

VEDLIGEHODELSESREGLEMENT for afdeling 6, Holmstrup



VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT for afdeling 6, Holmstrup

Indholdsfortegnelse

B-ordningen kort fortalt

1. Overtagelse af boligen ved indflytning

- 1.1 Boligens standard
- 1.2 Indflytningssyn
- 1.3 Indflytningsrapport
- 1.4 Fejl, skader og mangler
- 1.5 Godkendelse af fejl, skader og mangler
- 1.6 Trappeopgange og vejanlæg

2. Vedligeholdelse i boperioden

- 2.1 Anmeldelse af skader
- 2.2 Indvendig vedligeholdelse
- 2.3 Vedligeholdelseskonto
- 2.4 Brug af vedligeholdelseskonto
- 2.5 Materiale og behandling
- 2.6 Krav ved anvendelse af vedligeholdelseskontoen
- 2.7 Øvrige regler for indvendig vedligeholdelse

3. Udvendig vedligeholdelse

- 3.1 Vedligeholdelse af den frie beton
- 3.2 Haver
- 3.3 Misligeholdelse
- 3.4 Brug af gift
- 3.5 Åbne terrasser
- 3.6 Overdækkede terrasser
- 3.7 Trappeopgange
- 3.8 Snerydning

4. Fraflytning

- 4.1 Ingen istandsættelse ved fraflytning
- 4.2 Ekstraordinære udgifter der påhviler lejereren
- 4.3 Nøgler
- 4.4 Syn ved fraflytning
- 4.5 Lejemålets stand ved fraflytning
- 4.6 Fraflytningsrapport
- 4.7 Oplysning om udgift ved fraflytning
- 4.8 Endelig opgørelse
- 4.9 Istandsættelse ved bytning

5. Erhvervslejemål

- 5.1 Vedligeholdelse af erhvervslejemål

6. Generelt

- 6.1 Lovstof
- 6.2 Reglernes ikrafttræden
- 6.3 Ændring af lejekontrakten
- 6.4 Beboerklagenævn

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT for afdeling 6, Holmstrup



B-ordningen

B-ordningen kort fortalt

Når du flytter ind i en lejlighed med B-ordning, overdrages den til dig uden istandsættelse. Udgifterne til vedligeholdelse med maling, tapetsering og gulvbehandling finansieres over lejlighedens vedligeholdelseskonto, som du betaler til sammen med huslejen.

Du skal vedligeholde din lejlighed så ofte, at den ikke forringes (bortset fra almindeligt slid og ælde).

Gulve skal lakeres med passende mellemrum, ellers er det at betragte som misligholdelse. Ikke korrekt malings-type anvendt på træværk, døre, fodlister, gerikter og vinduer vil blive betragtet som misligholdelse.

Hvis ikke du sørger for at vedligeholde din lejlighed korrekt, vil dette blive vurderet som misligholdelse.

Når du har opsagt din lejlighed, kan du ikke længere disponere over vedligeholdelseskontoen. Vedligeholdelse af de udvendige bygningsdele sker derimod som udgangspunkt på afdelingens initiativ og finansieres over afdelingens driftsbudgetter.

Haver, hegn og hække finansierer og vedligeholder du som hovedregel selv.



1. Overtagelse af boligen ved indflytning

1.1 Boligens standard

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand, men indflytter må acceptere, at lejligheden, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af slid og ælde. Indflytter må ligeledes acceptere, at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i indflytters smag. Boligen kan ikke påregnes at være ny-istandsat.

1.2 Indflytningssyn

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 inden for 2 uger efter indflytning.

1.3 Indflytningsrapport

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 2 uger efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

1.4 Fejl, skader og mangler

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

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT for afdeling 6, Holmstrup

1.5 Godkendelse af fejl, skader og mangler

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.

1.6 Trappeopgange og vejanlæg

Til- og fraflytter er pligtige til at erstatte alle skader på trappeopgange og vejanlæg m.v., som sker i forbindelse med flytning.



2. Vedligeholdelse i boperioden

2.1 Anmeldelse af skader

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.

