



## Afdeling: 1.3047 – Hedelyngen

Dato: 27. september 2017

*Dette vedligeholdelsesreglement er udarbejdet 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. 640 af 15. juni 2006 og bekendtgørelse nr. 1413 af 9. december 2009.*

*Godkendt af afdelingsmødet den 27. september 2017*

### **A ORDNING 2 %**

**Din afdeling har valgt at vedligeholde boligerne efter A-ordning. Kort fortalt betyder det følgende:**

- Mens du bor i din bolig, skal du sørge for at vedligeholde den indvendigt med maling, tapetsering og gulvbehandling. Du skal selv betale alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
- Du skal vedligeholde din bolig så ofte, at den ikke forringes - bortset fra almindeligt slid og ælde.
- Boligafdelingen foretager en normalistsandsættelse (NI) af din bolig, når du flytter. Istandsættelsen omfatter maling af lofter og vægge samt rengøring efter håndværkere.
- Hvis din bolig ved fraflytningssynet fremtræder med lofter og vægge som nyistsandsatte, skal der ikke foretages yderligere normalistsandsættelse.
- Hvis du fraflytter inden for det første år efter indflytning, skal du betale hele udgiften for boligens normalistsandsættelse.
- Afdelingen overtager gradvist betalingen for normal istandsættelse med 2 % pr. måned efter de 12 første måneder for efter 5 år og 2 måneders botid at betale hele udgiften.
- Uafhængig af botidens længde skal du altid betale for en istandsættelse, der er en følge af misligholdelse.
- Afdelingen hæfter for slid og ælde og dermed for værdiforringelse, der sker som følge af brugt levetid.
- Skader, der skyldes decideret uforsvarlig adfærd, som kraftig mislighold af boligen, vil blive behandlet særskilt. Alle udgifter vil blive opkrævet hos fraflytter

# VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

## ■ AT BO I EN ALMEN BOLIG

### Vedligeholdelse af din bolig

- Når du bor i en almen bolig, har du ansvaret for at passe på boligen, så den fremtræder velvedligeholdt.
- I det følgende finder du en kort beskrivelse af, hvilke overordnede regler der gælder for vedligeholdelsen af din bolig.
- Sammen med dette skrift får du udleveret de særlige lokale regler for vedligeholdelse i din afdeling, som afdelingens beboere har vedtaget. "Tillæg til vedligeholdelsesreglementet A2% Vedligeholdelse af din bolig afdeling 1.3047 Hedelyngen"
- I disse regler kan der fx nærmere være fastsat den vedligeholdelsesstandard, boligen skal være i ved indflytning. Der kan også være specielle regler for, hvordan dele af din bolig skal vedligeholdes, og endelig kan det være beskrevet, hvilke pligter du eventuelt har til at deltage i vedligeholdelse af de nære fællesarealer.
- Dette generelle regelsæt udgør sammen med tillægget som nævnt ovenfor afdelingens vedligeholdelsesreglement.

## ■ NYE REGLER

- Vedligeholdelsesreglementet erstatter alle tidligere gældende reglementer. Reglerne træder dermed i stedet for eller supplerer bestemmelserne om vedligeholdelse og istandsættelse, uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser.
- Mangler du oplysninger, eller er du i tvivl om fortolkningen af reglerne, er du velkommen til at henvende dig til ejendomskontoret i Hedelyngen.

## ■ NÅR DU FLYTTER IND

### Din bolig

- Når du flytter ind i din bolig, fremtræder lofter og vægge som nyistandsatte, og boligen er gjort ren. Boligen vil dog bære præg af det almindelige slid, der anses for at være rimeligt i forhold til boligens alder. Farverne er bestemt af de tidligere beboere eller af afdelingen.
- Træværk, inventar m.v. vil kun være malet, hvis der har været beskadigelser som følge af misligholdelse eller på grund af almindeligt slid og ælde. Din bolig er således en slags genbrugsbolig.

### Syn ved indflytning og rapport

- I forbindelse med din indflytning vil der inden 14 dage blive gennemført indflytningssyn med din medvirken, hvor indflytningsrapport over eventuelle fejl og mangler udarbejdes.

# VEDLIGEHOELDESESREGLEMENT

- En medarbejder fra 3B gennemgår boligen sammen med dig. Hvis I finder fejl og mangler, der er uacceptable i forhold til de vedligeholdelsesregler, der gælder for afdelingen, vil de blive registreret og snarest udbedret.
- Ved indflytningssynet udarbejdes der en indflytningsrapport, hvor du kan få tilføjet eventuelle bemærkninger. Du får en kopi af indflytningsrapporten, som du bedes gemme.
- Boligorganisationen kan vurdere, at en påtalt fejl eller mangel er uvæsentlig og derfor ikke skal udbedres. Du hæfter ikke for sådanne fejl og mangler ved fraflytning.

## MENS DU BOR I DIN BOLIG

### Indvendig vedligeholdelse

- I botiden skal du selv sørge for den indvendige vedligeholdelse, ligesom du selv skal betale for maling, tapet, gulvbehandling og lignende.
- Du skal sætte boligen i stand så ofte, at boligen ikke forringes - bortset fra almindeligt slid og ælde. Fx skal du huske at lakere gulve, før lakken bliver gennemslidt.
- Du har også ansvaret for at vedligeholde boligens inventar - herunder køkkenelementer, skabe, døre osv.
- For at sikre et godt indeklima er det meget vigtigt, at du sørger for en god udluftning af boligen.

