



AFDELING 107, PORSHØJ.



**VEDLIGEHOULDELSES-
REGLEMENT
AFDELING 107 -
PORSHØJ.**



AFDELING 107, PORSHØJ.

Generelt:

Vedligeholdelsesreglementet er udarbejdet på baggrund af:
"Standardvedligeholdelsesreglement udarbejdet af Boligselskabernes Landsforening, november 1998, efter reglerne i lov om leje af almene boliger - lov nr. 968 af 17. december 1997, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 371 af 19. juni 1998".

Standard-vedligeholdelsesreglement

Model A - normalistsandsættelse

A-ordningen - kort fortalt

Du sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling og afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

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

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

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytnings-synet fremtræder håndværksmæssigt korrekt nyistsandsat.

Du afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned - regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil afdelingen således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

Du afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Ændring af lejekontrakten

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



AFDELING 107, PORSHØJ.

Beboerklagenævn

Uenighed om henholdsvis afdelingens og din opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet. Klageren skal betale et mindre gebyr. Gebyret prisreguleres en gang årligt.

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte.

Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

Ved din overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter afdelingens skøn har været behov for det.

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Behandling af vægge, lofter, træværk og inventar

Kontakt FællesBo for glanstype og farvekode.

Syn ved indflytning

I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager administrationen et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Du vil blive indkaldt til synet.

Indflytningsrapport

Ved indflytningssynet udarbejdes en indflytningsrapport, hvor du kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 14 dage efter, såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

Hvis du ved overtagelsen af et lejemål konstaterer fejl, skader og mangler, skal du **senest 2 uger** efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for administrationen.

Administrationen kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige, og derfor ikke skal udbedres. Du vil ikke hæfte for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.



AFDELING 107, PORSHØJ.

Vedligeholdelsespligt

Du skal sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling og afholde alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. Du har pligt til, at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Det påhviler afdelingen at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Afdelingen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af afdelingen.

Anmeldelse af skader

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

Fraflytning:

Syn ved fraflytning

Administrationen foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Du vil blive indkaldt skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport

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

Efter synet har du ikke længere adgang til lejemålet, og det vil derfor ikke være muligt for dig selv at foretage istandsættelsen.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til dig i forbindelse med synet eller sendes til dig **senest 14 dage efter**, såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

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

Endelig opgørelse



AFDELING 107, PORSHØJ.

Administrationen sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder der er udført, hvad de har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet.

Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

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

Arbejdets udførelse

Istandsættelsesarbejdet udføres på administrationens foranledning.

Normalistandsættelse ved fraflytning

Alle effekter, ikke tilhørende boligen, skal fjernes ved fraflytning

Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig

- Hvidtning eller maling af lofter og overvægge
- Maling eller tapetsering af vægge
- Rengøring efter håndværkere

Rengøring i forbindelse med fraflytning (udføres af fraflytter)

Rengøring af hårde hvidevarer, (fjernelse af snavs, samt afvaskning af):

- Komfur, kogeplader/glaskeramisk plade, ovn
- Køle/fryseskab
- Emfang/emhætte
- Vaskemaskine mv.
- Bag alle hårde hvidevarer

Rengøring af indvendige overflader, (afvaskning og afkalkning af):

- Vægfliser
- Gulve i badeværelser/vaskerum
- Blandingsbatterier
- Brusearmaturer
- Toiletter

Rengøring af (afvaskning):

- Radiatorer inkl. rør
- Faste lamper



AFDELING 107, PORSHØJ.

- Indvendige glaspartier
- Karmer/rammer/false/dørplader/fyldninger ved døre/vinduer
- Faste skabe og skabsinventar
- Stikkontakter, afbrydere
- Ventilationsriste

Rengøring af gulve

- Klinkegulve (klinkeolie med efterfølgende polering)
- Terrazzogulve (klinkeolie og terpentin i blandingsforhold 3:1 med efterfølgende polering)
- Trægulve (evt. behandling) ellers almindelig vask
- Vinyl og øvrige gulve vaskes

Rengøring af have, terrasse og/eller altan:

- Fejning/vask af altan inkl. alger mv.
- Tømning af altankasser
- Fejning af terrasse
- Trimning af have
- Græs, hæk klippes

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af dig, såfremt opsætningen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, eller du har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementet.

