

Vedligeholdelsesreglement

Afdeling 23 Østergade 29 - 45



Adresse: Tornøgade 12, 8300 Odder

Telefon: 70 27 97 97

Hjemmeside: www.domibolig.dk

E-mail: mail@domibolig.dk

Telefon- og ekspeditionstid:

mandag	kl. 10-13
tirsdag	kl. 10-13
onsdag	kl. 10-13
torsdag	kl. 10-13 og kl. 15-17
fredag	lukket

Generelt

Reglerne om vedligeholdelse og istandsættelse fremgår af kapitel 4-6 i lov om leje af almene boliger og af bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger. Vedligeholdelsesreglementet blev vedtaget af foreningens repræsentantskab den 29. november 2005.

Ændring af lejekontrakten

Vedligeholdelsesreglementet gælder for samtlige lejere uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. Vedligeholdelsesreglementet er et tillæg til lejekontrakten.

Fraflytningsregler A-ordningen

Lejeren sørger i bo-perioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindelige slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører foreningen en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift- afhængig af bo-periodens længde (A-ordningen).

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Beboerklagenævn

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

Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Kun hvor der efter boligorganisationens skøn er behov for det, vil træværk, inventar, tekniske installationer og gulve være istandsat.

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

Hvor boligen ved lejemålets begyndelse er forsynet med Rutex-tapet (savsmuldstopet) samt førstegangs maling med hvidt er dette normalistandsættelse, se i øvrigt afsnit om fraflytning. Indflytter må selv bære udgift til andet farvevalg og opsætning af særlige tapettyper såsom skumtapet/glasvæv o. lign. I særlige tilfælde kan det tillades, at indflytter overtager fraflytters tapet. Aftale herom må træffes skriftligt mellem parterne og skal foreligge ved fraflyttersynet.

Indflytter er pligtig til at betale for reparation af skader på trappeopgange, vejanlæg m.v. forårsaget ved indflytningen.

Syn ved indflytning

I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager foreningen 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

Ved indflytningssynet udarbejder foreningen en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt lejeren ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Fejl og mangler skal påtales inden 2 uger

Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse overfor foreningen, der opbevarer fejl- og mangellisten sammen med lejekontrakten.

Foreningen kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl og mangler ved fraflytning, men det friholder ikke lejeren for normal vedligeholdelse i bo-perioden.

Vedligeholdelse i bo-perioden

Lejerens vedligeholdelsespligt

Lejeren er forpligtet til at sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse og denne skal foretages så ofte, at lejemålet ikke forringes, bortset fra almindelig slid og ælde. Hvis lejemålet bebos af rygere, bør der foretages vedligeholdelse med mindre intervaller end ellers. Såfremt lejer har opsat andet tapet end standardtapet og Rutex-tapet (savsmuldstopet) eller valgt anden farve end standardfarven hvid, henhører dette ikke til lejlighedens normalistandsættelse - se i øvrigt afsnit vedrørende fraflytning.

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

Særlig udvendig vedligeholdelse

Det kan i afdelingens vedligeholdelsesreglement være bestemt, at lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

Afdelingen kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Afdelingens vedligeholdelsespligt

Afdelingen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, låse, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, emhætter, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af afdelingen eller af en tidligere lejer som led i dennes råderet.

Afdelingen kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår i vedligeholdelsesreglementet.

Ændring i lejligheden

Såfremt lejerens ønsker at foretage ændringer/modernisering i lejligheden, kræves der skriftlig ansøgning og foreningens godkendelse, før arbejdet påbegyndes.

Afdelingens vedligeholdelsespligt gælder kun i det omfang, installationerne eller inventaret er etableret eller skriftligt godkendt af foreningen.

Anmeldelse af skader

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejerens straks meddele dette til foreningen. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejerens for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

Råderet og godtgørelse

Lejerens har ret til at udføre forbedringer i lejligheden.

Der gives tilladelse til at flytte og fjerne ikke bærende skillevægge og opsætte skillevægge i sædvanligt omfang.

Grænsen for godtgørelse er kr. 100.000 (2005 niveau).

Afskrivningsperioden fastsættes til en periode, der modsvarer forbedringernes forventede holdbarhed, dog max. 20 år, medmindre der aftales en hurtigere nedskrivning under hensyn til arbejdernes karakter.

