

AB Hørsholm Karlebo

Vedligeholdelsesreglement for afdeling
7, Skovengen

Model B – med vedligeholdelseskonto

B-ordningen - kort fortalt

Udlejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med maling, tapetsering og gulvbehandling. Udgifterne hertil afholdes over boligens vedligeholdelseskonto, som lejereren indbetaler til. Vedligeholdelse udføres på lejerens foranledning af udlejeren eller lejereren, 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. Lejereren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Generelt

- | | | |
|----------------------------------|----|---|
| Reglernes ikrafttræden | 1. | Med virkning fra den <i>1. januar 2005</i> erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer. |
| Ændring af lejekontrakten | 2. | Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. |
| Beboerklagenævn | 3. | Uenighed om henholdsvis udlejerens 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 stand | 1. | Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Boligen overdrages normalt til lejereren uden istandsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto. |
|-----------------------|----|--|

2. 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 efter den fraflyttede lejer. Istandsættelsesarbejde af denne karakter afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.
- Slid og ælde**
3. Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemålf af den pågældende type og alder.
*Ved overtagelse kan der forekomme huller i karme og rammer.
Ridser/slitage/farveforskelle på paneler og gulve kan forekomme.
Køkkenbordsplade kan fremstå med få skæremærker.
Indvendige døre og skabslåger kan have enkelte ridser/farveforskelle.
Der kan forekomme borehuller i fliser i badeværelse og køkken (hvor der er opsat fliser).
Det kan ikke forventes, at hvidevarer er nye.*
- Farvevalg**
4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.
- Syn ved indflytning**
5. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejer en 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**
6. Ved indflytningssynet udarbejder udlejer en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.
- Fejl, skader og mangler skal påtåles inden 2 uger**
7. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejer.
8. Udlejer kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

III Vedligeholdelse i boperioden

Lejers vedligeholdelsespligt

Indvendig vedligeholdelse

Boligens vedligeholdelseskonto

1. Udlejeren vedligeholder boligen indvendigt med 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 via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejeren fastsætter beløbet.
4. Vedligeholdelsen udføres af udlejeren på lejerens foranledning. Lejeren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation af afholdte udgifter.
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 meddelelse fra udlejeren om kontoens aktuelle størrelse.

Stuer, værelser og entre, Vægbehandling

6.
 - *Vedligeholdelse sker efter eget valg. Ved maling skal anvendes kvalitetsmaling (min. glans 5), og væggene skal før maling rengøres grundigt med grundrens. Lette vægge må gerne nedtages og forlanges ikke reetableret ved en evt. fraflytning*

Loftbehandling

7. *Lofter males med kvalitetsmaling (min. glans 5), og skal før maling rengøres grundigt med grundrens.*

Gulv

8. *Gulvene er som standard lakerede og kan vedligeholdes med vandbaseret lak. Gulvene skal lakeres inden lakken slides helt igennem og der opstår skader på træet. Særligt udsatte dele som f.eks. dørtrin og steder slidt af stoleben, kan oplakeres inden en lakering af hele gulvet. Det anbefales ikke at anvende sulfo-midler ved rengøring, da disse vanskeliggør senere omlakering. I stedet anvendes en klud opvredet i vand tilsat sæbspåner. Boning af gulvene med voks eller selvblankende bonemidler må absolut frarådes, da det vil kræve afhøvling før omlakering. Anden gulvbehandling skal udføres håndværksmæssigt korrekt.*

Køkken

Vægbehandling

9. *Som stue, værelser og entré.
Rengøring kan ske med lettere vask af glasvæsvægge. På fliser kan bruges et lettere afkalkningsmiddel.
Lette vægge må gerne nedtages og forlanges ikke reetableret ved en evt. fraflytning*

Loftbehandling

10. *Som stue, værelser og entré.*

Gulv

11. *Som stue, værelser og entré.*

Bordplader

12. *Standardbordplader er af plastlaminat og kunstskifer. Skurepulver og andre ridsende rengøringsmidler samt stærke alkaliopløsninger må ikke anvendes.*

Skabe og låger

13. *Må males.*

Badeværelse

Vægbehandling

14. *Alle vægge (også over evt. fliser) males med godkendt vådrumsmaling. Det tilrådes at vådrums vægge vedligeholdes/males hver 2. år. Vægbeklædning - fliser og/eller glasvæv - skal holdes hel og ubeskadiget. Silikone fuger i vådrum, mellem væg/flisegulv skal holdes hel og ubeskadiget.
Det anbefales at udlufte baderum samt aftørre vægge, når baderummet har været benyttet, så fugtigheden i rummet nedsættes hurtigst muligt.
Hvis der er sket gråfarvning af vægge/fliser på grund af kalk i vandet, må det ikke fjernes med syre men med et til formålet fremstillet rensmiddel.*

