

Vedligeholdelsesreglement

B-ordningen kort fortalt

Det er dig som beboer, der skal tage initiativ til at vedligeholde boligen. Når du flytter ind i en bolig med B-ordning, overdrages den til dig uden istandsættelse. Udgifterne til denne vedligeholdelse betales over boligens vedligeholdelseskonto, som du betaler til sammen med huslejen. Når du har opsagt din bolig, kan du ikke længere disponere over vedligeholdelseskontoen. Du skal vedligeholde din bolig så ofte, at den ikke forringes bortset fra almindeligt slid og ælde. Hvis ikke du sørger for at vedligeholde din bolig, vil dette blive vurderet som misligholdelse.

Hvis der ved den tidligere lejers fraflytningssyn er konstateret behov for istandsættelse, som dækkes af afdelingen eller af fraflytteren, må du acceptere, at ejendomskontoret lader arbejdet udføre indenfor de første 14 dage af din lejeperiode. Du kan risikere at lejemålet ikke er beboeligt i denne periode. I dette tilfælde udvides fristen for anmeldelse af fejl og mangler ligeledes.

Reglernes ikrafttræden

Disse regler gælder fra ovenstående dato og erstatter alle tidligere reglementer. Vedligeholdelsesreglementet præciserer reglerne om vedligeholdelse i lejeaftalen (lejekontraktens § 6), og skal derfor betragtes som et tillæg til lejeaftalen. Bestemmelserne i vedligeholdelsesreglementet gælder også selv om der måske står noget andet i kontrakten. Reglementet er udarbejdet i henhold til reglerne i Lov om leje af almene boliger samt Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger. Al lovgivning kan du finde på www.retsinformation.dk. Du kan også hente relevante pjecer på www.kab-bolig.dk.

Boligens standard ved indflytning

Når du flytter ind i en bolig med B-ordning, overdrages den normalt til dig uden istandsættelse. Når du flytter ind, må du acceptere, at boligen og dens træværk, inventar samt tekniske installationer bærer præg af det slid, der anses for rimeligt i forhold til boligens alder, og at der er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i din smag. Da man som lejer har ret til at udføre forbedringer inde i boligen, samt få godtgørelse for dette (råderet), må du desuden acceptere, at tidligere lejere har foretaget ændringer, der ikke nødvendigvis falder i din smag.

Hvis der ved den tidligere lejers fraflytningssyn er konstateret behov for istandsættelse, som dækkes af afdelingen eller af fraflytteren, må du acceptere, at ejendomskontoret lader arbejdet udføre efter din overtagelse af boligen.

Indflytningssyn

I forbindelse med din overtagelse af boligen afholdes et indflytningssyn, som du indkaldes til. Synet finder sted hurtigst muligt efter overtagelsen. Under indflytningssynet kontrollerer den synsansvarlige fra ejendomskontoret, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for den pågældende type bolig.

Der bliver lavet en indflytningsrapport, hvor du kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Hvis ejendomskontoret skønner, at eventuelle fejl, skader eller mangler, der konstateres under indflytningssynet, er mindre væsentlige, vil de ikke blive udbedret. De bliver i stedet noteret i den indflytningsrapport, der vedlægges din kontrakt, så du ikke kommer til at hæfte for udbedring af disse ting, når du flytter.

Indflytningssynet registreres elektronisk og indflytningsrapporten sendes til dig senest 14 dage efter synet. Du vil kunne få rapporten sendt til din e-mail.

Du har 14 dage fra du har overtaget boligen til at reklamere over mangler ved det lejede.

Vedligeholdelse i boperioden

For hver bolig er der oprettet en vedligeholdelseskonto, hvor der over huslejen spares op til indvendig vedligeholdelse. Inden du overtager boligen, får du besked om, hvor stor et beløb, der står på boligens vedligeholdelseskonto. Udgiften til hvidtning, maling og gulvbehandling (let slibning og klar lak) afholdes over denne konto. Det er din pligt som lejer at sørge for, at vedligeholdelse sker løbende, så boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Hvis der opstår skader på boligen, skal du omgående anmelde dette til ejendomskontoret. Du vil blive pålagt at erstatte eventuelle merudgifter, som skyldes manglende anmeldelse.