Anmeldelse

Lejerens skal skriftligt anmelde de påtænkte forbedringer til foreningen. Forudsætter arbejderne anmeldelse eller kommunens godkendelse efter byggeloven, meddeler foreningen lejerens, at iværksættelsen må afvente kommunens afgørelse. Det er foreningen, der sørger for byggetilladelse eller anmeldelse, men det er lejerens, der betaler et evt. gebyr.

Foreningen kan fratække værdien af eksisterende installationer, bygningsdele m.v., der udskiftes, i de udgifter, der danner grundlag for beregningen af godtgørelsen. Lejerens skal, inden arbejderne påbegyndes, aftale med foreningen, hvor meget der kan fratækkes.

En skriftlig godkendelse eller afslag skal meddeles lejerens inden 8 uger efter modtagelsen af anmeldelsen. Har lejerens ikke indenfor denne frist modtaget en skriftlig meddelelse fra foreningen, kan arbejdet påbegyndes.

Forbedringerne m.v. skal være rimelige og hensigtsmæssige. Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet til ældre og personer med handicap. Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejerens leje tilsvarende.

Godtgørelsen udbetales af udlejerens ved lejerens fraflytning. Udlejerens kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for udlejerens.

Den nye lejer, der flytter ind i en bolig, hvor den tidligere lejer har gennemført forbedringer m.v., skal betale afdelingens udgifter til godtgørelse. Ved indgåelse af lejeaftalen kan den nye lejer vælge mellem kontant betaling af udgiften eller en lejeforhøjelse, som modsvarer udgiften.

Ved fraflytning

Syn ved fraflytning

Ved fraflytning skal lejligheden istandsættes i overensstemmelse med lejekontrakten, nærværende vedligeholdelsesreglement samt lov om leje af almene boliger med tilhørende bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.

Der foretages syn af lejermålet hurtigst muligt, dog senest 2 uger efter at fraflytning har fundet sted, og det vil af synsrapporten fremgå, om boligen er afleveret i normal vedligeholdt stand.

Istandsættelsens omfang fastsættes ved syn af boligorganisationens ejendomsfunktionær.

Ved opsigelse af boligen samt oplysning om den fremtidige adresse til administrationen, indkaldes fraflytter skriftligt med mindst 1 uges varsel om dato for syn af boligen. Synet finder sted indenfor normal arbejdstid og kan overværes af fraflytter.

Fraflytningsrapport

Ved synet udarbejdes en fraflytningsrapport, hvoraf det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der skal udføres som normalistandsættelse, hvilke der er misligholdelse og hvilke, der betales af afdelingen.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til fraflytter ved synet eller sendes til fraflytter senest 14 dage efter synet. For synet betales et af organisationsbestyrelsen fast gebyr.

Normalistandsættelse ved fraflytning

Såfremt boligen afleveres normal vedligeholdt, skal der kun foretages følgende istandsættelse som helt eller delvist betales af afdelingen efter reglerne i nærværende reglement og reglerne i bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger, omfattende:

- maling af lofter
- afvaskning af trælofter
- maling af i forvejen malede vægge
- tapetsering af vægge
- almindelig rengøring af boligen.

Hvor der i forbindelse med tapetsering foretages afrensning af gammelt standard tapet og Rutex-tapet (savsmuldstopet), afholdes udgiften hertil af afdelingen. Det præciseres at fraflytter, for at undgå ekstrabetalinger i relation til normalistandsættelsen, da må aflevere lejermålet med standardtapet eller Rutex tapet, hvidmalede lofter og vægge. Det bemærkes samtidig, at normal istandsættelse kan undlades på bygningsoverflader som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt og nyistandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelse, men afdelingen overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejeforholdets begyndelse. Når der er gået 100 måneder, vil afdelingen således helt have overtaget udgiften til normal istandsættelse.

Særlige regler for behandling af vægge og lofter

Såfremt der på fraflytters foranledning er opsat andre tapettyper end standard tapet eller Rutex-tapet (savsmuldstopet) så som skumtapet el. lign. eller har anvendt anden farve end standard farven hvid eller strukturmaling, vil dette blive krævet retableret på fraflytters regning som misligholdelse.

Såfremt lejligheden bærer præg af røg, nikotin og tjære på vægge og lofter og at dette forhold kræver ekstra rengøring, ekstra malerbehandling eller afrensning af tapet, betales sådanne ekstra udgifter, udover udgifterne til en normal istandsættelse, fuldt ud af fraflytter som misligholdelse, idet forholdet vil blive karakteriseret som utilstrækkelig vedligeholdelse af lejligheden.

