

VEDLIGEHOEDELSEREGLEMENT

I afdelinger med B-ordning samt ungdomsboliger

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. GENERELT

1. Reglernes ikrafttræden
2. Ændring af boligoverenskomsten
3. Beboerklagenævn
4. Forandringer i boligen
5. Byttelejligheder
6. Fraflytninger
7. Misligholdelse

2. OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING

1. Boligens stand
2. Syn ved indflytning
3. Indflytningsrapport
4. Fejl, skader i boligen
5. Indflytters pligter

3. VEDLIGEHOELSE I BOPERIODEN

1. Boligens vedligeholdelseskonto
2. Særlig udvendig vedligeholdelse
3. Afdelingens vedligeholdelse
4. Anmeldelse af skader

4. FRAFLYTNING

1. Syn ved fraflytning
2. Fraflytningsrapport
3. Ingen normalistandsættelse ved fraflytning
4. Misligholdelse
5. Ekstraordinær rengøring
6. Oplysning om istandsættelsesudgifter
7. Endelig opgørelse
8. Arbejdets udførelse
9. Istandsættelse ved bytning
10. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

1. GENERELT

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra 23. maj 2013 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende vedligeholdelsesreglementer.

Ændringen af vedligeholdelsesreglementet sker på baggrund af ændringer i Lov om almene boliger, Lov om leje af almene boliger og Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.

Ændring af boligoverenskomsten

2. Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning, som står i boligoverenskomsten og skal derfor betragtes som et tillæg til denne.

Beboerklagenævn

3. Uenighed om henholdsvis afdelingens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

Forandringer

4. Der må ikke uden boligorganisationens skriftlige tilladelse foretages forandringer på lejemålets bestående rum, installationer og eventuelle tilhørende haver.

Byttelejligheder

5. Bytninger af lejemål betragtes som flytninger.

Fraflytninger

6. Der foretages ingen normalistandsættelse ved fraflytning.

Misligholdelse

7. Istandsættelsesudgifter som følge af misligholdelse vil altid blive pålagt fraflyttende lejere fuldt ud uanset boperiodens længde.

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

2. OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING

Boligens stand

1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand.

Boligen kan ikke påregnes at være nystandsatsat. Kun hvor der efter boligorganisationens skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsatsat.

Såfremt der skal udføres eventuelle reparationer i lejligheden må indflytter påregne håndværkere i lejligheden de første 14 dage efter indflytning.

Indflytter må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar, gulve og tekniske installationer bærer præg af slid, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder.

Grundlaget for bedømmelsen af boligens vedligeholdelsesstand fremgår af afsnit III, Vedligeholdelse i boperioden og afsnit 4, Fraflytning.

Syn ved indflytning

2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretages 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

3. Ved indflytningssynet udarbejdes en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet 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 modtagelse af kopi af rapporten.

Fejl og skader i boligen

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

Ved gennemgang af mangelrapporten vil det fra boligorganisationens side blive vurderet, om en mangel er til væsentlig gene for brugeren af det lejede. Er dette tilfældet, afhjælpes manglen.

Skønnes manglen at være mindre væsentlig, kan afhjælpning undlades, men manglen beskrives i et notat, der vedlægges lejekontrakten og lejeren hæfter ikke for udbedring af denne mangel ved fraflytning.

At en mangel ikke udbedres, berettiger ikke lejeren til, at undlade fremtidig normal vedligeholdelse.

Lejeren vil ikke uden boligorganisationens skriftlige og forudgående accept få refunderet udgifter til afhjælpning af mangler udført på lejerens foranstaltning.

Indflytters pligter

5. Indflytter er pligtig til, at betale for reparation af skader på trappeopgange, elevatorer og vejanlæg m.m. forårsaget ved indflytningen.

3. VEDLIGEHOLDELSE I BOPERIODEN

Boligens vedligeholdelseskonto

1. Boligorganisationen vedligeholder boligen indvendigt med hvidtning, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

Vedligeholdelsen kan udføres, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

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

Boligorganisationen fastsætter beløbet.

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

Boligorganisationen forbeholder sig ret til at kontrollere det udførte arbejde.

Benyttes et malerfirma skal dette være momsregistreret og med i Malermesternes Garantiordning.

Al vedligeholdelse skal ske efter den vedligeholdelsesvejledning boligorganisationen har udarbejdet.