Anmeldelsen skal kvitteres og dokumenteres på lejlighedens indflytningsrapport/journal.

2.2 Indvendig vedligeholdelse

Udgiften til maling, tapetsering og gulvbehandling afholdes over en vedligeholdelseskonto, der er tilknyttet boligen. Vedligeholdelse skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde, og kan udføres, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto.

Vedligeholdelsen kan udføres af boligforeningen på din foranledning, du kan få den udført af en

håndværker, eller du kan selv udføre den håndværksmæssigt korrekt mod dokumentation af afholdte udgifter. I alle tilfælde skal arbejdets omfang først aftales med afdelingens serviceleder.

2.3 Vedligeholdelseskonto

Til dækning af udgifterne indbetaler lejeren via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udgifterne til vedligeholdelse skal dokumenteres på boligens vedligeholdelseskonto. Hver gang der er foretaget udbetalinger fra kontoen, fremgår det af den efterfølgende huslejekvittering.

Hver gang der er trukket et beløb på vedligeholdelseskontoen, vil du modtage en kopi af fakturaen fra leverandøren/håndværkeren via e-mail. Har du ingen e-mail konto, kan kopien afhentes på afdelingens driftskontor.

Der kan hæves fra kontoen med 4 måneders mellemrum.

2.4 Brug af vedligeholdelseskonto

Du henvender dig til afdelingens serviceleder, og I aftaler til hvad og hvordan, der skal bruges af vedligeholdelseskontoen.

Hvis du foretrækker at lade en håndværker udføre arbejdet, tilbydes det, at servicelederen kan tage 2 tilbud hjem til dig.

Servicelederen udfylder en rekvisition, som beskriver arbejdets art og omfang. Rekvisitionen er gældende i 2 måneder. Rekvisitionsbeløbet kan ikke overstige saldoen på vedligeholdelseskontoen.

Vedligeholdelseskontoen kan benyttes til følgende:

- væg- og loftsmaling - tapet - maling til malet træværk
- pensler - malerruller - afdækningsmateriale
- behandling af gulve af træ, klinker og linoleum
- udskiftning af linoleumsgulv med nyt linoleumsgulv
- bestilt håndværksarbejde vedrørende ovennævnte

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT for afdeling 6, Holmstrup

2.5 Materiale og behandling

Stuer, værelser og entre:

Vægbehandling: Totalafrensning, afslibning, udgipsning, limning (forlimning), opsætning af tapet/rutex. Plastmaling (glans 5-10).

Loftbehandling: Afvaskning, udgipsning, en gang maling (glans 3-7).

Gulve: Lakerede gulve - afvaskning, slibning og lakering.

Køkken:

Vægbehandling: Som vægbehandling i stuer (dog glans 7-20). Rengøring og afkalkning. Flisevægge: Fuger og fliser må ikke males.

Linoleumsgulve: Gulve vaskes med et egnet sæbeplejemiddel eller med sæbespån - men absolut ikke med brun sæbe.

Køkkenskabe: Låger naturtræ - afvaskes skånsomt, Låger laminat - afvaskes.

Badeværelse:

Vægbehandling: Glasfiber, vinyl og fliser afkalkes og afvaskes. Glasvæv/filt males med vådrums-maling (glans 20-25).

Loftbehandling: Som loftbehandling i køkken.

Gulvbehandling: Rengøring og afkalkning.

Bad og toilet: For at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet, og husk at engangsbleer, vat, avisPapir o. lign. aldrig må kastes i toiletkummen. Brug aldrig afløbsrens, da det ødelægger/ætser PVC-rørene. Ring til driftskontoret.

Eventuelle utætheder i installationerne skal hurtigst muligt meldes til driftskontoret.

Badekar er ikke standardudstyr, og såfremt der ved overtagelsen er - eller i boperioden opstår - skader på badekarret, vil dette ikke blive udbedret, men badekarret vil i givet fald blive fjernet.

Radiatorer:

Afvaskning, evt. pletning med rustbeskyttelse, 1-2 gange strygning med alkydmaling (glans 50).

