

Vedligeholdelsesreglement i afd. 1060

B ordningen – kort fortalt

Udlejer sørger i lejeperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulv-behandling. Udgifterne dækkes af vedligeholdelseskontoen, som lejerer indbetaler til.

Både lejer og udlejer kan tage initiativ til vedligeholdelse, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto. Formålet er, at boligen bliver løbende vedligeholdt.

Når lejemålet er opsagt, kan vedligeholdelseskontoen ikke længere benyttes. Lejer betaler alle udgifter til istandsættelse, der skyldes misligholdelse.

1. Generelt

Reglernes ikrafttræden

Dette reglement gælder fra den 24. maj 2022 og erstatter tidligere regler.

Ændring af lejekontrakten

Vedligeholdelsesreglementet gælder ubetinget. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Beboerklagenævn

Både lejer og udlejer kan klage til beboerklagenævnet.

2. Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens stand

Boligen skal ved lejemålets begyndelse være i god og forsvarlig stand. Boligen er ikke nyistandsat.

Syn ved indflytning

Ved lejemålets begyndelse foretager udlejeren sammen med lejer et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejer indkaldes til synet.

Indflytningsrapport

Ved indflytningssynet udarbejder udlejer en rapport, hvor lejer kan indføre bemærkninger. Kopi af rapporten udleveres til lejer ved indflytningssynet eller sendes til lejer senest 14 dage efter synet. Hvis lejer konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejer senest to uger efter lejemålets begyndelse skriftligt meddele udlejer dette.

Udlejer kan vurdere, at en påtalt fejl, skade eller mangel er uvæsentlig og derfor ikke skal udbedres. Lejer hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

3. Vedligeholdelse i lejeperioden

Boligens vedligeholdelseskonto

Udlejer vedligeholder boligen indvendigt. Al vedligeholdelse skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

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

Lejeren indbetaler et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Afdelingsmødet fastsætter beløbet.

Vedligeholdelse bestilles af udlejer på lejers opfordring. Husk at informere Plus Boligs synsafdeling, inden håndværker bestilles eller materialer indkøbes.

Udgifterne til vedligeholdelse skal fremgå af boligens vedligeholdelseskonto. Bevægelser kan ses på den månedlige huslejeopkrævning eller på "min side" på plusbolig.dk

Særlig udvendig vedligeholdelse

Der vil i vedligeholdelsesreglementet afsnit 5 være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, altaner, haver, trapper, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

Udlejer kan indgå skriftlig aftale med lejer om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke allerede er regler for vedligeholdelse.

Udlejers vedligeholdelsespligt

Udlejer skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejer vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af f.eks. ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejer eller af lejer som led i dennes råderet. Udlejer kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne udover det der fremgår.

Har lejer benyttet råderetten, vedligeholder udlejer ligeledes det pågældende arbejde.

Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter dertil. Dog skal lejer betale, hvis udleverede nøgler mistes eller der er fremstillet uoriginale nøgler.

Anmeldelse af skader

Opstår der skader, skal lejer straks informere udlejer. Undlades dette, hæfter lejer for de eventuelle merudgifter, der måtte følge af den manglende anmeldelse.

4. Ved fraflytning

Ingen istandsættelse ved fraflytning

Når boligen er opsagt, kan vedligeholdelseskontoen ikke længere benyttes. Boligen istandsættes ikke ved fraflytning, medmindre boligen er blevet misligholdt. Boligen afleveres til den nye lejer med de midler, der måtte stå på kontoen på overdragelsestidspunktet.

Misligholdelse

Lejer afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af forkert brug, forkert vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejer har givet adgang til boligen. Manglende rengøring ved fraflytning er misligholdelse. Det samme gælder manglende renholdelse af have.

Hvis der i forbindelse med fraflytning konstateres afsmitning eller lugt, skal dette udbedres for fraflytters regning.

Ekstraordinær rengøring

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

Syn ved fraflytning

Udlejer syner boligen senest to uger efter at have fået kendskab til, at fraflytning har fundet sted. Lejer indkaldes skriftligt til dette syn med mindst én uges varsel.

Fraflytningsrapport

Ved synet udarbejder udlejer en rapport, der viser, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse, og hvilke arbejder der skal betales af afdelingen.

