

Vedligeholdelsesreglement

Vedligeholdelsesreglement for Lejerbo – afdeling 204-0

Model B

-med vedligeholdelseskonto

Udlejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Udgifterne hertil afholdes over boligens vedligeholdelseskonto, som lejeren indbetaler til.

Vedligeholdelse udføres på lejerens foranledning af udlejeren eller lejeren, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og Lejerbo afdeling 204-0 har på afdelingsmødet den 30/11 2006 vedtaget at overgå fra den hidtige A-ordning til B-ordning.

På afdelingsmødet 12. november 2014 vedtog afdelingsmødet ændringer i dette vedligeholdelsesreglement, hvilket betyder, at nedenstående fra den dato er det gældende reglement.

Vedligeholdelse skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindelig slid og ælde.

Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb, som står på boligens vedligeholdelseskonto.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

A. Generelt

1. Reglernes ikrafttræden

Med virkning fra den 12/11 2014 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

2. Ændring 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.

3. Beboerklagenævnet

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

B. Overtagelse af boligen ved indflytning

1. Boligens stand

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Boligen kan ikke påregnes at være ny istandsat. Tilflytteren må acceptere, at boligen, dens inventar, overflader og træværk samt installationer bærer præg af det slid, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder og i forhold til

normalt brug. Tilflytteren må ligeledes acceptere at malet træværk andre overflader og inventar kan fremtræde i en farve, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag. Endvidere må tilflytteren acceptere skriftligt godkendte ændringer af boligens overflader, inventar og ruminddeling i forhold til boligens oprindelige standard.

2. 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.

3. Indflytningsrapport

3.1. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjede 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 to uger.

3.2. Hvis lejerens ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejerens senest to uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejerens.

3.3. Udlejerens kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejerens hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

C. Vedligeholdelse i boperioden

1. Boligens vedligeholdelseskonto

1.1 Udlejerens vedligeholder boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

1.2. Vedligeholdelse kan udføres, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

1.3. Til dækning af udgifterne indbetaler lejerens et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejerens fastsætter beløbet.

1.4. Vedligeholdelsen udføres af udlejerens på lejerens foranledning. Lejerens kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation af afholdte udgifter.

1.5. Udgifterne til vedligeholdelse skal dokumenteres på boligens vedligeholdelseskonto. Hver gang der er foretaget udbetalinger fra kontoen og senest tre måneder efter hvert regnskabsårs afslutning, får lejerens meddelelse fra udlejerens om kontoens aktuelle størrelse.

2. Udlejerens vedligeholdelsespligt

2.1. Det påhviler udlejer at holde ejendommen forsvarligt ved lige. Udlejerens vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, radiatorer, elafbrydere, toiletter, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer og lignende, der er installeret af udlejerens eller af en lejer som led i dennes råderet.

2.2. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler og afholder alle udgifter i denne forbindelse. Det påhviler dog lejer selv at dække udgiften til ekstranøgler eller erstatning for eventuelt bortkomne nøgler samt skader på låse og nøgler, der misligholdes, jvf. D.

2.3. Udlejerens kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 6.

3. Anmeldelse af skader

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

D. Ved fraflytning

1. Ingen istandsættelse ved fraflytning

Når boligen er opsagt til fraflytning, kan lejer ikke længere disponere over beløb på boligens vedligeholdelseskonto. Boligen istandsættes ikke ved fraflytning med undtagelse af istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse. Boligen afleveres til den tilflyttende lejer med de midler, der evt. står på kontoen på overdragelsestidspunktet.

2. Misligholdelse

2.1 Lejerens afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

2.2. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejerens, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til boligen.

3. Rengøring

3.1 Fraflytter skal foretage grundig rengøring af boligen, herunder afvaskning af malet/lakeret træværk, skabe, fliser, køkkeninventar, gulve samt hårde hvidevarer. Kalkbelægninger på vandhaner, sanitetsgenstande, fliser og gulve i bad/toilet skal være afrensede.