Loftbehandling

15. *Males med godkendt vådrumsmaling.*

Gulv

16. *Gulvet vedligeholdes ved rengøring med et lettere afkalkningsprodukt.*

Træværk

17. *Døre, karme samt vinduesrammer males med kvalitetsmaling, indvendig efter eget farvevalg, udvendig kun i godkendte farver.(Se facader punkt 20).
Altandøre er indvendig træværk (se altan punkt 16).
Trappe (gelænder, vanger og trin) lakeres og vedligeholdes som gulve. Gelænder og vanger kan males med kvalitetsmaling.
Indvendige masonitplader/trælisters omkring vinduer, altandøre må males med kvalitetsmaling.*

Radiatorer

18. *Almindeligvis frarådes det at male radiatorerne grundet forringelse af varmeafgivelsen. Ved eventuel maling af radiatorerne kan de efter grundig afvaskning og skylning males med alkydmaling. De skal være helt kolde, inden malingen påføres. Det anbefales at anvende specielle pensler.*

Inventar

19. *Hårde hvidevarer vedligeholdes efter forskrifter fra leverandøren.*

Altan

20. *Træværk: Rammer og karme, altandøre males ind/udvendig med kvalitetsmaling efter eget valg. Vindueskarm af zink kan indvendig males med kvalitetsmaling. Eternitplader beklædt med glasvæv kan males med kvalitetsmaling. Altanen skal set udefra fremstå pæn og ryddelig. Altanens vinduesparti og vægge må ikke tildækkes med skabe, spånplader o.lign.. Altanen kan ikke bruges som beboelse med opvarmning i vintermånederne – sker dette er der stor risiko for dannelse af kondens og skimmelsvamp. Husk at lufte ud fra altanen på samme måde som fra boligen i øvrigt.*

Udvendig vedligeholdelse

20. Lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen i henhold til nedenstående anvisninger.

Have og beplantning

21. For/baghaver, og terrasser skal være rene og velholdte og må ikke benyttes som oplagringsplads eller hundetoilet. Beplantning i haverne må ikke være til gene for naboer og andre beboere, og skal indgå naturligt i bebyggelsen.

Hæk/hegn o.l.

22. Hækken skal klippes min. 1 gang årligt både ud/indvendig. Det er tilladt at opsætte hegn max 180 cm i højde. Det påhviler lejren at vedligeholde hegnet med maling / træbeskyttelse. Se i øvrigt: Husorden under punkt: Haver.

Udvendigt træværk

23. Maling af udhuse påhviler lejer, og skal males i godkendt farve som er bygrå eller grøn umbra; maling kan afhentes på ejendomskontoret. Udhus skal vedligeholdes med maling hvert 5. år.
Vedligeholdelse af affaldsstativer påhviler lejeren; hvert 5. år males i en af følgende farver: Hvid , grå , grøn Umbra, sort, svenskrød.
Evt. opsat stakit/ havelåger vedligeholdes med maling / træbeskyttelse i farverne : Hvid, grå , grøn umbra, svenskrød eller natur.
Maling til træværk dvs. eget udhus, i en af de godkendte farver bygrå eller grøn umbra, kan afhentes på ejendomskontoret.
Eternitplader under / over køkkenvindue må males hvide.

Facader

24. Hoveddør/ terrassedør, må males i godkendte farver; Tingrå, Ultrablå eller Svenskrød. Maling kan afhentes på ejendomskontoret. Se under punkt 14.
Køkken- og stuevinduer, males i godkendte farver; Tingrå, Ultrablå eller Svenskrød. Kan afhentes på ejendomskontoret.
Terrasse: Vindfang og eternitplader over vinduesparti kan males i kvalitetsmaling.
A/B boligernes indgangsparti : Eternitplader må males hvide. Døre/vinduer males i en af de godkendte farver Svenskrød, Ultrablå, Tingrå.
Maling til døre/vinduer kan afhentes på ejendomskontoret.
Skiferplade ved A/B boligernes hoveddør kan males sort eller hvid.
Eternitplader under / over bad / værelses vinduer i store boliger kan males hvide .

Gangarealer/fortove

25. Det påhviler lejer at renholde/rydde for sne omkring affaldsstativ og postkasse.
Indgangsparti skal være rent og velholdt og må ikke benyttes som oplagringsplads for affald .

Anmeldelse af skader

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

Udlejers vedligeholdelsespligt

Udlejerens vedligeholdelsespligt

27. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
28. *Udlejer* sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. *Udlejer* afholder alle udgifter i denne forbindelse.
29. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det ovenfor nævnte.

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 istandsættelsesarbejde 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.

Rengøring

4. Boligen skal ved fraflytning efterlades i almindelig rengjort stand. Manglende rengøring vil blive foretaget for fraflytters regning, såfremt den ikke er udført ved fraflytning.

Ekstraordinær rengøring

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

Syn ved fraflytning

6. Udlejeren foretager 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.

- Fraflytningsrapport**
7. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse eller hvilke istandsættelsesarbejder der betales af udlejeren.
8. 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 vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.
- Oplysning om istandsættelsesudgifter**
9. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.
- Endelig opgørelse**
10. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejeren 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.
11. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse**
12. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
- Istandsættelse ved bytning**
13. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.