Skabe i entreen:

Afvaskning, udsætning med kit eller spartelmasse. Pletning og lakering eller 2 gange lakering (akrylemalie, glans 25 - 50).

Indvendigt træværk og døre:

Afvaskning, kitning, afslibning, 1-2 gange strygning med akrylemalie (glans 25 - 50).



2.6 Krav ved anvendelse af vedligeholdelseskontoen

Hvis du ønsker at bruge en håndværker/forretning, der ikke er på boligforeningens liste, skal denne først oprettes i boligforeningens system. Du kan derfor ikke få udarbejdet en rekvisition med det samme, men får den tilsendt pr. mail, når der er oprettet en konto det pågældende sted. Har du ingen e-mail konto, kan rekvisitionen afhentes på afdelingens driftskontor.

Hvis man vælger at foretage kontante indkøb (hos valgfrie leverandører), indleveres den betalte regning til driftskontoret, som herefter vil sørge for, at udlægget refunderes. Udlæg, der er mere end 1 år gamle, vil ikke kunne refunderes. Kontante indkøb må ikke overstige 1.500 kr. pr. gang og må ikke overstige saldoen på kontoen.

Husk, at arbejdet skal forhåndsgodkendes af driften.

Brabrand Boligforening har forhandlet sig til en rabat hos de fleste af de godkendte leverandører/håndværkere. Rabatten vil fremgå af fakturaen og dermed naturligvis komme beboerne til gode. Kun ved indkøb på rekvisition kan der opnås rabat, og der gives ikke rabat på tilbudsvarer.

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT for afdeling 6, Holmstrup

Det vil altid være servicelederens bedømmelse af, hvilke arbejder der bør udføres for midler fra vedligeholdelseskontoen, der vil være gældende, og servicelederen kan omgøre et ønske fra beboere om anvendelse af vedligeholdelseskontoen. Der skal altid ske henvendelse til servicelederen, inden arbejder påtænkes begyndt, uanset om det er på rekvisition, eller du selv vil udlægge penge for istandsættelse.

Ønsker du istandsættelse af boligen igennem et håndværkerfirma, og forventes arbejderne at overstige 10.000 kr., skal der indhentes 2 tilbud. Servicelederen kan være behjælpelig med dette.

Overstiger arbejderne 10.000 kr., besigtiger servicelederen dit lejemål for at godkende, at vedligeholdelsesarbejderne er udført håndværksmæssig korrekt.

Ved brug af vedligeholdelseskontoen for under 10.000 kr. udtages der stikprøvevis arbejder, hvor servicelederen bedømmer, om der bør være besigtigelse af de udførte arbejder.

2.7 Øvrige regler for indvendig vedligeholdelse

Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, låse og nøgler, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet. Bemærk, at skår og revner i glas og porcelæn skal erstattes af lejeren.



3. Udvendig vedligeholdelse

3.1 Vedligeholdelse af den frie beton Maling af den frie beton:

Maler beboeren den frie beton (loft og vægge under udhæng), sker det for egen regning og

risiko, da området hører under udvendig vedligeholdelse, som påhviler og udføres af udlejeren. Det kan være forbundet med misligholdelse at anvende en maling, der ikke er korrekt, da betonen kan blive skadet. Servicelederen kan rådgive om type og farve.

Maling kan ikke betales af vedligeholdelseskontoen.

Boring i udvendig beton:

Når der bores i betonen uden for lejligheder med haver, sker det for beboernes egen regning og risiko. Det betyder, at lejer ved fraflytning er forpligtet til at efterlade betonen i hel stand.



3.2 Haver

Lejeren skal selv vedligeholde haver, altankasser, hække og beboeropsatte hegn.

Hække, planter og træer:

Hække kan være op til 180 cm høje og skal klippes efter ydre skel, som enten er tilnærmet vægflugt, vandrende eller 6 m fra murkant ved små haver og 9 m fra murkant ved store haver.

Lejeren skal holde hække omkring haver rene for ukrudt og selvsåede planter - både på indvendig og udvendig side.

