



Boligforeningen Ringgården

Afdeling **34**

INDHOLDSFORTEGNELSE

AFSNIT I GENERELT	2
AFSNIT II OVERTAGELSE VED INDFLYTNING	2
AFSNIT III VEDLIGEHOLDELSE I BOPERIODEN	3
AFSNIT IV VED FRAFLYTNING	5
AFSNIT V SÆRLIGE REGLER FOR UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE	6
AFSNIT VI SÆRLIGE REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE	8
AFSNIT VII STANDARD FOR BOLIGENS VEDLIGEHOLDELSESSTAND VED OVERTAGELSE	9

VEDLIGEHOLDELSESREGLEMENT **MODEL B**

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 lejerer indbetaler til. Vedligeholdelse udføres på lejerens foranledning af udlejeren eller lejerer, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og 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.

Lejerer afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

AFSNIT I GENERELT

1. 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.

2. Beboerklagenævn

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

AFSNIT II OVERTAGELSE VED INDFLYTNING

1. Boligens stand

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Boligen kan ikke påregnes at være nyistandsat.

2. Syn ved indflytning

I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejerens et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejerens indkaldes til synet.

3. Indflytningsrapport

Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens en indflytningsrapport, hvor lejerens kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejerens senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelse af kopi af rapporten.

4. Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

Hvis lejerens ved overtagelsen konstaterer fejl, skader eller mangler, skal lejerens senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftlig påtale disse overfor udlejerens.

Udlejerens kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejerens hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

5. Flytteskader

Lejeren er pligtig til at betale for reparation af skader på trappeopgange og vejanlæg m.v. forårsaget ved indflytning.

6. Istandsættelse ved bytning

Bytteforhold betragtes som flytninger, hvorved reglerne om istandsættelse ved fraflytning træder i kraft.

AFSNIT III VEDLIGEHOLDELSE I BOPERIODEN

1. Boligens vedligeholdelse

Udlejeren vedligeholder boligen indvendigt med hvidtning, maling og tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

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.

2. Boligens vedligeholdelseskonto

Til dækning af udgifterne indbetaler lejeren et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejeren fastsætter beløbet.

Der kan aldrig kræves udført arbejder for større beløb, eller udbetalt større beløb, end der til enhver tid henstår på boligens vedligeholdelseskonto.

Vedligeholdelseskontoens saldo vil til enhver tid fremgå af den månedlige huslejeopkrævning.

3. Udbetaling fra vedligeholdelseskontoen

Vedligeholdelsen udføres af udlejeren på lejerens foranledning. Lejeren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation for afholdte udgifter.

Når lejeren lader arbejdet udføre, kan udbetaling fra vedligeholdelseskontoen kun ske ved aflevering af faktura fra momsregistreret malermester/firma, der er medlem af

- Århus Malerlaug
- Århus & Omegns Malermesterforening
- BYG Malerlaug region 3
- BLK-Byggeriets Kooperative Landssammenslutning, Malersektionen
- Danske Malermestre

Når lejeren selv udfører arbejdet, kan udbetaling fra vedligeholdelseskontoen kun ske ved aflevering af specificeret kvitteret regning på de til arbejdet indkøbte materialer inkl. pensler samt evt. udgifter til leje af stige, tapetsererbræt m.v.

4. Rekvisitionsordning

Når en lejer ønsker at udføre vedligeholdelsen selv eller ved hjælp af farvehandler/malermester, kan lejeren benytte sig af en rekvisitionsordning. Med rekvisitionen kan lejer betale enten for materialer til maling eller tapetsering eller en autoriseret håndværker.

5. Kontrol

Når arbejdet udføres på lejerens foranledning, kan udlejer føre kontrol med det udførte arbejde.

6. Udlejerens vedligeholdelsespligt

Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Udlejerens vedligeholdelse omfatter udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejer eller af en lejer som led i dennes råderet.

7. Låse og nøgler

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

8. Anden indvendig vedligeholdelse

Udlejerens kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 6.