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

4. Syn ved fraflytning

Udlejerens foretager syn af boligen senest to uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejerens indkaldes skriftligt til dette syn med mindst en uges varsel.

5. Fraflytningsrapport

5.1. Ved synet udarbejder udlejerens en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der er misligholdelse eller betales af udlejerens.

5.2. Kopi af fraflytningsrapport udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejerens senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstedet ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

6. Oplysning om istandsættelsesudgifter

Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.

7. Endelig opgørelse

7.1 Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejereren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet.

Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

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

8. Arbejdets udførelse

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.

9. Istandsættelse ved bytning

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

E. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Stuer, værelser og entré

1. Vægbehandling:

Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen malet med olie- eller vandbaseret vægmaling og/eller tapetseret med papirtapeter eller glasvæv, og kan vedligeholdes med samme malings- eller tapettyper. Kan også stå som rå betongvæg

Følgende tapet- og malingstyper eller vægbeklædninger kan ikke benyttes: Skumtapet, hessianbeklædning, træbeklædning, fløjlstapet og strukturmalning.

Den nye malingstype, sandmaling, kan benyttes. Farvevalg er valgfri, men farvestyrken må ikke være mørk og kraftig, jævnfør farvekort, som skal ses på ejendomskontoret.

2. Loft- og gulvbehandling

LOFTER er ved indflytning malet med olie- eller vandbaseret loftsmaling eventuelt enten direkte på betonloftet eller på glat glasvæv og skal vedligeholdes henholdsvis afleveres med en af disse malings- og glasvævstyper.

Lofter skal ved fraflytning afleveres i hvide eller lysegrå nuancer.

GULVE er ved indflytning udført i bøgemarket og lakeret med olie- eller vandbaseret gulvlak eller hvidpigmenteret lak.

Vedligeholdelse kan ske på tilsvarende måde med én af de ovenfor nævnte laktyper.

Et eksisterende lakeret parketgulv kan afleveres enten lakeret eller hvidpigmenteret.

Samtlige gulve i stuer, værelser og entré skal ved aflevering fremstå med en af disse typer overfladebehandling.

Køkken

1. Vægge

Vægge i køkken er ved indflytningen malet med olie- eller vandbaseret vægmaling og/eller tapetseret med papirtapeter eller glasvæv og skal vedligeholdes med en af disse malings- eller tapettyper.

Følgende tapet- og malingstyper eller vægbeklædninger kan ikke benyttes: Skumtapet, hessianbeklædning, træ, fløjlstapet og strukturmalning.

Farvevalg er frit, men farvestyrken må ikke være mørk og kraftig, jævnfør farvekort, som skal ses på ejendomskontoret.

Over køkkenbordet kan opsættes fliser-, keramik- eller rustfri stålinddækning.

2. Loft

Lofter er ved indflytning malet med olie- eller vandbaseret loftsmaling eventuelt enten direkte på betonloftet eller på glat glasvæv og skal vedligeholdes henholdsvis afleveret med en af disse malings- og glasvævs typer.

Lofter skal ved fraflytning afleveres i hvide eller lysegrå nuancer.

3. Gulv

Gulvet er ved indflytning udført i bøgemarket og lakeret med olie- eller vandbaseret gulvlak eller lakeret med hvidpigmenteret lak. Vedligeholdelse skal ske på tilsvarende måde og med én af de ovennævnte laktyper. Et eksisterende lakeret parketgulv kan afleveres enten lakeret eller lakeret med hvidpigmenteret lak.

De eksisterende køkkengulve kan efter særskilt ansøgning til udlejer også tillades udført og afleveret som klinkegulve, linoleum eller anden belægning, der opfylder bygningsreglementets regler herom.

Gulvbelægninger der ikke er nævnt ovenfor, er lejers ejendom, og det oprindelige gulv skal vedligeholdes i boperioden af lejer.

Nye lejere skal, af udlejer, i dette tilfælde varmemesteren, skriftligt informeres om pligter ved overtagelse af eksisterende godkendte ændringer.

