
Velkommen

Godt at vide
Vedligeholdelsesreglement



Indhold

Velkommen	4
Godt at vide	5
Når du flytter ind	5
Når du bor.....	5
Lakerede gulve - rengørings- og plejeanvisning	5
Hvis du siger op	6
Istandsættelse	6
Sandlister	6
Flyttesyn	6
Flytteafregning	6
Tvister	6
Vedligeholdelsesreglement	7
A-ordningen - kort fortalt	7
Afsnit I - Generelt	7
1. Reglernes ikrafttræden.....	7
2. Ændring af lejekontrakten	7
3. Beboerklagenævn.....	7
Afsnit II - Overtagelse af boligen ved indflytning	7
1. Boligens stand.....	7
2. Syn ved indflytning	8
3. Indflytningsrapport.....	8
4. Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger.....	8
Afsnit III - Vedligeholdelse i boperioden	8
1. Lejerens vedligeholdelsespligt.....	8
2. Særlig udvendig vedligeholdelse	8
3. Udlejerens vedligeholdelsespligt.....	8
4. Anmeldelse af skader	9
Afsnit IV - Ved fraflytning	9
1. Normalistsættelse ved fraflytning.....	9
2. Udgifter til normalistsættelse ved fraflytning	9
3. Misligholdelse.....	9
4. Ekstraordinær rengøring	9
5. Undladelse af normalistsættelse.....	9
6. Syn ved fraflytning	10
7. Fraflytningsrapport.....	10

8. Oplysning om istandsættelsesudgifter	10
9. Endelig opgørelse	10
10. Arbejdets udførelse	10
11. Istandsættelse ved bytning	10
Afsnit V - Særlige regler for udvendig vedligeholdelse (jf. III, 2)	10
Afsnit VI - Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jf. IV, 1)	11
1. Valg af farve på vægge/lofter	11
Afsnit VII - Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelse	11
1. Boligens standard ved lejemålets begyndelse.....	11
2. Slid og ælde.....	11

Velkommen

Vi byder dig velkommen i dit nye hjem og vil gerne i denne folder fortælle dig om Ungdomsbo. Samtidig vil vi beskrive, hvilke regler der gælder for vedligeholdelse af boligen, mens du bor i Ungdomsbo, og hvilke regler der gælder, når du flytter ind eller ud.

Ungdomsbo er en almen boligorganisation, der er opbygget af afdelinger som hver har en afdelingsbestyrelse, der er valgt af beboerne i de respektive afdelinger.

Afdelingsbestyrelserne udgør repræsentantskabet, der vælger den bestyrelse, der leder Ungdomsbo.

Administrationen udarbejder hvert år et driftsbudget for afdelingen. Dette budget gennemgås og skal godkendes af afdelingsbestyrelsen, inden det forelægges for beboerne til endelig godkendelse på afdelingsmødet. Dermed er beboerne med til at planlægge afdelingens aktiviteter og vedligeholdelse. Der er således rig mulighed for at være med til at præge udviklingen og miljøet i afdelingen ved at møde op på afdelingsmøderne eller at gå aktivt ind i beboerdemokratiet.

Venlig hilsen

Boligforeningen Ungdomsbo

Godt at vide

Når du flytter ind

Ved indflytning overtages boligen i normal vedligeholdet stand. Boligen vil ikke altid være nyistandsat, hvilket vil sige, at der f.eks. på malet træværk og gulve kan være ridser og skrammer efter normal brug, ligesom du ved indflytning må acceptere, at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i din smag. Vægge og lofter fremtræder dog nyistandsatte.

Du kan ikke forvente at disponere over boligen før indflytningsdatoen ifølge lejekontrakten.

Større mangler vil være udbedret inden indflytning, ligesom alle installationer vil være gennemgået og i orden. Viceværtten vil aftale tid for gennemgang af mangler og udfyldning af en indflytningsrapport, som du skal underskrive. Dette eftersyn skal være foretaget inden 14 dage efter indflytning.

Når du bor

Udgiften til hele den udvendige vedligeholdelse af afdelingens områder, f.eks. trappeopgange, legepladser, vaskerier, udvendige malerarbejder og grønne områder m.m., betales over huslejen af alle afdelingens beboere.

Omkostningerne til indvendig vedligeholdelse omfatter de tekniske installationer, hovedsagelig vand-, varme- og elinstallation samt køleskab, komfur o.lign. hvis det er installeret af Ungdomsbo. Hvis du er usikker vedrørende brugen, eller har problemer med disse installationer, kan du få hjælp ved henvendelse til dit driftscenter.

