

Vedligeholdelsesreglement

for Hadsten Boligforening



Søndergade 35, 8370 Hadsten / Tlf. 8761 3600 / E-mail: mail@bohadsten.dk

Hvad er et vedligeholdelsesreglement?

Vedligeholdelsesreglementet beskriver, hvordan du skal vedligeholde din bolig, når du er lejer ved Hadsten Boligforening.

Reglementet er opdelt i følgende afsnit:

A-ordning

I: Generelt

II: Overtagelse af boligen ved indflytning

III: Vedligeholdelse i boperioden

IV: Ved fraflytning

V: Særlig udvendig vedligeholdelse

VI: Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

VII: Standard for boligernes vedligeholdelses stand ved overtagelsen

Vær opmærksom på, at du som lejer har pligt til at vedligeholde
og passe på din bolig i boperioden.

**Derfor er afsnit III omkring vedligeholdelse af boligen
særligt interessant for dig.**

Standard – vedligeholdelsesreglement

Model A – normalistsandsættelse

Standard vedligeholdelsesreglement udarbejdet for Hadsten Boligforening i juni 1999 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.

A-ordningen – kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejere afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortse fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig maling, tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

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

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift. Dette udregnes 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. oktober 1999 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 begge parter 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 for denne type bolig. Lejeret indkaldes til synet.

Indflytningsrapport:

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeret en indflytningsrapport, hvor lejeret kan få tilføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeret ved synet eller sendes til lejeret senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af denne.

Fejl, skader og mangler påtales inden 2 uger:

4. Hvis lejeret ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeret senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeret.
5. Udlejeret kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader eller mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeret hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.
Ved overtagelse af en bolig skal indflytter evt. påregne, at der kan blive udført arbejde af håndværkere de første 14 dage.

III: Vedligeholdelse i boperioden

Lejerets vedligeholdelsespligt:

1. Lejeret sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med maling, tapetsering og gulvbehandling samt maling/lakering af træbehandlede flader herunder inventar. Lejeret afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
2. Lejeret 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 lejeret 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 vedligeholdelsesreglementets afsnit V.

Udlejers vedligeholdelsespligt:

5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af punkterede 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. Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og cylindre. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse. Udgiften til ekstra nøgler afholdes dog af lejer. Ved manglende nøgler ved fraflytning, fortages omkodning af cylinder for fraflytters regning.
7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af afsnit V.

Anmeldelse af skader:

8. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Meddeler lejeren ikke skaderne til Boligforeningen, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

IV: Ved fraflytning

Normalstandsættelse:

1. Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter:
 - a. Maling af lofter
 - b. Maling eller tapetsering af vægge
 - c. Rengøring jf. Boligforeningens rengøringsanvisningEventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end forskrevet i vedligeholdelsesreglementet afsnit VI
Så længe lejeren skal afholde mere end 50 % af den almindelige istandsættelse ved fraflytning, kan lejeren selv vælge mellem et af de af bestyrelsen udpegede og godkendte malerfirmaer.
2. Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men afdelingen 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 normalstandsættelsen.

Misligholdelse:

3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

4. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele af den er forringet eller skadet som følge af fejlagtigt brug, fejlagtig vedligeholdelse, manglende vedligeholdelse, eller uforsvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af husstanden eller andre, som lejereren 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.
6. Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat og materialer er indkøbt ved det udpegede malerfirma.

Syn ved fraflytning:

7. Udlejereren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejereren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport:

8. Ved synet udarbejder udlejereren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejereren.
9. Kopi af fraflytningsrapporten 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 kopien af rapporten.

Oplysning om istandsættelsesudgifter:

10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejereren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf - opdelt på normalistsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelige opgørelse:

11. Udlejereren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren 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 udførsel:

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 (jf. afsnit III, pkt. 4)

Der henvises til lejekontraktens særlige vilkår § 10 og afdelingens husorden.

VI: Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jf. afsnit IV, pkt. 1)

Behandling af lofter, vægge og træværk skal udføres forsvarligt. Der anvendes i dag mange typer maling. Er du i tvivl, om hvad du bør anvende af maling, lak etc., kan du skriftligt forespørge Boligforeningen, hvorefter du, for at undgå misforståelser, vil modtage skriftligt svar.

Især trægulve er vanskelige at behandle. Inden du beslutter dig for behandling af gulve, bedes du kontakte en faguddannet eller kontoret.

VII: Standard af boligernes vedligeholdelses stand 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, det vil sige at tilflytter må acceptere, at der kan være anvendt farver, som ikke nødvendigvis falder i tilflytters smag.

Beslutning

Boligorganisationens bestyrelse:

Boligorganisationens bestyrelse har i sit møde godkendt dette standardvedligeholdelsesreglement.

Hadsten, den 10. august 1999.

Britta Larsen, formand

Ruth Jeppesen, næstformand

Ruth Pedersen, sekretær

Bent Sørensen

Per Justesen