

Boligforeningen HVIDOVREBO

Stationsparken 24, 2. th. - 2600 Glostrup - Åbningstid kl. 10-14

Tlf. 43 42 02 22 - Fax 43 42 02 21 E-mail fa09@fa09.dk - CVRnr. 31 35 60 16



Vedligeholdelsesreglement

Hvidovrebo afdeling 8

B-ordning godkendt ved urafstemning iht. beslutning på beboermøde september 2013

Sidst redigeret efter beboermødebeslutning den 10. september 2014

Indhold

I	GENERELT	2
	Reglernes ikrafttræden.....	2
	Ændring af lejekontrakten	2
	Beboerklagenævn.....	2
II	OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING	2
	Boligens stand	2
	Indflytning.....	2
	Indflytningsrapport.....	2
	Fejl, mangler og skader skal påtales inden 2 uger.....	3
III	VEDLIGEHODELSE I BO-PERIODEN	3
	Boligens vedligeholdelseskonto	3
	Syn af vedligeholdelsesarbejder	3
	Udbetaling fra boligens vedligeholdelseskonto	3
	Særlig udvendig vedligeholdelse	4
	Udlejers vedligeholdelsespligt.....	4
	Anmeldelser af skader	4
IV	VED FRAFLYTNING	4
	Ingen istandsættelse ved fraflytning.....	4
	Misligholdelse.....	4
	Ekstraordinær rengøring	5
	Syn ved fraflytning.....	5
	Førsynsrapport/Fraflytningsrapport.....	5
	Oplysninger om istandsættelsesudgifter	5
	Endelig opgørelse	5
	Arbejdets udførelse	5
	Istandsættelse ved bytning	5
V	Særlig udvendig vedligeholdelse	6
VI	Særlige regler for indvendig vedligeholdelse	6
VII	Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen	6
	Boligens stand ved lejemålets begyndelse.....	6
	Slid og ælde	6
	Farvevalg.....	6
	Diverse	7

I GENERELT

Reglernes ikrafttræden

Med virkning fra den **1. januar 2014** er dette vedligeholdelsesreglement gældende for afdelingens ungdomsboliger og almene boliger (gælder ikke ældreboliger).

Ændring af lejekontrakten

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

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

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

Indflytteren må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af det slid, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder.

Indflytteren må ligeledes acceptere, at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i indflytterens smag.

Indflytning

I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejer en indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejerer indkaldes til synet.

Indflytningsrapport

Ved indflytningssynet udarbejder udlejer en indflytningsrapport, hvor lejerer kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejerer ved synet eller sendes til lejerer 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

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

Udlejereren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejereren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning. Mangler, skader og fejl vil blive noteret på indflytningsrapporten.

III VEDLIGEHOLDELSE I BO-PERIODEN

Boligens vedligeholdelseskonto

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

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.

Til dækning af udgifterne indbetaler lejereren et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejereren fastsætter beløbet.

Syn af vedligeholdelsesarbejder

Vedligeholdelsen udføres af udlejereren på lejerens foranledning. Lejereren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation af afholdte udgifter. Regninger på materiale køb eller faktura fra håndværker skal indsendes til administrationen, senest 6 måneder efter fakturadato. Håndværker skal være momsregistreret og faktura skal indeholde CVR.nr.

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

Udbetaling fra boligens vedligeholdelseskonto

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

Det mindste samlede beløb der kan hæves på kontoen er kr. 500, og kontoen kan ikke overtrækkes.

Udgifterne til vedligeholdelse skal dokumenteres på boligens vedligeholdelseskonto. Saldo på boligens vedligeholdelseskonto, vil fremgå af huslejeopkrævningen hver måned.

Særlig udvendig vedligeholdelse

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.

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

Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede ved lige.

Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af wc-kummer, cisterner, stik-kontakter, og komfurer.

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

Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af punkt _____.

Anmeldelser af skader

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

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

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 lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

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

Syn ved fraflytning

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.

Førsynsrapport/Fraflytningsrapport

Når udlejer har modtaget en opsigelse, vil ejendomsmesteren foretage et førsyn senest 8 dage før Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

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

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

Endelig opgørelse

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

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

Arbejdets udførelse

Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.

Istadsættelse ved bytning

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

V Særlig udvendig vedligeholdelse

Terasserne og hegn: Hegn skal males minimum hvert 2. år. Maling udleveres ved henvendelse på ejendomskontoret.

Der må ikke plantes træ i haverne.

Haverne skal holdes i pæn stand.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(jfr. III)

VII Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens stand ved lejemålets begyndelse

Boligen overdrages normalt til lejerens uden istandsættelse.

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

Vægge fremstår med enten tapet, glasvæv eller filt, overfladebehandlet med plastmaling. Vægge i badeværelse kan fremstå med fliser og malede overvægge eller glasvæv og vådrumsmaling.

Slid og ælde

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.

Farvevalg

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.

Diverse

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

Køkkenbordsplader kan fremstå i formica eller træ.

Der er ikke opsat spejle, toiletrumsudstyr eller køle- og fryseskab ved indflytning.

Der er installeret gasblus og indbygningsovn i boligen ved indflytning.

Der er i nogle boliger etableret plads til tilslutning af opvaskemaskine / tørretumbler.