Anvendelse af vedligeholdelseskontoen

Når du ønsker at få lavet noget arbejde, som dækkes af vedligeholdelseskontoen, kan det være en god idé først at kontakte ejendomskontoret for at sikre, at arbejdet kan dækkes af vedligeholdelseskontoen. Efter arbejdet er udført eller du selv har udført arbejdet, skal du henvende dig på ejendomskontoret med regningen. De vil herefter syne det udførte arbejde, og hvis arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt, sørger de for at betale dine regninger eller refundere dine udgifter, hvis du selv har lagt ud i det omfang, der er penge på vedligeholdelseskontoen.

Særlige forpligtelser – indvendig vedligeholdelse:

I Flexibo gælder følgende retningslinjer for indvendig vedligeholdelse af boligen:

Fleksibelt vægssystem

- Fleksible vægge må ikke tapetseres. De er beklædt med grundpapir og vedligeholdes med acrylplastmaling.
- Udskiftning og tilbagelevering af vægge, døre og dørkarme til afdelingens vægbank, aftales med ejendomskontoret. Vægge indleveret til banken med f.eks. huller fra søm eller skruer, med små ridser eller tilsvarende betragtes som intakte.
- Det er ikke tilladt at bytte vægge lejerne imellem uden ejendomskontorets tilladelse.
- Det er ikke tilladt at stille/opbevare vægge udendørs, da disse ikke tåler vejrets påvirkninger. Sker dette, betragtes det som misligholdelse og du er erstatningsansvarlig.

Til vægsystemet generelt kan oplyses, at som følge af de fleksible indretningsmuligheder, er gulvpladerne i Flexibo eneste isolering mellem etagerne og derved tilsvarende isoleringen ikke normale etagedæk.

Overflade behandling

- Vægge og lofter males i acrylplastmaling.
- Køkkenovervæggen kan beklædes med fliser/tapet/glasfilt/væv og males med vådrumsmaling. Fliser må ikke overmales/tapetseres.
- Badeværelsesovervægge kan beklædes med glasfilt/væv og males med vådrumsmaling.
- Strukturmalning må ikke benyttes.
- Naturtræ i boligen (limtræsdragere mv.) afvaskes i trærens og må males med træmaling
- Indvendig trappe lakeres med klar vandbaseret gulvlak.

Indeklima

Luft ordentligt ud for at undgå fugtskader. Badning, madlavning, vask m.m. giver store mængder fugtig luft.

Der opstår færrest fugtproblemer, hvis alle rum holdes nogenlunde opvarmet ved 200, og der dagligt luftes ud 2-3 gange i 10-15 minutter. Luk ikke helt for varmen i rum, der ikke benyttes.

Anbring ikke skabe eller større møbler helt op mod en ydervæg. Luft skal kunne cirkulere, ellers kan der komme fugtskader på væggen. Udluftningsventiler må ikke tilstoppes.

Tekniske installationer

Normal vedligeholdelse varetages af afdelingen. Hvis der er uregelmæssigheder ved tekniske installationer, så kontakt ejendomskontoret. Misbrug eller fejlagtig brug hæfter du selv for.

Vandforbrug

Vandforbrug og vandspild har indflydelse på huslejen. Kontakt derfor hurtigst muligt ejendomskontoret, hvis dit toilet løber eller en vandhane ikke længere lukker tæt.

Krybekældre i boligerne

Krybekælderen under stuegulvet må ikke anvendes som oplagsrum eller pulterrum, men skal altid være ryddet af hensyn til uhindret adgang til de tekniske installationer.

Særlige forpligtelser – udvendig vedligeholdelse:

I Flexibo har du følgende forpligtelser for udvendig vedligeholdelse af boligen:

Boliger med have vedligeholdes af beboer inklusive klipning af hæk, så haverne altid fremstår pæne og vedligeholdte.

Plantning af træer må kun ske i en afstand af 1 meter fra bygninger og bygningsdele herunder kloakbrønde. Der må ikke plantes træer og buske der har en færdig væksthøjde på over 3 meter.