9. Anmeldelse af skader

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

10. Særlig udvendig vedligeholdelse

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.

Udlejerens kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet eller i tillæg om særlig udvendig vedligeholdelse.

11. Boliger med egen have

Hvor der til boligen hører have, skal lejeren sørge for vedligeholdelse af haven, således at den til enhver tid fremtræder pæn og ryddelig.

AFSNIT IV VED FRAFLYTNING

1. Ingen istandsættelse ved fraflytning

Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløbet på boligens vedligeholdelseskonto.

Boligen istandsættes ikke ved fraflytning, med undtagelse af istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse.

2. Misligholdelse

Lejeren skal afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, når boligen er forringet eller skadet som følge af fejlagtigt brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Såfremt der i boperioden er udført malerarbejde af lejeren, vil dårlig kvalitet af dette kunne medføre krav om, at lejeren i forbindelse med fraflytning skal betale den fulde udgift til udbedringen.

Gulve og andre lakerede flader accepteres med farvenuancer, der skyldes lyspåvirkning. Skader som følge af pålægningen af faste tæpper o.l. eller manglende vedligeholdelse skal betales fuldt ud af lejer.

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

3. Syn ved fraflytning

Udlejeren fortager syn af boligen 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.

4. Fraflytningsrapport

Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

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 kvitterer for modtagelsen af kopien af rapporten.

5. Oplysning om istandsættelsesudgifter

Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følger af misligholdelse.

6. Endelig opgørelse

Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejereren 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.

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

7. Arbejdets udførelse

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.

8. Istandsættelse ved bytning

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

9. Flytteskader

Lejereren er desuden pligtig til at betale for reparation af skader på trappeopgange og vejanlæg m.v. forårsaget ved fraflytning.

AFSNIT V SÆRLIGE REGLER FOR UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

I AFD. 34 ER DER VEDTAGET FØLGENDE REGLER FOR UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE:

Opførelse af skur på terrassen:

Det er tilladt at opføre skur på terrassen.

- Skuret skal bygges i træ
- Skurets mål: max. længde 180 cm, max. bredde 200 cm, max. højde 180 cm.
- Skuret kan males enten sort eller samme farve som træværk på huset - Nordsjö Tinova Premium Exterior dækkende træbeskyttelse, farvekode 7005-G75Y
- Skuret må ikke fastgøres til facaden – dvs. der må ikke være søm eller skruer i facaden
- der ikke må graves for punktfundamenter, da der løber en del kabler i jorden under fliserne

Det anbefales endvidere, at

- skuret fastmonteres i fliser og skillevæg
- skuret ikke fastgøres til kantsten

Al vedligeholdelse påhviler lejer. Skuret skal fjernes ved fraflytning, med mindre der er lavet en aftale med den nye lejer om overtagelse og vedligeholdelse.

Drivhus:

Der må opsættes drivhus på græsplænen i en have omgivet af hæk.

- Der kan opføres max. ét drivhus
- Drivhuset må være max. 6 kvadratmeter stort
- Ingen del af drivhusets vægge eller tag må være over 2,5 m høje
- Drivhuset skal placeres minimum 30-40 cm fra skel.

Al vedligeholdelse påhviler lejer. Drivhuset skal fjernes ved fraflytning, med mindre der er lavet en aftale med den nye lejer om overtagelse og vedligeholdelse.

Markise:

Der må opsættes markise efter anvisning fra inspektøren. Al vedligeholdelse påhviler lejer.

Pavillon/Pergola:

Der må opstilles pavillon / pergola på terrassen – max størrelse 3 x 4 meter., max højde = under tagrende. Pavillon / pergola udføres i stål eller aluminium i en mørkegrå eller koksgrå farve. Fastgørelse under tagrende med 3 skruer.

Der skal indhentes tilladelse fra inspektøren. Opsætning, vedligeholdelse og nedtagning sker for lejers egen regning.

Ligusterhæk:

Det er tilladt at plante ligusterhæk fra skillevægge på terrassen.

