

Vedligeholdelsesreglement

B-ordning

PAB afdeling 10 – Middelgrundsvej



B-ordningen – kort fortalt

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

Vedligeholdelse udføres på lejerens foranledning af udlejeren eller lejereren, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt 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.

Godkendt af afdelingsmødet
15. september 2022

Indhold

1	GENERELT	2
	Reglernes ikrafttræden.....	2
	Ændring af lejekontrakten.....	2
	Beboerklagenævn.....	2
2	OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING.....	2
	Boligens stand	2
	Syn ved indflytning	2
	Indflytningsrapport.....	2
	Fejl, mangler og skader skal påtales inden 2 uger.....	2
3	VEDLIGEHODELSE I BOPERIODEN	3
	Boligens vedligeholdelseskonto	3
	Særlig udvendig vedligeholdelse	3
	Udlejers vedligeholdelsespligt.....	3
	Anmeldelser af skader	4
4	VED FRAFLYTNING	4
	Ingen istandsættelse ved fraflytning.....	4
	Misligholdelse.....	4
	Ekstraordinær rengøring	4
	Syn ved fraflytning.....	4
	Fraflytningsrapport.....	4
	Oplysninger om istandsættelsesudgifter	4
	Endelig opgørelse	5
	Arbejdets udførelse	5
	Istandsættelse ved bytning	5
5	SÆRLIG UDVENDIG VEDLIGEHODELSE.....	5
6	SÆRLIGE REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHODELSE	5
	Stuer, værelser og entre.....	5
	Køkken	6
	Badeværelse	6
	Træværk.....	6
	Inventar	7
7	STANDARD FOR BOLIGENS VEDLIGEHODELSESSTAND VED OVERTAGELSEN.....	7
	Boligens stand ved lejemålets begyndelse.....	7
	Slid og ælde	8

1 GENERELT

Reglernes ikrafttræden

1.1 - Med virkning fra den **16.09.2022** erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

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

Beboerklagenævn

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

2 OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING

Boligens stand

2.1 - Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Boligen kan ikke påregnes at være ny istandsat.

Syn ved indflytning

2.2 - I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejerens 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

2.3 - Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens 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, mangler og skader skal påtales inden 2 uger

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

2.5 - Udlejerens 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.

3 VEDLIGEHOVELSE I BOPERIODEN

Boligens vedligeholdelseskonto

3.1 - Udlejeren vedligeholder boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

3.2 - 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.

3.3 - Til dækning af udgifterne indbetaler lejeren et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejeren fastsætter beløbet.

3.4 - Vedligeholdelsen udføres af udlejeren på lejerens foranledning. Lejeren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation af afholdte udgifter.

3.5 - Før arbejdet udføres, skal det aftales med ejendomsmesteren, ligesom at ejendomskontoret skal foretage syn af arbejdet, for at sikre at det er udført i håndværksmæssig forsvarlig stand.

Regninger på materiale køb eller faktura fra håndværker fremsendes til ejendomskontoret senest 6 måneder efter fakturadato. Håndværker skal være momsregistreret og faktura skal indeholde CVR.nr.

Efter godkendelse af ejendomskontoret, underskrives skemaet "anmodning om udbetaling fra vedligeholdelseskontoen" af beboeren og indsendes sammen med originalt bilag til administrationen, der overfører beløbet til beboerens bankkonto.

Udgifterne til vedligeholdelse skal dokumenteres på boligens vedligeholdelseskonto. Hver gang der er foretaget udbetalinger fra kontoen og senest 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning, får lejeren meddelelse fra udlejeren om kontoens aktuelle størrelse.

Særlig udvendig vedligeholdelse

3.6 - Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit 5 være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

3.7 - Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejers vedligeholdelsespligt

3.8 - 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.

3.9 – Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler.

Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.

3.10 - Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 3.8.

Anmeldelser af skader

3.11 - 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.

4 VED FRAFLYTNING

Ingen istandsættelse ved fraflytning

4.1 - Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres 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 eventuelt står på kontoen på overdragelsestidspunktet

Misligholdelse

4.2 - Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

4.3 - 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

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

Syn ved fraflytning

4.5 - 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

4.6 - Ved synet udarbejder boligselskabet en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

4.7 - 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.

Oplysninger om istandsættelsesudgifter

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

Endelig opgørelse

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

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

Arbejdets udførelse

4.11 - Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.

Istandsættelse ved bytning

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

5 SÆRLIG UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

(jfr. 3.6)

5.1 – Vedligeholdelse af haver/terrasser se punkt 5.4

Gården vedligeholdes og administreres i samarbejde med de øvrige bebyggelser af Gårdlauget.

5.2 - Snerydning på fortov og ved indgangspartier foretages efter aftale med leverandør af udlejer.