Planter og træer i haverne må ikke nå højere op end til overboens øverste kummekant, eller tilsvarende højde, uden overboens og naboernes accept.

Hegn:

Hegn skal være af træ, der kun må males med grøn eller brun naturfarve. Max højde og yderligste placering er som tidligere beskrevet ved hæk.

3.3 Misligholdelse

Såfremt en have ved fraflytning findes misligholdt, vil denne blive bragt i orden af udlejer,

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT for afdeling 6, Holmstrup

men for fraflytterens regning. Det samme gælder, hvis en have er ændret, eksempelvis hvis græstæppet er erstattet med nøddesten eller lignende. Ekstra fliser er tilladt.

3.4 Brug af gift

Det er forbudt at bruge gift i haver, i terrassekummer, i indsatser i terrassekummer og på fællesarealer.



3.5 Åbne terrasser

Planter:

Planter i kummerne må ikke nå højere op end til overboens øverste kummekant.

Maling:

Det er ikke tilladt at male vangepladerne på de åbne terrasser.

Maler beboeren den frie beton (loft og vægge under udhæng), sker det for egen regning og risiko, da området hører under udvendig vedligeholdelse, som påhviler og udføres af udlejeren. Det kan være forbundet med misligholdelse at anvende en maling, der ikke er korrekt, da betonen kan blive skadet. Servicelederen kan rådgive om type og farve. Maling kan ikke betales af vedligeholdelseskontoen.

Boring:

Når der bores i betonen på de åbne terrasser, sker det for beboernes egen regning og risiko. Det betyder, at lejer ved fraflytning er forpligtet til at efterlade betonen i hel stand.

Den vandtætte membran, som ligger under fliserne, må ikke beskadiges. Det kan medføre vandskader og store erstatningskrav.

Der må ikke bores i vangepladerne. Fastgørelse af beslag, kroge og blomsterstativer m.v. må kun ske på de opsatte lister.

3.6 Overdækkede terrasser

Maling af vinduer:

Maler beboeren vinduer, sker det for egen regning og risiko, da området hører under udvendig vedligeholdelse, som påhviler og udføres af udlejer. Maling skal være af samme kvalitet og farve som den oprindelige. Servicelederen kan rådgive om type og farve.

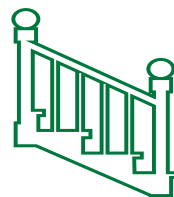
Det kan være forbundet med misligholdelse at anvende en maling, der ikke er korrekt, da vinduerne kan blive skadet. Man skal frit kunne åbne og lukke vinduerne. Der må ikke males på de galvaniserede rør og ej heller på vinduesrammer eller spær i overdækningen.

Maler beboeren den frie beton (loft og vægge under udhæng), sker det for egen regning og risiko, da området hører under udvendig vedligeholdelse, som påhviler og udføres af udlejeren. Det kan være forbundet med misligholdelse at anvende en maling, der ikke er korrekt, da betonen kan blive skadet. Servicelederen kan rådgive om type og farve. Maling kan ikke betales af vedligeholdelseskontoen.

Der må ikke bores i de galvaniserede rør i vinduesrammer eller spær i overdækningen, da de derved kan ruste.

Der må ikke bores i fliser eller eternit på vanger mod nabo.

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



3.7 Trappeopgange

Lejerne skal renholde trappeopgange i det daglige. Udlejer foretager spuling og afrensning af trappeopgange 1 gang årligt.

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT for afdeling 6, Holmstrup

3.8 Snerydning

Udlejer foretager snerydning af veje og stier i afdelingen i henhold til snerydningsplanen (kan ses på afdelingens hjemmeside). Lejeren skal selv rydde sne foran egen dør og småstier ind til lejligheder, som ikke er omfattet af snedrydningsplanen. Lejeren skal selv rydde evt. fysesne i trappeopgange.



4. Fraflytning

4.1 Ingen istandsættelse ved fraflytning

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

4.2 Ekstraordinære udgifter der påhviler lejeren

Misligholdelse:

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

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

Misligholdelse vil altid være en skønssag, men det er servicelederens skøn, der vil være gældende.

