

VEDLIGEHOELDELSESREGLEMENT STRANDGADE, BO-VITA

Model B – Vedligeholdelseskonto



B-ordningen - kort fortalt

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

Bo-Vita afdeling Strandgade har på afdelingsmødet d. 14.11.2006 vedtaget at overgå fra den hidtidige

A- ordning til B-ordning.

Det betyder at nedenstående vedligeholdelsesreglement efter vedtagelse på det ordinære afdelingsmøde d. 28.11.2006 er gældende som nedenfor anført.

Vedligeholdelsesreglementet er senest ændret på ordinært afdelingsmøde d. 26.november 2014.

I

Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra 1. juli 2007, 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 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.
Boligen kan ikke påregnes at være nyistandsat.

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 lejeren 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.

III

Boligens vedligeholdelseskonto

Vedligeholdelse i boperioden

1. Udlejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling.
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. Til dækning af udgifterne indbetaler lejereren et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejeren fastsætter beløbet.
4. Vedligeholdelsen udføres af udlejeren på lejerens foranledning. Lejeren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation af afholdte udgifter. Kun bilag for momsregistrerede firmaer og forretninger kan refunderes.
5. 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 lejereren meddelelse fra udlejeren om kontoens aktuelle størrelse.

Særlig udvendig vedligeholdelse

6. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejereren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
7. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejereren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejers vedligeholdelsespligt

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.
9. Udlejers forpligtelse til vedligeholdelse af komfurer og køle/fryseskabe gælder dog kun i forhold til lejere med gyldig lejeaftale på datoen for dette vedligeholdelsesreglements vedtagelse (28.11.2006). For alle andre lejere, herunder for lejere med gyldig lejeaftale på ovenfor nævnte dato, men som frivilligt har afstået fra udlejers vedligeholdelsespligt i forhold til komfurer og køle/fryseskabe gælder, at disse selv har vedligeholdelsespligt af komfurer og køle/fryseskabe.

10. Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.

Anmeldelse af skader

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

IV

Ved fraflytning

Ingen istandsættelse ved fraflytning

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

2. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

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

Syn ved fraflytning

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

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

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.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

8. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

9. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren uden unødigt 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 misligholdelse specificeres og sammentælles.
10. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Arbejdets udførelse

11. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

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

V

Særlig udvendig vedligeholdelse

(jf. III, 4)

Beboeren skal selv sørge for 1. Beboeren skal ikke selv sørge for udvendig vedligeholdelse.

V

Stuer, værelser og entré Vægbehandling

Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(Jf. IV, 1)

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med olie- eller vandbaseret vægmaling og / eller tapetseret med papirtapeter eller glasvæv og skal vedligeholdes med samme malings- eller tapettyper.

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

- Hessiantapet
- Skumtapet
- Vinyltapet
- Fløjlstapet
- Træpaneler
- Strukturmaling

Der stilles ikke krav til bestemte farvevalg.

Loft- og gulvbehandling

2. Lofter er ved indflytning malet med olie- eller vandbaseret loftsmaling eventuelt enten direkte på betonloftet, eller på glat glasvæv og skal vedligeholdes og afleveres med samme malings- og glasvævstyper.

Lofter skal ved fraflytning afleveres i hvide eller lyse grå nuancer.

Gulve er ved indflytning udført i bøgemarket og lakeret med olie- eller vandbaseret gulvlak eller lakeret/malet med hvidpigment eller olie- eller vandbaseret gulvmaling i hvide eller lysegrå nuancer. Vedligeholdelse skal ske på tilsvarende måde og med én af de ovennævnte lak- og malingstyper. Et eksisterende lakeret parketgulv skal afleveres enten lakeret, hvidpigmenteret eller malet som ovenfor beskrevet – og vice versa.

Samtlige gulve i stuer, værelse og entré skal ved aflevering fremstå med samme type overfladebehandling.

Ny gulvbelægning kan i boperioden kun udføres efter forudgående godkendelse af ejendommens varmemester.

Køkken Vægbehandling

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

4. Over køkkenborde kan opsættes fliser, keramik, glasplader eller rustfri stålinddækninger. Disse skal holdes i lyse nuancer uden mønstre.

