet hvidt ved indflytning og skal afleveres som sådan hvad angår lofter og vægge.(undtagen trælofter)

Hvidevarer

5. Hvidevarer kan bære præg af almindelig slid og ælde, men skal være fuldt funktionsduelige.

Installationer

6. Der må installeres hvidevarer i lejemålet og ændres på lejlighedens installationer efter **skriftlig** tilladelse fra boligselskabet.

Bilag A. Rengøringsvejledning

Bilag B. Råderet

01.03.2006/BT