Badeværelse

1. Væg

Væggene i badeværelset er ved indflytning beklædt med fliser, klinker eller anden if. bygningsreglementet godkendt vådrums-beklædning.

Overvægge er malet med olie- eller vandbaseret maling enten direkte på betonvæggen eller på glasvæv og skal vedligeholdes og afleveres på samme måde.

Alternativt kan opsættes fuld flise, klinke eller anden godkendt vådrumsbeklædning.

Dette arbejde må kun udføres efter forudgående skriftlig godkendelse fra boligselskabet med efterfølgende godkendelse af arbejdets udførelse af ejendommens varmemester

Farvevalg skal holdes i samme lyse skala på farvekortet som i resten af boligen

2. Gulv

Badeværelsesgulvet er ved indflytning udført enten som klinkegulve i betonbyggeriet eller i pakhuset med vinylbeklædning, der opfylder bygningsreglementets regler herom og skal ved fraflytning afleveres tilsvarende. Gulvene må ikke males.

Ny gulvbelægning kan i boperioden kun udføres efter forudgående skriftlig godkendelse fra boligselskabet med efterfølgende godkendelse af arbejdets udførelse af ejendommens varmemester.

Farvetone skal holdes i neutral farve

3. Loft

Loftet er ved indflytning malet med olie- eller vandbaseret loftsmaling eventuelt enten direkte på betonloftet eller på glat glasvæv og kan vedligeholdes henholdsvis afleveres med en af disse malings- eller glasvævstyper.

Lofter skal ved fraflytning afleveres i hvide eller lysegrå nuancer.

Træværk

1. Dørinddækninger/karme og gulvpaneler

Indvendige, dørinddækninger/karme og gulvpaneler, er ved indflytning udført enten i plastmaterialer som plastpaneler eller som træ-inddækninger/karme/paneler malet med olie- eller vandbaseret træmaling.

Inddækninger/karme/paneler af plast må ikke males.

Træ-inddækninger/karme/paneler kan vedligeholdes med samme type maling som ovenfor nævnt.

Farvevalg er ikke fri, men må holdes i hvide nuancer.

2. Døre

De indvendige døre er finérbeklædte eller hvidlakerede.

Finérbeklædte døre må kun males med en knækket hvid farve. Der gives også mulighed for køb af døre efter lejerens eget valg, som dog stadig skal holdes i den hvide farveskala.

Udskiftning af døre inkl. karme og paneler, må kun udføres efter forudgående tilladelse fra boligselskabet, og med godkendelse af afdelingens varmemester.

Udskiftning af døre kan ikke dækkes over vedligeholdelseskontoen. Her henvises til den private råderet.

3. Vinduer og altandøre

For vinduer og altandøre på indvendige sider gælder særlige regler. De må kun vedligeholdes med maling der er udleveret af ejendomskontoret.

4. Inventar

Køkkenskabe og køkken elementer af oprindelig type må males i lyse farvenuancer efter eget valg. Tilladt farveskala skal ses på ejendomskontoret. Komfur og køleskab må ikke males.

Køkken af nyere type opsat efter individuel råderet skal vedligeholdes efter fabrikantens forskrifter

5. SÆRLIGE REGLER VEDRØRENDE PAKHUSET

Pakhusets frilagte bjælkekonstruktioner må hverken males med nogen farve eller lakeres med nogen væske overhovedet.

Ligeledes må pakhusets frilagte murværk ikke påføres nogen form for maling eller anden dækning overhovedet.

F. Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen (jvf. D.1)

1. Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1.1. Boligen overdrages normalt til lejeren uden istandsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto.

1.2. Boligen vil herudover kun blive istandsat efter lejerens overtagelse af boligen, hvor der efter udlejerens skøn er et ekstraordinært behov for det eller som følge af misligholdelse efter den fraflyttende lejer. Istandsættelsesarbejde af denne karakter afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.

Slid og ælde

Boligen 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 udover hvad der fremgår af afsnit E.