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 lejeren meddelelse fra boligorganisationen om kontoens aktuelle størrelse.

Lejerens pligter

Lejeren skal til enhver tid drage omsorg for at ituslåede ruder udskiftes.

Hvor der til boligen hører have, er det lejeren, der er ansvarlig for vedligeholdelse af haven, herunder klipning af hæk og/eller maling af plankeværk, således haven til enhver tid fremtræder pæn og ryddelig. Nærmere bestemmelser om vedligeholdelse af have: Se særligt tillæg.

Særlig udvendig vedligeholdelse

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

Afdelingens vedligeholdelse

3. Afdelingen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af:

Låse, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af afdelingen samt reparation eller udskiftning af det faste inventar og dets tilbehør, som er installeret af eller skriftligt godkendt som overtaget af afdelingen.

Desuden udskiftning af belægninger på køkkenborde, når disse belægninger er udført af eller i forvejen er skriftligt godkendt af boligorganisationen.

Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning sker på boligorganisationens og/eller afdelingens foranledning i et samarbejde, når og i det omfang det skønnes nødvendigt.

Afdelingens vedligeholdelsespligt m.v. gælder kun i det omfang, forbedringsarbejder, udskiftning af hårde hvidevarer m.m. er skriftligt godkendt af boligorganisationen.

Bemærk særlige regler vedr. forbedringsarbejder foretaget jf. regler om råderet.

Anmeldelse af skader

4. Såfremt der opstår skader i boligen, skal lejereren **omgående** rette henvendelse til afdelingens ejendoms kontor (gårdmandskontor) og anmelde den opståede skade. Akutte opståede skader uden for normal arbejdstid, skal anmeldes til Falcks vagtcentral.

Undlades anmeldelse, vil lejereren blive pålagt, at erstatte eventuelle merudgifter som følge af den manglende anmeldelse.

4. FRAFLYTNING

Syn ved fraflytning

1. Der foretages syn af lejemålet omgående, dog senest 2 uger efter at fraflytningen har fundet sted.

Istandsættelsens omfang fastsættes ved syn af organisationens inspektør/synsmand.

Ved opsigelse af boligen samt oplysning af den fremtidige adresse til administrationen, indkaldes fraflytteren skriftlig med mindst 1 uges varsel om dato for syn af boligen.

Synet finder sted inden for normal arbejdstid og kan overværes af fraflytter.

Indflytter og afdelingsbestyrelsesmedlem kan efter aftale med organisationsadministrationen overvære synet.

Fraflytningsrapport

2. Ved synet udarbejdes en fraflytningsrapport, hvoraf det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der er misligholdelse og hvilke der betales af afdelingen.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til fraflytteren ved synet eller sendes til fraflytteren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Ingen normalistandsættelse ved fraflytning

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

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

Boligen afleveres til den tilflyttende lejer med de midler, der eventuelt står på kontoen på overdragelsestidspunktet.

Misligholdelse

4. Fraflytteren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Misligholdelse foreligger, når lejemålet 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 lejemålet.

Ekstraordinær rengøring

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

Oplysning om istandsættelsesudgifter

6. Senest 14 dage efter synsdatoen giver organisationen fraflytteren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelse og fraflytterens andel heraf som følge af misligholdelse.

Effekter som nøgler, vaskekort, skaktnøgler, antennekabler, beboermapper og lignende, som er udleveret til beboeren i botiden, men som ikke er tilstede ved synet, skal betales af fraflytter.

Dersom kælder- og pulterum, bryggers, altaner og lignende ikke er tømte og rengjorte skal udgifter til dette også betales af fraflytter.

Fraflytter er pligtig til at betale for reparation af skader på trappeopgange, elevatorer og vejanlæg

m.m. forårsaget ved fraflytningen.

Endelig opgørelse

7. Endelig opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse fremsendes til fraflytteren 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 fraflytterens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Arbejdets udførelse

8. Istandsættelsesarbejderne udføres på boligorganisationens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

9. Ved bytning af lejemål gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

10. Fremgår af den af boligorganisationen udarbejdede vedligeholdelsesvejledning.

Haver

11. Ved lejemål, hvortil der hører haver, skal disse ligeledes synes. Haverne skal afleveres velholdte. Fraflytter skal, hvis haven ikke er vedligeholdt, betale udgiften til vedligeholdt stand.

GODKENDT PÅ ORDINÆRT AFDELINGSMØDE 2017.