

Vedligeholdelsesreglement

Østjysk Bolig

Afd. 21 - Nymarks Allé, Mårslet.

Model A – med normalistsandsættelsesbeløb (NI-beløb)

AlmenBolig+

Kort fortalt om A-ordningen med NI-beløb

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 beregner udlejeren et normalistsandsættelsesbeløb (NI-beløb), der gennem udlejer stilles til rådighed for den tilflyttende lejer til nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Der skal ikke betales NI-beløb for lofter og vægge, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyindsatte.

Lejeren betaler NI-beløbet uanset boperiodens længde jf. bestemmelserne i § 10 i lejekontrakten.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

A. Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 15. december 2012 træder vedligeholdelsesreglementet i kraft.

Ændring af lejekontrakten

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

Beboerklagernævn

3. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagernævnet.

B. Overtagelse af boligen ved indflytning

Normalistandsættelse

1. Ved indflytning skal vægge og lofter fremtræde nyistandsatte. I det omfang vægge og lofter ikke fremtræder nyistandsatte, stiller udlejeren et beløb til lejerens disposition.

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 lejereren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren seneste 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 lejereren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejereren senest 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.

C. 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 E være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
4. Udlejer 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. Udlejer vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af boligens basisinstallationer, der er installeret af udlejer eller udskiftet af en lejer som led i dennes råderet.
6. Lejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Lejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.
7. Udlejer kan beslutte at foretage vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.

Anmeldelser af skader

8. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejer. Undlades sådan en meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

D. Ved fraflytning

Normalistsættelsesbeløb (NI-beløb) ved fraflytning

1. Ved fraflytning beregner udlejer et normalistsættelsesbeløb (NI-beløb), der gennem udlejer stilles til rådighed for den tilflyttende lejer til nødvendig
 - hvidtning eller maling af lofter og overvægge
 - maling eller tapetsering af vægge
 - rengøring
2. Lejeren betaler NI-beløbet uanset boperiodens længde jf. bestemmelserne i § 10 i lejekontrakten.
3. Der skal ikke betales NI-beløb for lofter og vægge, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsatte.

Misligholdelse

4. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
5. 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 denne husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

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

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, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
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 lejerens andel af NI-beløbet og den anslåede udgift til eventuelt istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse.

Endelig opgørelse

11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødigt forsinkelse, med angivelse af NI-beløbet og hvilke eventuelle istandsættelsesarbejder som følge af misligholdelse, der er udført, og hvad de har kostet, specificeret og sammentalt.
12. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Istandsættelse ved bytning

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

E. Særlig udvendig vedligeholdelse og renholdelse

(jvf. C, 4)

1. Husets facade skal holdes fri for diverse henlagte materialer, kompostbunker, eller andet der kan påvirke facaden eller udluftningsriste placeret ved facaden. Tagrender og nedløb skal holdes rene og funktionsdygtige.
2. Renholdelse af friarealer i afdelingen, der ikke ligger i umiddelbar nærhed af boligen, herunder stiger og parkeringsplads foretages af beboerne i forening. Lejer er derfor forpligtet til at deltage i dette arbejde og påtage sig sin andel af dette. Dette arbejde detailplanlægges af afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen.
3. Vedligeholdelse og renholdelse af adgangs- og opholds arealer i umiddelbar tilknytning til lejemålet, samt enhver renholdelse indenfor lejemålets naturlige grænser påhviler lejeren. Havearealet skal holdes ryddeligt og uden opmagasinering af affald. Nærmere retningslinjer herfor kan fastlægges af afdelingsmødet.

F. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(jvf. D, 1)

Generelt

1. Der er udarbejdet vejledninger for en lang række områder i basisboligen. Vejledningerne skal følges.

Ventilation, energi og varmt vand

2. Boligerne er opført som lavenergiboliger, og har derfor et mindre varmebehov end traditionelle bygninger. Boligerne har et integreret anlæg, der både opvarmer boligen, laver varmt vand og sørger for ventilation.
Hvis emhætten udskiftes, skal der indsættes ny emhætte i henhold til vejledningen.
Betjeningen af det integrerede anlæg skal ske i henhold til vejledningen.

G. Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. Ved lejeren overtagelse af boligen vil træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.
2. Lejeren sørger efter lejemålets begyndelse for den nødvendige normalistsættelse af lofter og vægge og afholder dokumenterede udgifter hertil via det tildelte NI-beløb.

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.