

Indholdsfortegnelse

I Generelt	3
Reglernes ikrafttræden	3
Ændringer af lejekontrakten	3
Beboerklagenævnet	3
II Overtagelse af boligen ved indflytning	3
Boligens stand.....	3
Syn ved indflytning.....	3
Indflytningsrapport	3
Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger	3
III Vedligeholdelse i boperioden	3
Lejerens vedligeholdelsespligt.....	3
Særlig udvendig vedligeholdelse.....	4
Udlejerens vedligeholdelsespligt.....	4
Anmeldelse af skader.....	4
IV Ved fraflytning.....	4
Normalistsandsættelse ved fraflytning.....	4
Misligholdelse	5
Ekstraordinær rengøring.....	5
Undladelse af normalistsandsættelse.....	5
Syn ved fraflytning	5
Fraflytningsrapport.....	5
Oplysning om istandsættelsesudgifter.....	5
Endelig opgørelse	5
Arbejdets udførelse	5
Istandsættelse ved bytning.....	5
Syn ved fraflytning	6
V Særlig udvendig vedligeholdelse (jf. III).....	6
VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jf. IV)	6
Stuer, værelser og entre	6
Køkken:	6

Vedligeholdelsesreglement A-ordning

Badeværelser:	6
Træværk:.....	6
Inventar:	7
VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen.....	7
Boligens standard ved lejemålets begyndelse	7
Slid og ælde.....	7
Farvevalg	7

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

Standard-vedligeholdelsesreglement

Model A — normalistsandsættelse

Du kan læse mere om vedligeholdelse på www.ostjyskbolig.dk.
Er du i tvivl om fortolkningen af en bestemt regel, så kontakt Østjysk Boligs kontor.

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.

Vedligeholdelsesreglement A-ordning

I Generelt

Reglernes ikrafttræden

Med virkning fra oktober 2005 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændringer af lejekontrakten

Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Beboerklagenævnet

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

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

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

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

Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.

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

Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og

Vedligeholdelsesreglement A-ordning

gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

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

Særlig udvendig vedligeholdelse

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.

Lejere med have har pligt til at renholde haven i boperioden. Lejeren vil få en påtale, såfremt haven ikke renholdes. Såfremt lejeren ikke tager påtalen til efterretning, vil der på lejerens regning blive rekvireret en gartner til udførelse af arbejdet.

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

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

Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler, samt afholder alle udgifter i denne forbindelse.

Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af i første afsnit under "Udlejerens vedligeholdelsespligt."

Anmeldelse af skader

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

Normalstandsættelse ved fraflytning

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

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, med mindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, 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 normalstandsættelsen.

Vedligeholdelsesreglement A-ordning

Misligholdelse

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

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

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

Undladelse af normalistsandsættelse

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

Syn ved fraflytning

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

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.

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

Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne 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.

I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Arbejdets udførelse

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

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

Vedligeholdelsesreglement A-ordning

Syn ved fraflytning

I forbindelse med fraflytning sker der aflæsning af forbrugsmålere vedr. el, vand og varme.

V Særlig udvendig vedligeholdelse (jf. III)

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jf. IV)

Stuer, værelser og entre

Vægbehandling:

Vægge i stuer/værelser/entre er ved indflytning tapetseret/malet med

Og kan vedligeholdes med følgende tapet og malingstyper:

Dog må følgende tapet/og malingstyper eller vægbeklædninger ikke benyttes:

Loftsbehandling:

Køkken:

Vægbehandling

Loftsbehandling

Badeværelser:

Vægbehandling

Loftsbehandling

Træværk:

Inventar:

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nystandsatte.

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

Slid og ælde

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Farvevalg

Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.