

# Vedligeholdelse

for Hobro Boligforening



Hobro Boligforening

**Standard-vedligeholdelsesreglementet 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**

#### **A-ordning - kort fortalt**

Lejeren søger 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 almindelig slid og ælde.

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

Normalistsandsættelse kan undlades af bygningsoverflader, som ved fraflytnings-synet fremtræder håndværksmæssigt for-svarligt nyistsandsat.

Lejeren afholder udgifter til normal-



istandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift - i forhold til bopærisodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

## I. Generelt

### Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 1/7 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 udlejeren og lejerens opfyldelse af pligter til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

## II. Overtagelse af boliger 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 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 overtagelse konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest to uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.

5. Udlejeren kan vurdere, at den 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 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 afgang- 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, el-afbrydere, WC-kummer, cisterner, vaskeskummer, 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.

Afdelingen afholder alle udgifter i denne forbindelse.

7. Udlejeren kan beslutte 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 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 - hvidtning eller 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 forskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. 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 (8 år og 4 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 uforvarlig 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 normalistsandsættelse**

6. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningsynet fremtræder håndværksmæssigt forvarligt nyistandsat.

### **Syn ved fraflytning**

7. Udlejeren foretager syn af boligen senest to uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst én 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 lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejeren's andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.

### **Endelig opgørelse**

11. 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 lejeren's andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

12. I den endelige opgørelse kan lejeren's samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 pct. i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

### **Arbejdets udførelse**

13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejeren's foranledning.

### **Istandsættelse ved bytning**

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

## V. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (Jvf. IV, 1)

### Stuer, værelser og entré Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytning tapetseret med Rutex og kan vedligeholdes med følgende malingtyper:

- Vægplastmaling min. glans 5

Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes.

- Vægplastmaling med mindre glans end 5

### Loftbehandling

2. Plastmaling min. glans 5

### Køkken

#### Vægbehandling

3. Plastmaling min. glans 10

#### Loftbehandling

4. Plastmaling min. glans 5

### Badeværelse Vægbehandling

5. Plastmaling min. glans 10

### Loftbehandling

6. Plastmaling min. glans 10

### Træværk

7. Acrylemalje min. glans 50

### Inventar

8. Malede låger som øvrigt træværk

### Radiator og rør

9. Acrylemalje min. glans 40

### Gulvbehandling

10. Vandig gulvflak

### Vinduer i træ

11. Acryl-/oliemaling

### Vinduer i plast

12. Afvaskes med almindeligt opvaskemiddel.

13. Der må ikke bores i plastvinduer.





## **VI. Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**

### **Boligens standard ved lejemålets begyndelse**

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

Hobro, 22. juni 1999

## Til vore andelshavere

### Tillæg til vort vedligeholdelsesreglement

Som følge af flere misforståelser gør vi hermed opmærksom på, at vore andelshavere i boperioden selv skal vedligeholde:

El-pærer i lejligheden, herunder også pærer i komfur, emhætte og køleskab, hvor dette forefindes.

Brusehoved og slanger samt toiletsæder.

Overstående skal selvfølgelig være intakt ved indflytning.

Rensning af afløb afholdes af afdelingen, det er dog en forudsætning, at forstoppelsen skyldes almindeligt brug. Stegefedt,

bleer m.v. må selvfølgelig ikke komme i afløbet.

Vi gør også opmærksom på, at revnede og ituslåede ruder og sanitet skal betales af andelshaveren, det er derfor en god idé at tegne en glas- og sanitetsforsikring. (Kan normalt tegnes sammen med Deres indboforsikring). Kun punkterede termoruder afholdes af afdelingen.

Selvgjort er velgjort, også når det gælder afdelingens økonomi

Med venlig hilsen  
Hobro Boligforening



Hobro Boligforening

**Hobro Boligforening**  
Sdr. Alle 5  
9500 Hobro

Tlf.: 98 52 00 88  
Fax: 98 52 30 78  
post@hobroboligforening.dk