### Vedligeholdelse af installationer m.v.

- Din boligafdeling sørger for at vedligeholde selve ejendommen. Ligeledes sørger afdelingen for vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af vand-, varme- og el-installationer, sanitetsudstyr, hårde hvidevarer, ruder og låse/nøgler, der er installeret eller godkendt af afdelingen.

### Anmeldelse af skader

- Hvis der opstår skader i eller omkring din bolig, skal du straks meddele det til ejendomskontoret. Du kan nemlig komme til at betale for skader, der er sket som følge af manglende anmeldelse.

### Ændring af boligen

- Du har lov til at indrette og ændre din bolig til dine egne behov efter reglerne om "Udvidet råderet", fx ved at opsætte nyt køkken, ændre fliser i badeværelset, forny installationer eller lignende og i nogle tilfælde at flytte vægge eller døre.
- Husk at undersøge reglerne meget grundigt inden du går i gang med ændringerne. Er du i tvivl om, hvordan du skal gribe sagen an, og hvad der er lovligt, er det en god ide at kontakte ejendomskontoret for at få rådgivning. Det er i det hele taget en god idé at drøfte større ændringer med kontoret, inden arbejdet sættes i gang! Ændringerne skal anmeldes og

# VEDLIGEHOULDESESRULET

registreres af ejendomskontoret.

## ■ NÅR DU FLYTTER

### Normalistandsættelse ved fraflytning

- Når du flytter, skal boligen normalistandsættes, så den fremtræder i samme stand, som da du flyttede ind. Det betyder, at lofter og vægge skal fremtræde som nyistandsatte, og at boligen skal afleveres rengjort.
- Hvis det skønnes håndværksmæssigt nødvendigt, afrenses gammelt tapet før ny tapetsering. Det sker på afdelingens regning. Hvis der er anvendt anden vægbehandling end angivet i afdelingens vedligeholdelsesregler, vil det blive betragtet som misligholdelse.
- Afdelingen overtager efter det første år fra indflytning gradvist betalingen for normalistandsættelse med 2 % pr. måned for efter 5 år og 2 måneders bo tid at betale hele udgiften.

### Misligholdelse

- Er der sket skader på boligen eller inventaret, som skyldes misligholdelse, vil du komme til at betale udgiften til denne istandsættelse.
- Det er misligholdelse, når boligen eller dele af den er forringet eller ødelagt, fordi du har brugt den eller vedligeholdt den forkert - eller hvis du har handlet uforsvarligt.
- Det samme gælder, hvis det er medlemmer af din husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen, der er skyld i ødelæggelsen.
- Hvis der er brug for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
- Hvis skaden nødvendiggør en udskiftning til nyt, fratrækkes den del af udgiften, der kan henføres til almindeligt slid og ælde.
- Skader, der skyldes decideret uforsvarlig adfærd, vil blive behandlet særskilt og faktureret til fraflytter.

### Du kan selv sørge for istandsættelsen – ”FORsyn”

- Inden fraflytning kan beboeren anmode om et ”FORsyn”, der klarlægger, hvad der skal istandsættes.
- Hvis din bolig ved fraflytningssynet fremtræder med lofter og vægge som nyistandsatte, skal der ikke foretages yderligere normalistandsættelse.

### Syn ved fraflytning

- Når boligorganisationen har fået meddelelse om, at du ønsker at flytte, bliver du indkaldt til et fraflytningssyn.

# VEDLIGEHOELSESREGLEMENT

- Fraflytningssynet skal være afholdt senest 2 uger efter, at boligorganisationen er blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted.

## Synsrapport

- Ved fraflytningssynet udarbejdes der en synsrapport, hvor det vil blive registreret, hvad der skal udføres som normalistandsættelse, og hvad der eventuelt skal udføres som følge af misligholdelse.
- Du får en kopi af synsrapporten, eller den sendes til dig senest 14 dage efter.
- Senest 14 dage efter synsdatoen får du også at vide, hvor meget det anslås, at du skal betale for istandsættelse og eventuel misligholdelse.

## Endelig opgørelse

- Boligorganisationen sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig hurtigst muligt.
- Her står der, hvilke istandsættelsesarbejder der er udført, hvad det har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet.
- I den endelige opgørelse kan din samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede udgift til istandsættelse.

## PAS GODT PÅ DIN BOLIG

### Din bolig

- Det er naturligvis ikke særligt behageligt at skulle betale til en bolig, du er ved at flytte fra.
- Men for fællesskabet er det vigtigt, at den nye beboer får en bolig, der er sat i rimelig stand ved indflytning. Som fraflytter skal du derfor tænke på, om du selv ville flytte ind i den lejlighed, du afleverer.
- Husk, at du kan gøre fraflytningsregningen mindre ved løbende at vedligeholde din bolig og passe på inventaret jævnt før retningslinjerne, mens du bor der.

### Hvis du bytter

- Hvis du skal bytte din bolig med en anden lejebolig, gælder de samme regler som ved øvrige fraflytninger.

### Beboerklagenævn

- Opstår der uenighed om enten din bolig eller afdelingens pligt til at vedligeholde og istandsætte boligen, kan sagen indbringes for Beboerklagenævnet.