Det er dig selv der skal sørge for den øvrige indvendige vedligeholdelse i boperioden. Hvis du ønsker at ændre på indretningen af boligen, f.eks. flytte vægge, opsætte nye installationer, lave tilbygninger eller overdækninger, skal du kontakte administrationen, før du går i gang. Der kan evt. være tale om, at ændringerne skal reableres ved fraflytning.

Opstår der skader på boligen, skal du omgående meddele dette til dit driftscenter. Undlades dette, vil du blive pålagt eventuelle merudgifter som følge af manglende meddelelse, ligesom hærværk og fejlagtig brug af boligen er for din regning.

Der kan være vedtaget specielle vedligeholdelsesregler for din afdeling, hvor du selv skal udføre arbejder. Søg oplysninger herom hos administrationen eller dit driftscenter.

Lakerede gulve - rengørings- og plejeanvisning

- Daglig rengøring foretages ved støvsugning eller fejning.
- Gulvet vaskes i sæbespønevand eller anden godkendt vaskeplejemiddel til lakgulve. Anvend kun hårdt opvredet klud.
- Undgå slibende partikler fra f.eks. sand på gulvet. Undgå ligeledes slibende og skrabende påvirkning fra møbler og lignende.
- Benyt effektive måtter ved indgange udefra.
- Evt. spørgsmål angående vedligehold og rengøring kan rettes til Ungdomsbos kontor eller driftscentret.

Hvis du siger op

Hvis du ønsker at fraflytte din bolig skal der udfyldes en opsigelsesblanket, som du kan finde på Ungdomsbos hjemmeside. Når vi har modtaget din opsigelse, vil du modtage en bekræftelse.

Af bekræftelsen vil det bl.a. fremgå:

- Hvornår opsigelsen er modtaget
- Hvornår opsigelsen gælder fra
- Hvornår genudlejning forsøges
- Hvornår boligen skal være tom
- Hvornår boligen synes

Efter fraflytning skal boligen stå tom i en halv måned til istandsættelse. Den halve måneds husleje betales af fraflytteren.

Opsigelsesfristen er 3 måneder, regnet fra den 1. eller 15. i en måned. Hvis du ønsker en kortere frist, vil boligforeningen forsøge at udleje så hurtigt som muligt. Er det ikke muligt, vil du dog stadig skulle betale husleje, indtil opsigelsesperioden er udløbet.

Istandsættelse

Du må gerne selv istandsætte din bolig før fraflytning, hvis du kan udføre istandsættelsen, så boligen ved flyttesynet fremstår nyistandsat og håndværksmæssigt korrekt udført. Hvis istandsættelsen ikke bliver godkendt ved flyttesynet, vil boligforeningen få en maler til at udføre istandsættelsen, ligesom der kan være tale om rengøring efter håndværkerne. Udgiften hertil skal betales af dig og afregnes via din flytteafregning. Læs nærmere om vedligeholdelse og istandsættelse i vedligeholdelsesreglementet i denne folder.

Sandlister

Er der ved indflytning monteret sandlister, skal disse være intakte og korrekt monteret ved fraflytning. Defekte og ukorrekt monterede sandlister bliver efter fraflyttersynet udbedret, og udgiften bliver pålagt fraflytteren. Er du i tvivl, er du velkommen til at kontakte dit driftscenter.

Flyttesyn

Ved synet af boligen er det vigtigt, at du selv er tilstede, for ved din underskrift på synsrapporten at anerkende at have modtaget en genpart af denne. Det er dog muligt at sende en stedfortræder med fuldmagt.

Flytteafregning

Efter boligen er synet, skal du inden 2 uger modtage overslagspris på istandsættelsesarbejderne. Overslagsprisen må max. overskrides med 10%. Vi fremsender flytteregnskabet hurtigst muligt, dog kan der gå 4 uger fra vi har modtaget sidste regning. Denne afregning omfatter ikke el-, vand og varmekonsum, idet disse afgifter afventer udarbejdelse af afdelingens årlige forbrugsregnskab. Der kan derved gå mere end et år, inden den endelige forbrugsafregning foreligger.

Tvister

Opstår der tvist mellem en beboer og boligforeningen, kan sagen indbringes for Beboerklagenævnet.

Vedligeholdelsesreglement

model A – normalistsandsættelse

A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden 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 almindeligt slid og ælde.