Følgende tapet- og malingstyper eller vægbeklædninger kan ikke benyttes:

- Hessiantapet
- Skumtapet
- Vinyltapet
- Fløjlstapet
- Træpaneler
- Strukturmaling

Fliser, klinker, keramik, glasplader eller rustfri stålinddækninger skal holdes i lys nuance uden mønster. Der stilles ikke krav til bestemte farvevalg for malede overflader.

Loft- og gulvbehandling

5. Lofter er ved indflytning malet med olie- eller vandbaseret loftsmaling eventuelt enten direkte på betonloftet, eller på glat glasvæv og skal vedligeholdes og afleveres med samme malings- og glasvævstyper.

Lofter skal ved fraflytning afleveres i hvide eller lyse grå nuancer.

Gulve er ved indflytning udført i bøgemarket og lakeret med olie- eller vandbaseret gulvlak eller lakeret/malet med hvidpigment eller olie- eller vandbaseret gulvmaling i hvide eller lysegrå nuancer. Vedligeholdelse skal ske på tilsvarende måde og med én af de ovennævnte lak- og malingstyper. Et eksisterende lakeret parketgulv skal afleveres enten lakeret, hvidpigmenteret eller malet som ovenfor beskrevet – og vice versa.

De eksisterende køkkengulve kan efter særskilt ansøgning til udlejer også tillades udført og afleveret som klinkegulve eller med tilsvarende belægning, der opfylder byggereglementets regler herom. I så fald skal farvevalg være lys nuance uden mønster.

Badeværelse

Væg- og gulvbehandling

6. Vægge og gulve i badeværelser er ved indflytning beklædt med fliser, klinker eller anden i flg. Byggereglementet godkendt vådrumsbeklædning og skal vedligeholdes på samme måde.

Overvægge er malet med olie- eller vandbaseret maling enten direkte på betonvæggen eller på glasfibervæv og skal vedligeholdes og afleveres på samme måde – eller alternativt med fuld flise, klinke eller anden godkendt vådrumsbeklædning som beskrevet ovenfor.

Fliser, klinker, keramik, glasplader eller rustfri stålinddækninger skal holdes i lys nuance uden mønster. Der stilles ikke krav til bestemte farvevalg for malede overflader.

Badeværelsesgulve er ved indflytning udført som klinkegulve eller med tilsvarende belægning, der opfylder byggereglementets regler herom og skal ved fraflytning afleveres tilsvarende. Ny gulvbelægning kan i boperioden kun udføres efter forudgående godkendelse af ejendommens varmemester.

Loftbehandling

7. Lofter er ved indflytning malet med olie- eller vandbaseret loftsmaling eventuelt enten direkte på betonloftet, eller på glat glasvæv og skal vedligeholdes og afleveres med samme malings- og glasvævstyper.

Lofter skal ved fraflytning afleveres i hvide eller lyse grå nuancer.

Træværk

8. Indvendige døre, dørinddækninger/karme og gulvpaneler er ved indflytning udført enten som plastpaneler eller som træinddækninger/paneler malet med olie eller vandbaseret træmaling. Plastpaneler er vedligeholdelsesfri, mens træinddækninger/paneler kan vedligeholdes med samme type maling som nævnt ovenfor. Eventuel udskiftning af døre, indfatninger og paneler skal udføres som glatte og uprofilerede overflader.

Der stilles ikke krav til farvevalg.

For vinduer og altandøre gælder særlige regler. Disse skal males og vedligeholdes i henhold til de manualer, der er udsendt fra afdelingen og må kun vedligeholdes og afleveres malet med akryl- eller plastmaling i farver i hvid nuance.

Inventar

9. Der stilles ikke særlige krav til overfladebehandling af køkkenskabe og lignende.

VII

Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard Ved lejemålets begyndelse

1. Boligen overdrages normalt til lejerens uden istandsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto.
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.
3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.
4. Se bilaget 'Minimumsstandarder for overflader ved indflytning.

Slid og ælde

5. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

Farvevalg

6. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.