- Din have skal altid fremstå pæn og velvedligeholdte.
- Der må ikke henkastes eller afbrændes affald i haverne.
- Træer skal beskæres så de ikke er til gene for de omkringboende-
- Hække skal klippes mindst en gang om året i en max. højde på 180 cm. Hækken skal holdes fri for anden beplantning.
- Slyngplanter og øvrig beplantning skal beskæres sådan, at de holdes indenfor eget område og ikke vokser ind under inddækninger, tagrender, eller beskadiger limtræsdragerne.
- Arealet foran boligen mellem hegn og asfaltstien skal holdes rent for ukrudt mv.
- Udvendigt træværk som altankonstruktioner, skur, hegn og låger vedligeholdes du løbende med træbeskyttelse i en af de godkendte farver: Svenskrød, Umbragrøn, Råhvid eller Sort.
- Udgiften til træbeskyttelse betales af afdelingen. For udlevering af den korrekte farvetone kontaktes ejendomskontoret.

Afdelingens forpligtelser

Ejendommen og det lejede skal holdes forsvarligt ved lige. Afdelingsmødet beslutter et budget, som omfatter en række konti til dækning af generelt vedligeholdelsesarbejde. Disse konti finansieres over huslejen. I afdelingen beslutter I som lejere, hvor meget der hvert år skal opkræves over huslejen til disse konti. Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning foretages, når ejendomskontoret vurderer, at det er nødvendigt, og efter de retningslinjer eller det turnusforløb, der er aftalt med afdelingsbestyrelsen.

Istandsættelse ved fraflytning

Når du har opsagt din bolig, kan du ikke længere disponere over boligens vedligeholdelseskonto. Du har mulighed for at anmode om et servicetjek af boligen, inden den

opsiges. Du kan hente en pjece om servicetjek på ejendomskontoret eller på www.kab-bolig.dk.

I forbindelse med fraflytning foretager ejendomskontoret syn af boligen. Du vil blive indkaldt skriftligt til synet med mindst en uges varsel. Ved fraflytningssynet bliver der lavet en fraflytningsrapport. Rapporten fremsendes til dig senest 14 dage efter synet. Afdelingen benytter elektronisk syn, hvorfor du modtager al din flyttekorrespondance pr. mail.

Hvis din bolig bærer præg af misligholdelse ved fraflytningssynet, enten fordi den ikke lever op til vedligeholdelsesreglementet, eller fordi den har været udsat for anden form for misligholdelse, udbedres dette. Du skal altid betale for udbedringer, der er en følge af misligholdelse. Afdelingen betaler for udbedringen af almindeligt slid og ælde, der sker som følge af almindelig brug, mens du bor i boligen. Udgifter til retablering af ikke godkendte ændringer af det lejede kan dog altid opkræves fuldt ud.

Hvis du skal betale for misligholdelse, vil cirka-udgiften blive oplyst under synet, hvis det er muligt. Ejendomskontoret underretter dig skriftligt om istandsættelsens omfang og den anslåede pris samt din andel heraf senest to uger efter afholdt syn, hvis du har oplyst din fremtidige adresse. Den endelige opgørelse sendes hurtigst muligt efter boligen er synet. Ved fremsendelse af endelig afregning må overskridelsen af den anslåede udgift være på højst 10 %.

Ejendomskontoret sørger for, at arbejdet bliver udført på grundlag af synsrapporten.

Misligholdelse

Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig eller manglende vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen.

Er der behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitet m.v., betragtes dette som misligholdelse, og udgiften hertil betales fuldt ud af dig som fraflyttende lejer.

Ved fraflytning gennemgås væggene i det fleksible vægssystem. Defekte og tapetserede vægge betragtes som misligholdelse. Er indvendig trappe malet betragtes dette ligeledes som misligholdelse.

Istandsættelse ved bytning

Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved fraflytning.

Istandsættelse ved overdragelse

Ved overdragelse af boligen i forbindelse med dødsfald, separation, skilsmisse og lignende fortsættes den oprindelige kontrakt, og der foretages ikke flyttesyn.

Tvister

Tvister i forbindelse med fraflytningen kan indbringes for beboerklage-nævnet i kommunen.

Forsikring

Før du tegner en glasforsikring eller andre lignende forsikringer, bør du spørge ejendomskontoret, om der er tegnet en kollektiv forsikring, eller du på anden måde er dækket ind - dog hæfter du altid selv ved uforsvarlig adfærd. Almindeligvis dækker ejendomsforsikringen brand, brandskade, vandskade, indbrud og forsøg på indbrud, men ikke dit indbo, herunder vand- eller sodskader på indbo, efter rørsprængning eller brand. Det er derfor meget vigtigt at du har en husstands-/familie forsikring. Kontakt ejendomskontoret, hvis du vil vide mere.