Du afholder udgifterne til normalistsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned - regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil afdelingen således helt have overtaget udgiften til normalistsættelsen.

Istandsættelse ved bytning

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

Misligholdelse

Du afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtigt brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af dig som beboer, medlemmer af din husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen.



AFDELING 107, PORSHØJ.

Ekstraordinær rengøring

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

Undladelse af normalstandsættelse

Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt korrekt nyistsandsat.

Særlige regler for udvendig vedligeholdelse herunder udvendige råderetsarbejder

Særlig udvendig vedligeholdelse generelt

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

Beboer kan pålægges at vedligeholde og renholde nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, haver, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen, jf. nedenfor omkring råderetsarbejder.

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

Sådanne aftaler indgås som tillæg til lejekontrakten og/eller vedligeholdelsesreglementet.

Er der ikke indgået individuel aftale med beboer om råderetsarbejde, eller er der i en godkendelse ikke taget stilling til løbende vedligeholdelse, er følgende gældende:

Haver/terrasse

For at bibeholde et ensartet udseende af afdelingens blokke set udefra, er der vedtaget nogle enkle regler for hvilke typer af rækværk og fliser der må opsættes/nedlægges.

Du kan selv indrette/beplante jorden foran sin bolig. Du har også selv pligt til at renholde jorden og sørge for, at evt. hæk eller rækværk holdes i pæn stand.

Såfremt jordstykkerne ikke vedligeholdes af dig, og vedligeholdelsen ikke iværksættes efter en skriftlig påtale, vil viceværterne rengøre disse havestykker. Hvis det er tilfældet, vil du blive opkrævet et beløb svarende til det antal timer viceværterne har brugt på rengøringen.



AFDELING 107, PORSHØJ.

Hvis du ønsker, at udvide terrassens flisebelægning, skal det ske ved brug af fliser magen til de oprindelige. Fliserne kan købes ved at kontakte viceværterne. Der er opsat rækværk mellem terrasserne. Der kan opsættes rækværk foran terrassen, men også her skal rækværket bestilles igennem viceværterne, da der kun må bruges det rækværk som er godkendt af afdelingen. Det er tilladt, at etablere en flisegang, bestående af en række enkeltfliser, fra terrasse til græsarealerne udenfor. Etablering sker for lejers regning.

Hvis en sådan sti ønskes etableret, skal afdelingens inspektør kontaktes så der kan laves en skriftlig aftale mellem dig som lejer og afdelingen. Aftalen vedlægges lejekontrakten.

Haverne indenfor hækkene må du selv arrangere efter eget ønske, dog under iagttagelse af gældende lokalplan og på betingelse af, at der ikke disponeres til gene for naboerne eller forvoldes skade på ejendommen inkl. de etablerede hække.

Træer og buske må ikke have en højde, der er til gene for naboer/overboere. Såfremt der opstår uenighed naboer imellem, må træer og buske ikke være højere end 5 m. Træer skal være plantet min. 50 cm fra skellet.

Haver skal holdes i pæn og sober stand og ryddes for ukrudt. Haverne må kun beplantes med absolut moderat voksende vækster. Der må ikke plantes slyngplanter ved/på bygninger.

Græs skal klippes i vokseperioden, således højden ikke overstiger 10 cm.

Viceværten og administrationen kontrollerer, at vedligeholdelsen sker efter ovenstående anvisninger. Se afdelingens husorden.

Udvendige råderetsarbejder:

Overdækket terrasse/udestue

Ved såvel individuel som kollektiv råderet er det den enkelte beboer, der forestår den fulde og hele vedligeholdelse - såvel udvendigt som indvendigt af terrassen/udestuen. Alle udgifter til vedligeholdelse skal betales af beboeren i det lejemål hvor terrassen/udestuen er opført.



AFDELING 107, PORSHØJ.

Hvis en beboer vil opføre ny terrasse/udestue skal beboer indsende ansøgning herom til FællesBo/administrationen og der indgås særlig aftale herom.