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

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Afsnit I - Generelt

1. Reglernes ikrafttræden

Med virkning fra den 27.03.2019 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

2. 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.

3. 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 af boligen ved indflytning

1. Boligens stand

Ved indflytning overtages boligen i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistsandsatte.

Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistsandsatte, hvilket vil sige, at der f.eks. på malet træværk og gulve kan være ridser og skrammer efter normal brug, ligesom du ved indflytning må acceptere, at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i din smag.

Større mangler vil være udbedret inden indflytning, ligesom alle installationer vil være gennemgået og i orden.

2. Syn ved indflytning

I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeren 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.

3. Indflytningsrapport

Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten tilsendes lejeren digitalt ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet, ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten eller ikke har mulighed for at modtage digital post.

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

Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.

Udlejeren 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.

Afsnit III - Vedligeholdelse i boperioden

1. Lejerens vedligeholdelsespligt

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

Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

2. Særlig udvendig vedligeholdelse

Udgiften til hele den udvendige vedligeholdelse af afdelingens områder, f.eks. trappeopgange, legepladser, vaskerier, udvendige malerarbejder og grønne områder m.m., betales over huslejen af alle afdelingens beboere.

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.

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

3. Udlejers vedligeholdelsespligt

Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, 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.

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

Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 3.

4. Anmeldelse af skader

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

Afsnit IV - Ved fraflytning

1. Normalistsandsættelse ved fraflytning

Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig

- hvidtning eller maling af lofter og overvægge
- maling eller tapetsering af vægge
- rengøring.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejereren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Udgifter til normalistsandsættelse ved fraflytning

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejereren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra 21 måneder efter lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 120 måneder, vil udlejereren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

Har lejereren selv istandsat vægge og lofter, så de på synstidspunktet fremstår nyistsandsat og håndværksmæssigt korrekt udført, reduceres der i istandsættelsesbeløbet.

3. Misligholdelse

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.

4. Ekstraordinær rengøring

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

5. Undladelse af normalistsandsættelse

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

6. Syn ved fraflytning

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. Har du ikke selv mulighed for at være tilstede, er det muligt at sende en stedfortræder med fuldmagt.

7. Fraflytningsrapport

Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren. Kopi af fraflytningsrapporten sendes digitalt til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet, ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten, eller ikke har mulighed for at modtage digital post.

8. Oplysning om istandsættelsesudgifter

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

9. Endelig opgørelse

Udlejeren 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 og sammentælles. Den endelige opgørelse fremsendes dog først, når lejer er frigjort fra lejemålet, og sidste regning er modtaget.

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

Denne afregning omfatter ikke el-, vand og varmekonsum, idet disse afgifter afventer udarbejdelse af afdelingens årlige forbrugsregnskab. Der kan derved gå mere end et år, inden den endelige forbrugsafregning foreligger.

10. Arbejdets udførelse

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

11. Istandsættelse ved bytning

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

Afsnit V - Særlige regler for udvendig vedligeholdelse (jf. III, 2)

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

Afsnit VI - Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jf. IV, 1)

1. Valg af farve på vægge/lofter

Lejere indflyttet efter 1. april 2014:

- a) Lejere som ønsker at aflevere lejemål istandsat ved fraflytning, skal male lejemålet i lyse farver som råhvid, modehvid eller brækket hvid.
- b) Lejere må gerne ændre farve i boperioden, når blot ovenstående følges ved fraflytning.
- c) Lejere kan fraflytte lejemålet **ikke istandsat**. Evt. mørke vægge/farver skal fraflyttende lejer dog overmale i lyse farver som råhvid/modehvid/brækket hvid, så endelig istandsættelse kun kræver en gang maling. Hvis mørke vægge/farver fortsat er synlige ved fraflyttersynet bliver udgiften til dækkende maling pålagt fraflytteren.

Lejere som er indflyttet før 1. april 2014:

- a) Lejere der vælger at istandsætte lejemålet ved fraflytning skal male i lyse farver som råhvid, modehvid eller brækket hvid.
- b) Lejere der vælger **ikke** at istandsætte lejemålet ved fraflytning skal ikke tage hensyn til farver, såfremt helhedsindtrykket er i orden.

Afsnit VII - Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelse

1. Boligens standard ved lejemålets begyndelse

Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte i lyse farver i nuancerne hvid, råhvid, modehvid eller brækket hvid.

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

2. Slid og ælde

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