



Vedligeholdelsesreglement for Eskemosepark

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 maling 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 maling 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 d. 20. juni 2019 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 nyistsatte.

Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være ny istandsatte.

Syn ved indflytning

2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejerens 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 udlejerens en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjede eventuelle bemærkninger.

Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved indflytningssynet eller sendes til lejeren senest tre hverdage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

Fejl, skader og mangler skal påtales inden to uger

4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest to uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejerens.
5. Udlejerens kan vurdere, at én 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 og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
2. Vinduesrammerne er ved indflytning malet sorte eller hvide indvendigt.

Bliver de malet i en anden farve i bo perioden, skal de ved fraflytning males sorte eller hvide for fraflytters regning.

Vinduerne skal udvendigt være malet sorte ifølge lokalplanen.

Dette betyder, at de ikke indgår i normalstandsættelsen, men vil blive betragtet som misligholdelse.

Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse for lejer

Ingen.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

3. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.
4. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren.
5. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
6. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 4.

Anmeldelse af skader

7. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til ejendomskontoret. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren 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:
 - maling af lofter
 - maling af vægge
 - rengøring.

Hvis der i boperioden er blevet opsat andet end filt eller savsmuldstapet (Rutex), vil det blive fjernet for fraflytters regning (misligholdelse).

Det vil også blive betragtet som misligholdelse, hvis der i samme rum er flere typer af filt og/eller savsmuldstapet.

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.

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 komfur, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

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 på fraflytningsdatoen.

Fraflytteren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst ni hverdages varsel.

Fraflytningsrapport og istandsættelsesudgifter

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. Denne indeholder priserne på de arbejder, der skal laves.

Eller den sendes til fraflytterens nye adresse med afleveringsattest eller via mail, såfremt denne ikke var til stede ved synet, eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

Endelig opgørelse

9. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren senest tre uger efter, at de sidste regninger er modtaget. Denne opgørelse indeholder, 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.

10. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke

overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Arbejdets udførelse

11. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

12. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V Særlig udvendig vedligeholdelse

1. Altaner skal vedligeholdes med dæmpede pastelfarver.
2. Hvor der er etableret markiser, påhviler vedligeholdelsen lejereren.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Når lejer selv maler i boperioden, forudsættes det, at arbejder bliver udført håndværksmæssigt korrekt.

Stuer, værelser og entré

Vægbehandling og loftbehandling

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen malet med typen off white i glans 5. Lofter er ved indflytningen malet med typen off white i glans 2.
2. Vægge i stuer/værelser/entré og lofter kan i boperioden godt males med andre farver og typer.

Ved fraflytningen skal de dog være malet (jf. VI, 1), ellers vil det blive betragtet som misligholdelse.

Køkken.

3. *Vægbehandling*
Væggene under skabe samt vinduesvæggen er malet med typen off white i glans 25.

Væggene kan i boperioden godt males med andre farver og typer.

Ved fraflytningen skal de dog være malet (jf. VI, 1), ellers vil det blive betragtet som misligholdelse.

Badeværelse.

4. *Vægbehandling og loftbehandling*
Væggene og loftet er malet med typen off white i glans 25.

Væggene kan i boperioden godt males med andre farver og typer.

Ved fraflytningen skal de dog være malet (jf. VI, 1), ellers vil det blive betragtet som misligholdelse.

Der kan i dele eller hele badeværelset være opsat fliser (jf. råderetten).

Træværk

5. Døre, karme og paneler er ved indflytningen malet i hvidt med glans 40.
6. Vinduerne er indvendigt malet med glans 25 i sort. I afdeling V er de dog hvide.
7. Hoveddøren er indvendigt malet med RAL 5001.

Vinduerne og den indvendige side af hoveddøren kan i boperioden godt males med andre farver, så længe de er malet i mindst glans 25.

Ved fraflytningen skal de dog være malet (jf. VI, 5, 6 og 7), ellers vil det blive betragtet som misligholdelse.

Radiator.

8. Er malet med radiatormaling tone hvidgrå.

Gulve.

9. Vandbaseret gulvlak.

Lud- eller oliebehandling tillades ikke.

Jf. VI, 1 -9

Der er i boperioden ikke noget krav om, at man skal bruge et bestemt fabrikat. Dog skal de overholde nævnte typer ved fraflytning, ellers vil det blive betragtet som misligholdelse.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand 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. Vægge, lofter, døre/dørkarme og paneler er malet (jf. VI).

Således vedtaget på generalforsamlingen d. 20. juni 2019

Bjarke Christensen
Formand