

2.3

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT FOR SKIBBY BOLIGFORENING

Model B- med vedligeholdelseskonto. Udarbejdet i henhold til gældende love og regler Oktober 2005.

I. Generelt.

- | | | |
|---------------------------------|----|---|
| Reglernes ikrafttræden. | 1. | Med virkning fra den 1. januar 2006 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer. Ændringen af vedligeholdelsesreglementet sker på baggrund af ændringer i Lov om almene boliger, Lov om leje af almene boliger og Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger. |
| Ændring af boligoverenskomsten. | 2. | Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning, som står i boligoverenskomsten/lejekontrakten (herefter kaldet kontrakten), og skal derfor betragtes som et tillæg til denne. |
| Beboerklagenævn. | 3. | Uenighed om henholdsvis foreningens 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 standard. | 1. | Boligen stilles ved indflytning til rådighed i god og forsvarlig stand, men kan ikke påregnes at være nyistandsat. Tilflytteren 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. Tilflytteren må ligeledes acceptere, at der på træværk, vægge og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag.
Er der ved fraflytningssynet fundet behov for ekstra rengøring eller istandsættelse som dækkes af fraflytter eller afdelingen, må indflytteren acceptere at foreningen lader dette udføre efter dennes overtagelse af boligen. |
| Syn ved indflytning | 2. | I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager foreningen et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdsstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen. Boligtageren indkaldes til synet. |
| Indflytningsrapport | 3. | Der udarbejdes en indflytningsrapport, hvor boligtageren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til boligtageren ved synet, eller sendes til denne senest 14 dage efter, såfremt denne ikke var tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien. |
| Mangler skal påtales inden 2 uger. | 4. | Hvis tilflytteren ved overtagelsen af boligen konstaterer mangler, skal tilflytteren senest 2 uger efter overtagelsen skriftligt påtale disse. |
| | 5. | Skønner foreningen, at manglen er mindre væsentlig, kan afhjælpning undlades, men manglen vil blive påført kontrakten eller et tillæg til denne, og boligtageren hæfter ikke for udbedring af denne mangel ved fraflytning. |
| | 6. | Tilflytteren vil ikke uden forudgående skriftlig aftale med foreningen få refunderet afholdte udgifter til mangelahjælpning. |

III. Vedligeholdelse i boperioden.

- | | | |
|--------------------------------|----|---|
| Boligens vedligeholdelseskonto | 1. | Foreningen sørger for og afholder udgiften til at vedligeholde det lejede med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden. |
| | 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 pr m ² via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Beløbet fastsættes af foreningen. |
| | 4. | Vedligeholdelsen udføres af foreningen på lejerens foranledning eller hvis foreningen skønner det nødvendigt. Lejereren kan selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation af afholdte udgifter i henhold til gældende regler. |
| | 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 en opgørelse over kontoens aktuelle indestående. |

Særlig udvendig vedligeholdelse	6.	Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejeren vedligeholder nærmere angivne adgangs/opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
	7.	Foreningen kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.
Foreningens vedligeholdelsespligt	8.	Det påhviler foreningen at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Foreningen vedligeholder og foretager fornøden udskiftning af låse, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, køleskabe, komfurer, revnede eller ituslåede ruder og lignende, der er installeret af foreningen. Reparation eller udskiftning af det faste inventar og dets tilbehør, som er installeret af foreningen. Desuden udskiftning af belægninger på gulve og køkkenborde, når disse belægninger er udført af, eller i forvejen er skriftligt godkendt af foreningen.
	9.	Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning af de i stk. 8 nævnte bygningsdele foretages af foreningen, når - og i det omfang - det herfra skønnes nødvendigt.
	10.	I den enkelte afdeling kan det besluttes, at afdelingen påtager sig vedligeholdelse ud over det, der fremgår af stk. 8.
Anmeldelse af skader.	11.	Såfremt der opstår skader på boligen, skal boligtageren omgående anmelde dette til foreningen. Undlades anmeldelse, vil boligtageren blive pålagt at erstatte eventuelle merudgifter som 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 istandsættelsesarbejder 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.	Foreningen foretager syn af boligen i forbindelse med fraflytning. Synet varsles skriftligt mindst 1 uge før fraflytningsdatoen, hvis andet ikke allerede er aftalt.
Fraflytningsrapport.	6.	Ved synet udarbejder foreningen en fraflytningsrapport, hvoraf det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse eller betales af foreningen.
	7.	Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller 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 foreningen skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.
Endelig opgørelse.	9.	Endelig opgørelse fremsendes når faktiske udgifter kendes. Opgørelsen skal være specificeret så det fremgår hvilke istandsættelsesarbejder der er udført og hvad de har kostet.
	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 foreningens foranledning.
Istandsættelse ved bytning	12.	Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V. Særlig udvendig vedligeholdelse.

