

**Vedligeholdelsesreglement for Boligselskabet Holstebro.**

**Afd. 13, Straussvej**

**Model A – normalistandsættelse.**

|  |  |
| --- | --- |
| **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 normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring. | Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.  Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, 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. januar 2018*** erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer. |
| **Ændring af lejekontrakten** | **2.** | Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontrakts bestemmelser. 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 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 indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten 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 kopi af rapporten. |
| **Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger** | **4.** | Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejerensenest 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 bo perioden** |
| **Lejerens vedligeholdelsespligt** | **1.** | Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, 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 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 vedligeholdelsesreglementet. |
| **Udlejerens vedligeholdelsespligt** | **5.** | Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.  Udlejeren 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 udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet. |
|  | **6.** | Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejerenafholder alle udgifter i denne forbindelse. |
|  | **7.** | Udlejeren kanbeslutte 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 lejeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejerenfor de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **IV** | **Ved fraflytning** |
| **Normalistandsættelse**  **ved fraflytning** | **1.** | Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig   1. Hvidtning eller maling af lofter og vægge 2. maling eller tapetsering af vægge 3. rengøring.   Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejeren har udført anden væg behandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI. |
|  | **2.** | Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift efter 20 måneder med 1 % pr. måned til lejemålets ophør. Når der er gået 120måneder regnet fra lejemålets begyndelse, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistandsættelsen. |
| **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 normalistandsættelse** | **6.** | Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat. |
| **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, hvoraf det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der skal udføres som normalistandsættelse, 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 lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf. Lejerens andel skal opdeles i normalistandsættelse og eventuel misligholdelse. |
| **Endelig opgørelse** | **11.** | Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødig 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 mislig-holdelse 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) |
|  | **1.** | Lejer skal vedligeholde haver efter afdelingens forskrifter som fastlagt i Husorden. |
|  | **2.**  **3.**  **4.**  **5.**  **6.** | Hække skal klippes minimum en gang årligt og senest uge 34. Der skal luges ukrudt på egen side, indtil hækkens stamme.  Du må ikke plante og så tæt på hækken og hold god afstand til hækken med græsplænen.   Ydersiden mod stier og fællesarealer holdes af viceværten. Fælles hegn og hæk må ikke ændres. Der må ikke bruges kemi, som kan skade hækken, til at sprøjte med.  Træer i haven må max blive 4 meter høje. De skal placeres nederst i haven og minimum 2 meter fra hækken.  Hegn, skure og stakit skal rengøres efter behov således dette til enhver tid ser pænt og vedligeholdt ud.  Haven skal fremstå i ryddelig stand og må ikke være til gene for din nabo, så planter, græs og ukrudt må ikke gro ind til din nabo eller ud på fælles arealer (jf. V. 2) .  En eventuel græsplæne skal fremstå velplejet.  Ovennævnte punkter 1-5 ifølge afdelingens supplement til husorden.  Der henvises i øvrigt til afdelingens regler for udendørs råderet. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | **VI** | | **Særlige regler for indvendig vedligeholdelse**  (jvf. IV, 1)  **Den indvendige vedligeholdelse skal af lejeren i bo perioden udføres håndværksmæssigt forsvarligt.** | |
| **Stue, værelse, køkken, depot og entre**  Væg og loftbehandling  **Køkken, på væg mellem overskabe og bordplade**  **Badeværelse, væg og loft behandling**  **Træværk,**  **Indv. døre**  **Gulve** | | **1.**  **2.**  **3.**  **4.**  **5.**  **6.** | | Maling: Dyrup glans 5 extra råhvid  Tapet: Rutex medion, forgrundet.  Hvis væggene kun er pudsede skal de kun males med mindre der er anden aftale.  Maling: Dyrup glans 10 råhvid  Tapet: Filt/glasvæv  Maling: Dyrup glans 10 råhvid  Tapet: Filt/glasvæv  Hvis væggene kun er pudsede skal de kun males med mindre der er anden aftale.  Vandig alkydmaling til træværk.   * Plasticmaling som Beck og Jørgensen, glans 10. Farve F1500N   Finerede døre: Rengøres med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledningen  Malede døre:   * Afrenses og afvaskes * Mellemslibning * Males med robust helmat, glans 25   Vedligeholdelse af gulve skal foretages af lejeren i nødvendigt omfang i bo perioden, således gulvet fremstår vel vedligeholdt og uden ridser, bortset fra alm. slid og ælde.  **Parketgulve skal behandles som flg.:** Daglig renholdelse foretages med sæbespåner i vand, påført med hårdt opvredet klud med efterfølgende aftørring. Brug så lidt vand som muligt.  Skån gulvet mod ridser fra møbler og lign.  Lakering af gulve:   1. vaskes m. eddikesyre 1/10 2. Mat slibes 3. Afvaskes m rent vand. 4. Vandbaseret lak Bona Wave | |
|  | **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.** | | Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg. | |

**Bilag til vedligeholdelsesreglementets afsnit VII pkt. 5**

**MINIMUMSSTANDARD FOR OVERFLADER VED INDFLYTNING.**

Det forudsættes, at der ikke forefindes skader og at overfladerne er helt rengjorte!

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **EMNER:** | **4** | **3** | **2** | **1** |
| **Lofter:** |  |  |  |  |
| Malede lofter | X |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Vægge:** |  |  |  |  |
| Tapet |  | X |  |  |
| Malede vægge | X |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Badeværelsesvægge, (vådrumsvægge) fliser |  |  | X |  |
|  |  |  |  |  |
| **Gulve:** |  |  |  |  |
| Parketgulve og laminat gulve |  | X |  |  |
| Linoleums- eller vinylgulve |  |  | X |  |
| Badeværelsesgulve, (vådrumsgulve) |  | X |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Træværk:** |  |  |  |  |
| Fodpaneler |  | X |  |  |
| Dørkarme og –indfatninger |  | X |  |  |
| Dørtærskler, (dørtrin) |  |  |  |  |
| Døre – finerede |  |  | X |  |
| Døre – malede |  | X |  |  |
| Vindueskarme, -rammer og indfatninger |  | X |  |  |
| Vinduesplader |  | X |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Inventar: De fleste køkkener er i bedre stand en skemaet viser, da de er udskiftet løbende.** |  |  |  |  |
| Køkkenbordsplader |  | X |  |  |
| Køkkenskabe, -sider og –kanter |  | X |  |  |
| Køkkenlåger |  | X |  |  |
| Køkkenskabe og –skuffer indvendig |  | X |  |  |
| Garderobeskabe, -sider og –kanter |  |  | X |  |
| Garderobeskabslåger |  |  | X |  |
| Garderobeskabe indvendig |  |  | X |  |
|  |  |  |  |  |
| **Synlige rørinstallationer:** |  |  |  |  |
| Vand- og varmerør etc. |  | X |  |  |
| Radiatorer |  | X |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Hårde hvidevarer:** |  |  |  |  |
| Komfur |  |  | X |  |
| Emhætte |  |  | X |  |

4. Afkrydses for nyistandsat og håndværksmæssigt korrekt udført.

3. Afkrydses for pænt og ensartet, men ikke nyistandsat.

2. Afkrydses for ensartet og med tegn på slid og ælde.

1. Afkrydses for gammel og slidt.