- Hækken må plantes over til 150 cm fra genboens gangbro.
- Hækken må max. have en højde på 160 cm.

Plantes hækken kun i siderne, er det varmemesteren, som slår græsset. Hvis fronten lukkes med hæk, er lejer selv ansvarlig for græsslåning.

Hvis naboen ikke ønsker hækken, er det den lejer, som har opsat hækken, der er ansvarlig for at klippe den på begge sider.

Alle udgifter til etablering og vedligeholdelse af hæk er pålagt den/de lejere der ønsker hækken plantet. Lejeren er til hver en tid forpligtet til at renholde min. 10 cm. jord på hver side af hækken.

Fastmonteret læhegn ved terrassen:

Det er tilladt at opsætte fastmonteret læhegn ved terrassen.

Læhegnet skal udføres i samme træsort og stil som de læhegn, der er opsat ved endegavlne mod P-pladsen.

Specifikationer:

- Der skal anvendes trykimprægneret træ K33
- Stolper skal være 95x95 mm høvlrede stolper

- Brædder skal være 25x100 mm brædder
- Farvekode for maling: til træværket på husene er der benyttet Nordsjö Tinova Premium Exterior dækkende træbeskyttelse, farvekode 7005-G75Y
- Stolper skal fastgøres ved støbning i jorden langs med terrassen, dvs. helt op til terrassekanten. Vær ved nedgravning af stolper opmærksom på, at der kan forefindes kabler i jorden langs terrassen.
- Alle brædder skal flugte med evt. ved siden af stående hegn.

Al vedligeholdelse påhviler lejer.

Hegn ud mod marken:

Hegnet skal udføres i samme træsort og stil som de læhegn, der er opsat ved endegavlene mod P-pladsen. Højde 1,60 m + længde 3 m ud fra terrassen.

Specifikationer:

- Der skal anvendes trykimprægneret træ K33
- Stolper skal være 95x95 mm høvlede stolper
- Brædder skal være 25x100 mm brædder
- Farvekode for maling: til træværket på husene er der benyttet Nordsjö Tinova Premium Exterior dækkende træbeskyttelse, farvekode 7005-G75Y
- Stolper skal fastgøres ved støbning i jorden langs med terrassen, dvs. helt op til terrassekanten. Vær ved nedgravning af stolper opmærksom på, at der kan forefindes kabler i jorden langs terrassen.
- Alle brædder skal flugte med evt. ved siden af stående hegn.

Al vedligeholdelse påhviler lejer. Hegnet skal fjernes ved fraflytning, medmindre det er aftalt med ny lejer, at denne overtager vedligeholdelsespligten for hegnet.

Solsejl:

Der må opsættes "pæl" i jorden lige neden for terrassen til fastgørelse af solsejl, hvis der ikke er plantet hæk. Solsejl må ophænges ved hjælp af to kroge i væggen.

Ovenstående kan til enhver tid ændres som følge af beslutninger truffet på afdelingsmødet.

AFSNIT VI SÆRLIGE REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

I AFD. 34 ER DER IKKE VEDTAGET SÆRLIGE REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE:

Ovenstående kan til enhver tid ændres som følge af beslutninger truffet på afdelingsmødet.

DET ER TILLADT AT BENYTTE VEDLIGEHOLDELSESKONTOEN TIL:

- Hvidtning, maling og tapetsering
- Gulvbehandling – arbejdet skal altid udføres af et autoriseret gulvfirma

For råd og retningslinjer om vedligeholdelse af boligen i øvrigt henvises til vejledningen, "Hvordan vedligeholder jeg min bolig?"

AFSNIT VII STANDARD FOR BOLIGENS VEDLIGEHOLDELSESSTAND VED OVERTAGELSE

1. Boligens standard ved lejemålets begyndelse

Boligen overdrages normalt til lejeren uden indvendig istandsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto og den generelle standard i afdelingen.

2. Særlig istandsættelse

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 fra den fraflyttede lejer. Istandsættelsesarbejde af denne karakter afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.

3. Slid og ælde

Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.