Kopi af synsrapporten udleveres til lejer ved fraflytningssynet eller sendes til lejer senest 14 dage efter synet. Såfremt lejer

ikke er til stede ved fraflytningssynet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af synsrapporten.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

Senest 14 dage efter synet informerer udlejer skriftligt lejer om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.

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. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

Lejers samlede andel af eventuelle overskridelser kan ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Arbejdets udførelse

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.

Istandsættelse ved bytning

Ved boligbytning gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

5. Særlig udvendig vedligeholdelse

Hvor der til den lejede bolig hører have/gangarealer, skal lejer sørge for at disse til enhver tid fremtræde vel vedligeholdt og ved flytning afleveres i pæn og rengjort stand.

Det betyder bl.a., at arealer skal renholdes for ukrudt og græsset slås efter behov.

Hække skal renholdes for ukrudt (ud-/indvendig). Hække klippes min. 1 gang årligt udvendigt og indvendigt mellem 1 juni og 1 september. Lejer vedligeholder selv hækken indvendigt og udvendigt. Hækhøjden maksimalt 1,80 meter.

Der må ikke ændres på de hække og plankeværker, som er opsatte af boligselskabet. Dvs. at hegnene skal være 100 cm fra vejkant eller flugte med skur- eller huslinjer. Plankeværk skal være med en højde på 160 cm. De bygges med 10 cm brædder med 1½ – 2 cm afstand mellem hvert bræt og stolper på 10 x 10 cm. Ønskes hegnet helt lukket skal dette ske ved afdækning på bagsiden. Der kan opsættes havelåger på 120 cm eller 160cm efter tegning og godkendelse fra Plusbolig.

Der må opstilles 1 mindre skur i baghaven. Det må maksimalt være på 3 m² og med en højde på 160 cm. Det skal opsættes efter tegning og godkendelse fra Plusbolig.

Tilladt udvendigt arbejde er beskrevet i afdelingen råderets katalog

Plankeværker og skure skal males og vedligeholdes af lejeren. Maling fås fra teamkontoret. Plankeværkerne males hvide foran husene og grønne i haverne. Disse råderetsarbejder skal males hvert 3. år.

Terrasser og gangarealer må ikke benyttes som "pulterrum", samt til opbevaring af gamle møbler, affald o. lign.

Snerydning foran egen indgang ud til fællesareal påhviler lejer.

Vinduespudsning udvendigt påhviler lejer.

Opførte hegn og låger, der ikke opfylder ovennævnte krav, og som er etableret før 31/12 2021, får lov at blive stående indtil fraflytning. Områderne reetableres for afdelingens regning ved fraflytning. "

6. Særlig indvendig vedligeholdelse

Jvf. punkt 3, vedligeholdelse i boperioden.

Savsmuld tapet kan udskiftes med filt eller anden- mere moderne- malbar tapettype.

Flisebelægning indendørs kan udskiftes med anden flisebelægning eller Micro cement.

Trappe vanger og gelænder må gerne malerbehandles. Dog ikke trin.

Ovennævnte under punkt. 6 kræver godkendelse fra Plus Bolig

7. Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens stand ved lejemålets begyndelse Boligen overdrages normalt til lejer uden indvendig istandsættelse. Boligen fremtræder vedligeholdt svarende til det hidtidige forbrug på vedligeholdelseskonto.

Boligen vil kun blive istandsat efter lejers overtagelse af boligen, hvis udlejer skønner, at der er behov for det, eller hvis fraflyttende lejer har misligholdt bolig. Istandsættelsesarbejde af denne type betales ikke af boligens vedligeholdelseskonto.

Slid og ælde

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

Gulve og trappetrin istandsættes kun i forbindelse med mislighold som følge af urinskader, skjolder efter vand, totalt gennemslid af lakoverflader og lignende.

Farvevalg m.m.

Boligen skal ved fraflytning fremstå i lyse nuancer (pastelfarver). Vægge og lofter skal være ensartet/farvet malet.

Maler vejledning

Lofter males i fuld dækning i min. Glans 2

Vægge males i fuld dækning i min glans 7.

Vægge i køkken mellem over og underskabe min. Glans 20

Badeværelse males i fulddækning i min glans 20.

Træværk males i fuld dækning i min. Glans 40.

Alle overflader klargøres til maling inden behandling.

De færdige overflader skal fremstå ensartet i kulør og glans.