Terrassen/udestuen skal vedligeholdes med kvalitetsmaling/oliebehandles løbende og når det er nødvendigt - men mindst hvert 4. år.

Ved fraflytning kan beboer sælge eller forære ny indflytter sin terrasse/udestue. Ny beboer er forpligtet til at overtage vedligeholdelsesforpligtelsen fra indflytningsdagen.

Skur

Ved såvel individuel som kollektiv råderet er det den enkelte beboer, der forestår den fulde og hele vedligeholdelse - såvel udvendigt som indvendigt af skuret. Alle udgifter til vedligeholdelse skal betales af beboeren i det lejemål hvor skuret er opført.

Hvis en beboer vil opføre nyt skur i en tilknyttet have til boligen, skal beboer indsende ansøgning herom til FællesBo/administrationen og der indgås særlig aftale herom.

Skuret skal vedligeholdes med kvalitetsmaling/oliebehandles løbende og når det er nødvendigt - men mindst hvert 4. år.

Vedligeholdelse af skur skal foretages løbende og samtidig med andre udvendige vedligeholdelsesarbejder - eksempelvis samtidig med maling/oliebehandling af havestue, terrasse eller hegn.

Ved fraflytning kan beboer sælge eller forære ny indflytter sit skur. Ny beboer er forpligtet til at overtage vedligeholdelsesforpligtelsen fra indflytningsdagen.

Hegn

Ved etablering af hegn mellem haver eller for enden af haverne står beboeren selv for vedligeholdelsen af hegnet, der løbende skal vedligeholdes - mindst hvert 4. år.

Den enkelte afdeling kan vedtage, at der udleveres træbeskyttelse/maling til vedligeholdelse af hegn. Den enkelte beboer står selv for vedligeholdelsen af hegn, men afdeling kan vedtage, at der kan rekvireres materialer til reparation af hegn hos viceværten eller afdelingsbestyrelsen.

Ved fraflytning kan beboer sælge eller forære ny indflytter sit hegn. Ny beboer er forpligtet til at overtage vedligeholdelsesforpligtelsen fra indflytningsdagen.



AFDELING 107, PORSHØJ.

For den løbende vedligeholdelse er følgende gældende:

Overholdes den løbende vedligeholdelse ikke af beboer, kan afdelingen vælge:

- a) at nedrive/fjerne råderetsarbejder for beboers regning,
- b) at foretage fornøden vedligeholdelse for beboers regning eller
- c) at pålægge lejer en huslejeforhøjelse der modsvarer afdelingens udgifter til vedligeholdelsen, jf. Lov om leje af Almene Boliger § 39 stk. 2.

FællesBo kontrollerer løbende, at vedligeholdelsen - såvel udvendigt som indvendigt - sker efter ovenstående vedligeholdelsesreglement. Skønnes det, at en beboer misligholder sine forpligtelser, vil vedkommende modtage en påmindelse om at bringe tingene i orden, indenfor en rimelig frist på maksimalt 14 kalenderdage.

Fører påmindelsen ikke til det ønskede resultat, vil nedrivning/vedligeholdelse blive gennemført af afdelingen for beboerens regning.

Antenner & paraboler.

Der er opsat et fællesantenneanlæg i afdelingen. Ønsker du, at opsætte walkieantenne, skal der indgives en skriftlig ansøgning til administrationen. Vær opmærksom på, at du selv skal betale alle udgifter i den forbindelse og i øvrigt har pligt til at have tegnet de nødvendige forsikringer på anlægget. Dokumentation på forsikring skal vedlægges ansøgningen. Opsætning af antenne skal ske af autoriseret håndværker.

Jf. gældende lovgivning kan boligforeningen som hovedregel ikke nægte beboerne retten til at opsætte paraboler, men afdelingen kan beslutte hvor og hvordan opsætningen sker.

Der kan ansøges om tilladelse til opsætning af 1 stk. parabol, med det formål at modtage udenlandske tv-kanaler, der ikke kan modtages via det i afdelingen installerede antenneanlæg. Herunder hører også pakkeløsninger på digital tv-boks og digitale ekstrapakker.