Huller i vægfliser og vægplader over køkkenborde

Udskiftning i forbindelse med huller i vægfliser og vægplader over køkkenborde betales fuldt ud af fraflytter som misligholdelse.

Misligholdelse

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Misligholdelse foreligger, når boligen 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.

Haver

Haver skal afleveres velholdte. I modsat fald skal fraflytteren betale udgiften til retablering til velvedligeholdt stand som misligholdelse.

Ekstraordinær rengøring

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

Istandsættelse af fraflytter

Vælger fraflytter selv at istandsætte boligen i forbindelse med fraflytning, skal dette være håndværksmæssigt korrekt udført i henhold til bruger- og vedligeholdelsesvejledningen og istandsættelsen skal være tilendebragt, så den kan vurderes senest ved fraflytningssynet.

Oplysning om istandsættelsesudgifterne

Senest 14 dage efter synsdatoen giver foreningen lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

Arbejdets udførelse

Istandsættelsesarbejdet vil blive udført på foreningens foranledning på grundlag af synsrapporten.

Endelig opgørelse

Foreningen sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres.

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

Istandsættelse ved bytning

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

Bruger- og vedligeholdelsesvejledning

I henhold til gældende lovgivning og nærværende vedligeholdelsesreglement har lejeren pligten til at vedligeholde lejligheden indvendigt i bo-perioden.

For at opnå det bedst mulige håndværksmæssige resultat og for at give boligen og dens inventar længst mulig levetid, vil vi derfor anbefale lejeren følgende kortfattede vejledning, når der gennemføres vedligeholdelsesarbejder i lejligheden.

Inden malerbehandling af lofter og vægge foretages der altid afvaskning med grundrengøringsmiddel.

Ved maling af lofter anvendes loftplast- maling (glans 5).

Ved maling af vægge i tørre rum anvendes vægplastmaling (glans 5).

Inden malerbehandling af vægge i våde rum skal disse altid først rengøres med eddikesyre eller kalk/sæbestensfjerner og eftervaskes med rent vand.

Ved maling af vægge i badeværelser uden vægfliser og over køkkenborde uden fliser anvendes acrylplastmaling (mindst glans 25).

Ved maling af vægge i bryggers og overvægge i badeværelser med vægfliser anvendes plastmaling (mindst glans 10).

Inden malerbehandling af træværk, rør, radiatorer m.v. foretages der altid afvaskning med grundrengøringsmiddel, slibning med sandpapir og afstøvning.

Ved maling af malet træværk, malede døre, karme indfatninger, fodlister, indvendig vinduer m.v. anvendes acrylplastmaling (glans 25).

Ved maling af rør og radiatorer anvendes radiatormaling (mindst glans 25).

Ved behandling af bejdset træværk, karme, indfatninger, fodlister m.v. anvendes en laserende træbeskyttelse, eks. Gori 44.

Ved behandling af lakerede naturtræsdøre og låger (finerede emner) foretages afvaskning med grundrengøringsmiddel, slibning med sandpapir, afstøvning og efterbehandling med klar lak (mindst glans 30).

Naturtræsdøre og låger må ikke males uden særlig tilladelse.

Ved behandling af parketgulve, dørtrin og trappetrin foretages rengøring, slibning, afstøvning og efterbehandling med Blitz lak.

Fyrretræsgulve efterbehandles med fernisering.

Gulve med vinyl eller linoleum vedligeholdes ved rengøring med sæbespånner.

Ved tapetsering af vægge med glat tapet skal tapetet opsættes jævnt, uden rynker og med smalt overlæg.

Det anbefales, at der foretages afrensning ved mere end 3 lag tapet.

Ved tapetsering med savsmuldstopet (Rutex) skal underliggende tapeter først afrenses, bunden klargøres og savsmuldstopetet opsættes jævnt og uden rynker.

Savsmuldstopetet opsættes uden overlæg ved stødning.

Ved opsætning af supplerende kroge m.v. på vægfliser og vægplader over køkkenborde m.v. anbefales at anvende selvklæbende kroge, der ved fraflytning kan fjernes uden beskadigelse af overfladen.

Fælles for alle ændringer/moderniseringer og vedligeholdelsesarbejder gælder, at gældende brugsanvisninger følges, og at arbejderne udføres håndværksmæssigt korrekt.

Dette er vedtaget på afdelingsmødet d. 11.09.2014.