Ved eventuel tvist om misligholdelse kan lejeren indgive klage til boligadministrationen med beskrivelse af problematikken.

4.3 Nøgler

Alle nøgler til boligen skal afleveres ved fraflytning. Ellers vil der ske omkodning for fraflytters regning.

4.4 Syn ved fraflytning

Udlejer 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.

4.5 Lejemålets stand ved fraflytning

Det lejede må ikke ved fraflytningen være forringet ud over, hvad der følger af almindeligt slid og ælde.

Under hensyntagen hertil skal følgende være opfyldt:

- Maling på skabe, radiatorer og radiatorplader skal fremtræde, således at der ikke er sket forringelser som følge af fejlagtig vedligeholdelse og brug.
- Maling af døre, fodlister, indfatninger, karme og facadepartier indvendig skal have samme udtryk som beskrevet ovenfor.
- I de tilfælde, hvor døre og skabslåger er fineret eller af naturtræ, må der ikke være sket forringelse som følge af fejlagtig vedligeholdelse og brug.
- Der må ikke være sket forringelser af gulve og dørtrin som følge af fejlagtig brug og vedligeholdelse, som vil blive set som misligholdelse.
- Der må ikke være sket forringelser af køkkenbordsplader som følge af fejlagtig brug og vedligeholdelse, som vil blive set som misligholdelse.
- Sanitet og tilbehør skal være hele, rene og uden skår og revner.

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT for afdeling 6, Holmstrup

- Elinstallationer skal være hele og funktionsdygtige.
- Kontakter og stik må ikke være overmalede. Overmalede stikkontakter vil blive set som misligholdelse.
- Hårde hvidevarer - komfur, køle- og fryseskabe skal være rene og hele.
- Eventuelt tilbehør skal være helt. Komfur og ovnen i komfuret skal være rensed. Manglende rengøring vil blive set som misligholdelse.
- Ruder skal være hele og uden revner.
- Skabe og inventar skal være hele og intakte.
- Lejligheden skal være rengjort. Manglende rengøring vil blive set som misligholdelse.
- Eventuelle ekstrabehandlinger på loft og vægge og reparationer som følge af misligholdelse eller fejlagtig vedligeholdelse, vil på afregningstidspunktet blive afkrævet fraflytter. Reparationerne vil blive udført på boligforeringens foranledning.

4.6 Fraflytningsrapport

Ved synet udarbejder udlejer en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse og betales af fraflytter, og hvilke der er vedligeholdelse og betales af udlejer.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

4.7 Oplysning om udgift ved fraflytning

Senest 2 uger efter synsdatoen giver udlejer lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af fejl ved behandlinger af overflader eller misligholdelse.

4.8 Endelig opgørelse

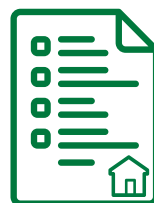
Udlejer sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af fejl ved behandlinger af overflader eller misligholdelse til lejeren uden unødigt forsinkelse og med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet. Istandsættelsesarbejde som følge af fejl ved behandlinger af overflader eller misligholdelse specificeres og sammentæles.

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

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

4.9 Istandsættelse ved bytning

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



5. Erhvervslejemål

5.1 Vedligeholdelse af erhvervslejemål

Erhvervslejemål er ikke omfattet af dette reglement. Uanset de øvrige regler i dette reglement, påhviler den fulde indvendige istandsættelse af erhvervslejemål lejeren.

Dette gælder såvel i lejeperioden som ved lejemalets ophør i henhold til lejekontrakten.

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT for afdeling 6, Holmstrup



6. Generelt

6.1 Lovstof

Vedligeholdelsesreglement udarbejdet af Brabrand Boligforening, august 2016, efter reglerne i lov om leje af almene boliger - Lov om leje af almene boliger - lov nr. 228 af 2016-03-09 og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 640 af 15. juni 2006.

6.2 Reglernes ikrafttræden

Med virkning fra den 20. april 2017 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

6.3 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.

6.4 Beboerklagenævn

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