5.3 – Altaner:

- Det påhviler beboeren at vedligeholde altanen i boperioden
- Altangulv under trægulv rengøres jævnligt for blade og snavs
- På altanerne skal gulv og vægge behandles
- Beskyttelse til påsmøring af træværket kan hentes hos ejendomsmesteren i kontortiden
- Maling af dør og vinduesparti udføres af lejer. Maling kan afhentes hos ejendomsmesteren i kontortiden. Standard maling har kode Ral 9010 til døre og Ral 7035

5.4 – Haver/terrasser:

- Særskilt Havereglement ligger på Middelgrundsvejs hjemmeside

6 SÆRLIGE REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

(jfr. 4, 1)

Stuer, værelser og entre

6.1 - Vægge i stuer/værelser/entre er ved indflytningen tapetseret/malet med rutex, tapet eller filt uden overlæg og kan vedligeholdes med akrylplastmaling glans 5-10.

Vægge kan vedligeholdes ved at: Nedtage gammel rutex, ud spartle, afslibe, grunde med microdispers, opsætning af nyt rutex eller filt uden overlæg.

Bemærk at der ikke må males med strukturmaling eller opsættes hessian.

6.2 – Lofter kan behandles med afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrunding og akrylplastikmaling glans 5-10.

Det er tilladt at opsætte glasfilt uden overlæg på lofter før malerbehandling.

Køkken

6.3 – Vægbehandling som under pkt. 6.1. (Er der ikke fliser, glas, metal eller lign. mellem over- og underskabe skal dette males med vaskbar maling fx glans 25)

Fliser må ikke males. Der må ikke bores i fliser. Bores der huller i fuger, skal disse fuges ved fraflytning.

6.4 – Loftbehandling som under pkt. 6.2.

6.5 – Bordplader skal fremstå vedligeholdte. Mørke ringe efter varme genstande (fx pander), mindre og større skæremærker og huller i belægningen, brandmærker fx fra cigaretgløder, misligholdelse af bordplader generelt, fx ved vandskade og malede bordplader er mislighold.

Badeværelse

6.6 – Vægbehandling hvor der ikke er fliser: Klargøring, udgipsning og pletgrunding. Overfladebehandles med, vådrumsmaling. Hvor der er fliser, er overvægge og loft malerbehandlet som ovenfor nævnt.

Fliser må ikke males. Der må ikke bores i fliser. Bores der huller i fuger, skal disse fuges ved fraflytning.

Der må aldrig bores i vådrumszonen (bl.a. bruseområde eller vægge over badekar).

6.7 – Loftbehandling som under pkt. 6.6.

Træværk

6.8 - Døre og umalet træværk må ikke males.

Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akrylspartelmasse, slibning, grunding og maling med akrylplastikmaling til træværk på vandbasis.

Behandling af døre der er af teaktræ /anden naturtræsfiner med olieret overflade: Afrensning og påføring af træolie med fin ståluld.

Vinduer i stue, værelser og køkken skal males hvid.

Behandling af vinduesoverflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akrylspartelmasse, slibning, grunding og maling med vinduesmaling i farven hvid.

Slidt men intakt maling accepteres, men gennemslidning til træ er mislighold.

Inventar

6.9 - Køkkenelementer og skabslåger i entre. Som under punkt 6.8.

Køkkenelementer i naturtræ skal oliebehandles.

Vinduer: Det er lejers ansvar at beslag og bevægelige dele på vinduerne smøres med olie. Gummilister med silikone(inkl. altan afskærmning).

Låse på hoved- kælder og udestuedøre smøres med olie.

6.10 – Diverse

Trægulve og dørtrin slibes, afvaskes og lakeres med vandbaseret, klar lak. Almindeligt slid og ælde af gulvlak accepteres, men gennemslidning af lakken til bart træ på gulv og dørtrin er mislighold.

Dørtrin ved terrassedør skal olieres.

Ingen vandhaner, balofix stophaner, el-installationer eller gulve må males.

Alle skader, store som små (fx dryppende vandhane), skal rapporteres til ejendomskontoret. Skader der ikke rapporteres og forårsager skader, er mislighold.

Uautoriserede indgreb i el og vvs-installationer er mislighold.

Alle arbejder skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Det vil fx sige at "løbere" ved maling af træværk og vægge ikke kan accepteres, og regnes for mislighold.

7 STANDARD FOR BOLIGENS VEDLIGEHOVELSESSTAND VED OVERTAGELSEN

Boligens stand ved lejemalets begyndelse

7.1 - Boligen overdrages normalt til lejeren uden istandsættelse.

Boligen fremtræder derfor vedligeholdet i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto.

7.2 - 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.

7.3 - Tilflytteren må acceptere, at der på vægge, lofter, det malede træværk og inventar er anvendt farver der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag.

7.4 - Køkkenbordsplader kan fremstå i formica, stål, sten, laminat eller træ.

7.5 - Der er i nogle boliger etableret plads til opvaskemaskine og vaskemaskine.

Slid og ælde

7.7 - Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

7.8 – Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve, vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det. Gulvene kan derfor have farveforskelle, hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme. Træværk kan have farveforskel i samme rum, da der kun males træværk, hvor dette har været misligholdt. Træværk fremstår med en malet overflade.