Udvendig vedligeholdelse lejer	1.	Udestuer, overdækkede terrasser, læskærme, stakitter, carporte, garager, skure, drivhuse og andet, som ikke er etableret af foreningen, vedligeholdes af lejeren. Der kan laves individuelle skriftlige aftaler mellem forening og lejer, hvis andre forhold gør sig gældende. På et afdelingsmøde kan besluttes udvidede pligter for lejeren med vedligeholdelse af egne adgangs og fællesarealer.
--------------------------------	----	---

VI. Vejledning ved brug af vedligeholdelseskontoen.

Kontoen	1.	Hver måned indsættes over huslejen et beløb på din lejligheds vedligeholdelseskonto. Beløbets størrelse fastsættes hvert år i forbindelse med budgetlægningen. Beløbet beregnes pr. m ² . og tilpasses så det dækker nødvendig indvendig vedligeholdelse af din lejlighed i henhold til den standard som gælder for afdelingen. Når lejemålet er opsagt, kan der ikke disponeres over kontoen.
Brug af kontoen	2.	Kontoen kan bruges til at dække udgifter til maling, tapetsering, gulafslibning og lakering samt i rimeligt omfang til køb af nødvendigt værktøj. Brug af kontoen kan kun ske efter accept fra foreningen, og eventuelt først efter besigtigelsen af boligen hvor det oplyses hvilket arbejde man ønsker udført. Der kan kun disponeres over aktuelle indestående beløb på kontoen. Vedligeholdelseskontoen kan kun efter særlig aftale bruges til andet end det ovenfor anførte.
Valgmuligheder.	3.	Du kan vælge at lade foreningen udføre det påtænkte arbejde. Foreningen vælger selv de håndværkere der skal benyttes, og når arbejdet er færdigt og godkendt betaler foreningen håndværkeren direkte.
	4.	Du kan vælge selv at lade arbejdet udføre. Du vælger efter eget ønske en momsregistreret håndværker. Når arbejdet er afsluttet skal det godkendes af foreningen. Kopi af fakturaen afleveres til foreningen og beløbet refunderes og indsættes på anvist konto.
	5.	Du kan vælge selv at udføre arbejdet. Når arbejdet er afsluttet skal det godkendes af foreningen. Kun arbejde udført i håndværksmæssig kvalitet kan godkendes. Kopi af faktura på forbrugte materialer afleveres og refunderes som anført ovenfor.
Udvidet brug af kontoen *	6.	Hvis boligen i øvrigt er pænt vedligeholdt, kan vedligeholdskontoen undtagelsesvis bruges til udskiftning af skabslåger, opsætning af fliser eller lignende som kan udføres i henhold til råderetten.
Begrænsning i brug af kontoen	7.	Vedligeholdelseskontoen kan ikke bruges til genopretning af skader som skyldes misligholdelse, fejlagtig vedligeholdelse og uforsvarlig brug.

*Afsnit VI. Pkt. 6. Udvidet brug af kontoen:

Loven giver mulighed for en såkaldt udvidet brug af vedligeholdelseskontoen til arbejde man i forvejen har ret til i henhold til Råderetten. Eksempelvis udskiftning af skabslåger, opsætning af fliser, nye greb på låger/skuffer, og døre, udskiftning af kontakter og lignende.

Men der er ifølge loven visse forudsætninger der skal være opfyldt. Loven kan tolkes bredt, men i henhold til en Vejledning fra Boligstyrelsens Forvaltningssekretariat Januar 2003 er nedenstående model brugbar.

Lejligheden skal fremstå nyistandsat overalt og der skal stå mindst 3 års hensættelse tilbage på kontoen efter der er trukket på den.

Eksempel for en 3 værelses lejlighed på 85 m² i Damgårdsvænget, hvor der henlægges 30 kr. m² om året:
 $30 \times 85 = 2550 \text{ kr./år.} \times 3 \text{ år} = 7650 \text{ kr.}$

Står der f.eks. 12000 kr. på kontoen, kan der bruges $12000 - 7650 = 4350 \text{ kr.}$ i udvidet brug af kontoen.

Eksempel 2 for samme lejlighed, men nu er den kun delvis nyistandsat og det vil koste 8000 kr. at ordne resten.
 $12000 \text{ kr.} - (8000 - 7650) = -3650 \text{ kr.}$ Beløbet er negativt og udvidet brug af kontoen kan ikke godkendes.

VII Standard ved fraflytning.

Rengøring	1.	Lejligheden skal afleveres i rengjort stand. Skabe skal være rengjorte. Gulve vaskede. Hvidevarer incl. filter i emhætte og sanitet rengjorte. Der må ikke være kalkbelægninger på armaturer eller gulv i toilet/bad.
Misligholdelse af overflader	2.	Afskalling af malede flader, ”løbere og helligdage” som følge af ikke korrekt håndværksmæssig behandling. Maling og lakering uden om tæpper og møbler. Skader efter klistermærker, søm og skruer mm. Maling på kontakter og diverse beslag. Maling på gulve, gerigter, paneler, vinduesrammer mm. som følge af manglende afdækning.
Udenomsarealer og have	3.	Der må ikke efterlades affald, der ikke kan bortskaffes med den almindelige dagrenovation. Haven skal være normal vedligeholdt i forhold til årstiden.

V. Særlig udvendig vedligeholdelse

Haver, udenomsarealer	2.	Jvf. husorden afd. 3 fra 180398
Paraboler	3	Jvf. retningslinier fra 231096
Overdækkede terrasser	4.	Jvf. retningslinier fra 250796
Udestuer	5	
	6	

VI. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse. (jvf. IV,1)

Stuer, værelser og entre Vægbehandling	1.	Vægge i stuer/værelser/entre er ved indflytning tapetseret/malet med: og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malings typer Dog må følgende tapet- og malings typer eller vægbeklædning ikke benyttes
Loftsbehandling	2.	Lofter er ved indflytning behandlet med: Behandling:
Køkken Vægbehandling	3.	Vægge er ved indflytning malet/tapetseret med: Behandling:
Loftsbehandling		
Badeværelse Vægbehandling	4.	Behandling: Vægge og lofter er ved indflytning behandlet med: Behandling:
Loftsbehandling		
Træværk	5	Behandling: Træværk er ved indflytning behandlet med: Behandling:

