

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO Afdeling I

Vedligeholdelsesreglement Model B – med 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.

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.

Vedligeholdelse udføres på lejerens foranledning af udlejeren eller lejereren, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

	I	Generelt
Reglernes ikrafttræden	1.	Med virkning fra den 1. juli 1999 (med rettelse af 15/5 2007) erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
Ændring af lejekontrakten	2.	Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. 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. Dog vil køkken og badeværelse – hvis disse på indflytningstidspunktet efter udlejers skøn – ikke har en acceptabel standard – blive nyistandsat (mod huslejeforhøjelse til lejer)
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 tilstede 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	Vedligeholdelse i boperioden
Boligens vedligeholdelseskonto	1.	Lejer vedligeholder boligen indvendigt med væg- og loftsbehandling, maling af træværk, rør, radiatorer m.v. samt gulvbehandling i boperioden.
	2.	Lejer vedligeholder også boligen udvendigt med maling af murværk.
	3.	Til dækning af udgifterne indbetaler lejeren et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Afdelingsmødet fastsætter beløbet.
	4.	Vedligeholdelsen udføres af udlejeren på lejers foranledning. Lejeren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation for afholdte udgifter. Vedligeholdelsen skal fortages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
	5.	Udbetaling fra vedligeholdelseskontoen til lejer for dokumenterede udgifter kan max. ske 2 gange pr. år. Arbejdet skal synes/godkendes forud for udbetaling fra vedligeholdelseskontoen.
	6.	Udgifterne til vedligeholdelse skal dokumenteres på boligens vedligeholdelseskonto. Senest 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning, får lejeren meddelelse fra udlejeren om kontoens aktuelle størrelse.

Særlig udvendig vedligeholdelse	7.	Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
	8.	Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.
Udlejerens vedligeholdelsespligt	9.	Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejer vedligeholder, reparerer og foretager nødvendig udskiftning af Evt. skorsten og tage Vindskeder og sternbrædt Tagrender og tagnedløb Murværk (men ikke maling af dette) Kloakker og brønde Udvendige døre og vinduer (håndtag og låse i disse) – evt. ekstra låse opsat af lejer vedligeholdes af denne Vandhaner, -armaturer, wc-kummer, cisterner og vaskekummer El-afbrydere, el-ledninger og antenneanlæg Rør, radiatorer, varmtvandsbeholder, ventiler og trykdifferens
	10.	Udlejer sørger ved indflytning for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af <i>låse og nøgler</i> . (Låse i entre- og køkkendør omstilles og der udleveres 3 stk. nøgler)
	11.	Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne.
Anmeldelse af skader	12.	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. Ved akutte skader (sprængte rør eller kloakker), der opstår udenfor normal kontortid, kan man ringe til FALCK, der henviser til vagthavende reparatør. Sådanne skader skal straks anmeldes til udlejer påfølgende hverdag. Såfremt det konstateres at stop i kloakken skyldes trætrødder vil udlejer (afdelingen) forlange, at skyldige træ fjernes.

	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 (fracflytter) 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, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
Syn ved fraflytning	5.	Udlejeren foretager syn af boligen efter aftale med lejer eller 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 eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.
Endelig opgørelse	9.	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.
	10.	I den endelige opgørelse kan lejers 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 (jvf. III, 4)
	1.	Lejer sørger for: Maling af murværk Rensning af tagrender Vedligeholdelse af have, hegn og omgivelser jfr. Afdelingens "Ordens- og havereglement" Vedligeholdelse af tilbygninger og carporte, for hvilke der ikke betales leje (jfr. aftale ved indgåelse af lejemål).
	2.	Udlejer sørger for maling af udhæng, stern, døre og vinduer (udvendigt).
	VI	Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. IV, 1)
Stuer, værelser, entré, Vægbehandling	1.	Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med almindelige tapeter og vægmaling og skal vedligeholdes med disse. Hessian, strukturmaling, vægpaneler og andet som umulig- eller besværliggør en senere overmaling må ikke benyttes Ved fraflytning accepteres kun 2 lag tapet på vægge. Valgte farver skal ved fraflytning - af ny lejer - kunne dækkes ved 2 gange overmaling.
<i>Loftsbehandling</i>	2.	Der skal anvendes almindelig væg- og loftmaling. Evt. trælofter kan overmales iflg. aftale med udlejer.
Køkken		
<i>Vægbehandling</i>	3.	Jf. VI, 1.
<i>Loftsbehandling</i>	4.	Jf. VI, 2.

Badeværelse <i>Vægbehandling</i>	5.	Skal vedligeholdes med tapet og vægmaling af en kvalitet, der er egnet til brug i baderum.
<i>Loftsbehandling</i>	6.	Skal vedligeholdes med loftsmaling af en kvalitet der er egnet til brug i baderum
Træværk	7.	Der skal anvendes olie- eller vandbaseret maling
Inventar	8.	Må ikke males.
Gulvbehandling	9.	Der skal anvendes vandbaseret gulvlak

	VII	Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen
Boligens standard ved lejemalets begyndelse	1.	Boligen overdrages normalt til lejerens uden indvendig 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.
Slid og ælde	3.	Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.
Farvevalg	4.	Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

Godkendt på afdelingsmødet den 10. maj 1999,

Med rettelser ang. udvendig maling af vinduer og døre.
Jf. beslutning på afdelingsmødet den 15. maj 2007