



## Afdeling: 24.432 – Folehaven

*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.*

### B ORDNING

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

- Boligen er i boperioden vedligeholdt med maling, tapetsering og lakering af gulve. Boligen overdrages uden yderligere istandsættelse.
- Skader i boligen, som er sket som følge af tidligere mislighold eller slid og ælde, vil blive udbedret senest 14 dage efter indflytning.
- Du får inden indflytningen besked om, hvor stort beløb der står på boligens vedligeholdelseskonto.
- Du skal vedligeholde din bolig så ofte, at den ikke forringes – bortset fra almindeligt slid og ælde.
- Du indbetaler til boligens vedligeholdelseskonto sammen med huslejen.
- Udgifterne til vedligeholdelse af boligen i botiden i forhold til maling, tapetsering og lakering af gulve kan betales af boligens vedligeholdelseskonto.
- Du skal altid betale for en istandsættelse, som er en følge af misligholdelse.
- Afdelingen hæfter for slid og ælde og dermed for den værdiforringelse, der sker som følge af brugt levetid.
- Skader, der skyldes decideret uforsvarlig adfærd, vil blive behandlet særskilt.

### 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.

# VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

---

- Sammen med dette skrift får du udleveret de særlige lokale regler for vedligeholdelse i din afdeling, som afdelingens beboere har vedtaget.
- 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.
- De to regelsæt udgør tilsammen 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 eller områdekontoret.

## ■ NÅR DU FLYTTER IND

### Din bolig

- Når du flytter ind i din bolig, fremstår den ikke med nyistandsatte lofter og vægge, men boligen er gjort ren.
- Boligen vil bære præg af det slid, der anses for at være rimeligt i forhold til boligens alder. Det er ikke sikkert, at farvevalget falder i din smag, da farverne er bestemt af de tidligere beboere eller af afdelingen. Din bolig er således en genbrugsbolig.

### Syn ved indflytning og rapport

- I forbindelse med indflytningen vil der inden 14 dage blive gennemført indflytningssyn under lejers medvirken, hvor indflytningsrapport over eventuelle fejl og mangler udarbejdes.
- Her gennemgår en medarbejder fra 3B boligen sammen med dig. Hvis I finder fejl og mangler, der er uacceptable i forhold til de vedligeholdelsesregler, der gælder for afdelingen, vil de snarest blive udbedret.
- Ved indflytningssynet udarbejdes der en indflytningsrapport, hvor du kan få tilføjet eventuelle bemærkninger. Du får en kopi af indflytningsrapporten, som du bedes gemme.
- Hvis du konstaterer fejl og mangler ved boligen, skal de påtales over for ejendomskontoret senest 2 uger efter lejemålets begyndelse.
- 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.

# VEDLIGEHOELDESESREGLEMENT

## ■ 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.
- Udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto efter de regler, som boligorganisationen har vedtaget.
- Du betaler et månedligt beløb til boligens vedligeholdelseskonto som en del af huslejen.
- 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., og for at sikre et godt indeklima er det meget vigtigt, at du sørger for en god udluftning af boligen.
- Du skal kunne dokumentere udgifterne til vedligeholdelse for at få udbetalt penge fra boligens vedligeholdelseskonto. Hver gang du har fået penge fra kontoen og senest tre måneder efter hvert regnskabsårs afslutning, får du besked om, hvor stort beløb der står på kontoen.

### 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 elinstallationer, sanitetsudstyr, ruder og låse, der er installeret eller godkendt af afdelingen.
- *Nøgler & brikker afholdes af beboer*

### Anmeldelse af skader

- Hvis der opstår skader i eller omkring din bolig, skal du straks meddele det til ejendoms-kontoret. 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 efter dine egne behov fx ved at flytte vægge eller døre, opsætte nyt køkken, bad, nye installationer eller lignende.
- Beboerne i din afdeling har i fællesskab udarbejdet retningslinjer for, hvilke ændringer der kan udføres, uden at disse skal retableres senere.
- Husk at undersøge reglerne grundigt inden du går i gang med ændringerne. Er du i tvivl om, hvordan du skal gribe sagen an, er det en god ide at kontakte ejendoms-kontoret for at få rådgivning.

# VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

## ■ NÅR DU FLYTTER

### Ingen istandsættelse ved fraflytning

- Når du har sagt din bolig op, kan du ikke længere bruge penge fra boligens vedligeholdelses-konto. Boligen skal således ikke sættes i stand bortset fra eventuel misligholdelse, men boligen skal afleveres rengjort.
- *Her anbefales et forsyn af boligen med synsmedarbejder for afdelingen*

### 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.

### Syn ved fraflytning

- Når boligorganisationen har fået meddelelse om, at du ønsker at flytte, vil du skriftligt blive indkaldt til et fraflytningssyn senest en uge før opsigelsesdatoen.
- Fraflytningssynet skal være afholdt senest 2 uger efter, at boligorganisationen er blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted.

### Synsrapport

- Ved synet udarbejdes en synsrapport, hvoraf det vil fremgå, om der eventuelt er arbejde, der skal udføres som følge af misligholdelse.
- Du får en kopi af synsrapporten ved synet, 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.

# VEDLIGEHOULDESESRGLEMENT

---

## 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, og de fleste vil da også meget hellere bruge penge på deres nye bolig.
- 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 at vedligeholde din bolig og passe på inventaret, 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 eller afdelingens pligt til at vedligeholde og istandsætte boligen, kan sagen indbringes for beboerklagenævnet.