For at gøre brug af retten til installation af parabol, skal der først rekvireres et ansøgningsskema hos administrationen, som skal udfyldes og sendes retur. Herefter skal beboeren afvente en tilbagemelding fra administrationen. De ønskede kanaler, som ikke kan modtages via det i afdelingen installerede antenneanlæg, skal angives på ansøgningen. På ansøgningsskemaet er oplyst om depositum, opsætning, tilslutning mm.



AFDELING 107, PORSHØJ.

Alle omkostninger i forbindelse med opsætningen afholdes af dig som lejer.

Ved fraflytning skal du som lejer afholde alle omkostninger ved nedtagelse af parabol.

- Opsætning kan KUN ske efter skriftlig aftale med administrationen.
- Bor du i lejemål med sydvendte terrasser må parabolen opsættes på terrassen. Den må IKKE skrues fast til gelænder eller lignende former for ophængning af sikkerhedsmæssige hensyn.
- Bor du i lejemål med vestvendte lejemål, skal paraboler opsættes på sydvendte gavle. Dette kan KUN ske efter ansøgning og aftale med administrationen.
- Alle omkostninger i forbindelse med opsætningen afholdes af lejeren.
- Ved fraflytning skal lejer afholde alle omkostninger ved nedtagelse af parabol.

Køleskabe, komfurer og andre tekniske installationer:

Enhver beskadigelse af ejendommen eller dennes inventar, samt uregelmæssigheder ved tekniske installationer skal straks meddeles administrationen (inspektøren eller viceværterne).

Skader, som skyldes forkert betjening, hærværk eller misbrug betales af lejeren.

- Alle uregelmæssigheder ved de tekniske installationer skal hurtigst muligt anmeldes til viceværterne.
- Beboeren har pligt til selv at renholde alle afløb i lejligheden.
- Beboeren har pligt til, at meddele viceværterne hvis en vandhane drypper eller et toilet løber.
- Empfang og andre udluftningskanaler må IKKE tilstoppes.
- Beboeren har selv pligt til at renholde filteret i emfanget - skader forårsaget af manglende renholdelse og/eller tilstopning af udsugningsanlæg, betragtes som misligholdelse og omkostninger ved reparationer/udskiftninger vil blive pålagt beboeren.
- Varmemålere og vandmålere må IKKE udsættes for hærværk. Hvis ledningen fra varmemålerne bliver klippet over, vil udskiftning og reparation blive pålagt beboeren.
- Opsætning af vaskemaskiner, tørretumblere, opvaskemaskiner og lignende kan ske i henhold til afdelingens Råderetsbestemmelser. Opsætning kan under alle omstændigheder kun ske efter ansøgning til Administrationen og opsætning må kun foretages af autoriserede firmaer.

Nøgler.



AFDELING 107, PORSHØJ.

I forbindelse med indflytning i en lejlighed er der udleveret et antal nøgler til lejligheden.

Skal du have besøg af en håndværker, skal du enten selv være hjemme eller aflevere en nøgle til viceværterne som de vil returnere når evt. reparationer er færdiggjorte.

Det er dog muligt, at aflevere en ekstra nøgle til viceværterne. Sammen med nøglen skal der foreligge en skriftlig samtykkeerklæring, hvor man accepterer at viceværterne opbevarer en nøgle. Du skal selv betale for denne ekstranøgle.

Hverken viceværter eller administration må opbevarer en nøgle til afdelingens lejemål.

Det betyder også, at du selv skal kontakte en låsesmed, hvis du har mistet din nøgle.

Alle omkostninger i den forbindelse skal du selv afholde.

Postkasser.

Der er i afdelingen opsat postkasser til hvert enkelt lejemål.

Nøgler til postkassen er personlig og skal afleveres til administrationen sammen med alle andre nøgler, vaskekort m.m. ved fraflytning. Såfremt nøglerne ikke bliver afleveret, vil du blive opkrævet omkostningerne til dækning af ny lås med tilhørende nøgler.

Godkendt på afdelingsmødet 16. august 2016.