

Normal vedligeholdelsesreglement

Vedligeholdelsesreglementet gælder for boliger i Boligselskabet Præstehaven.

I. Generelt

Reglerne

1.

Med virkning fra den 1. januar 1997 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af boligoverenskomsten

2.

Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning, som står i boligoverenskomsten/lejekontrakten (herefter kaldet kontrakten), og skal derfor betragtes som et tillæg til denne.

Fraflytningsordningen

3.

Der er for hver bolig oprettet en vedligeholdelseskonto, hvor der over huslejen spares op til den indvendige vedligeholdelse - jfr. afsnit 3 stk. 1.

4.

Der er desuden for hver afdeling oprettet en fælleskonto til dækning af andre indvendige vedligeholdelsesarbejder. Også denne konto finansieres over huslejen.

5.

Boligen skal løbende vedligeholdes af de midler der står på boligens vedligeholdelseskonto. Ved fraflytning vil der almindeligvis ikke blive foretaget istandsættelse. Boligen overlades til tilflytteren som den er og med de midler, der eventuelt står på boligens konto på opsigelsestidspunktet

6.

Istandsættelsesudgifter som følge af misligholdelse, bliver pålagt fraflytteren fuldt ud.

Misligholdelse er:

- a. Når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtig brug.

- b. Fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af boligtageren samt/ eller medlemmer af dennes husstand - eller andre som boligtageren har givet adgang til boligen.

II. Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens standard

1.

Boligen overdrages normalt til tilflytteren uden istandsættelse.

Hvor der ved fraflytningen er konstateret behov for istandsættelse, som ikke dækkes af boligens vedligeholdelseskonto, vil selskabet lade arbejdet udføre efter tilflytterens overtagelse af boligen.

2.

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

3.

Grundlaget for bedømmelsen af boligens vedligeholdelsesstand fremgår af afsnit 3 og 4 i den udsendte boligmappe, samt den for afdelingen gældende vedligeholdelsesvejledning.

Mangler skal påtales inden 2 uger

4.

Hvis tilflytteren ved overtagelsen af boligen konstaterer mangler, skal tilflytteren senest 2 uger efter overtagelsen eller ved indflytningssynet påtale disse.

5.

Skønner selskabet, at manglen er mindre væsentlig kan afhjælpning undlades, men manglen beskrives i et notat til kontrakten.

III. Vedligeholdelse i boperioden

Boligens vedligeholdelseskonto

1.

Følgende arbejder kan afholdes over boligens vedligeholdelses:

- a. Hvidtning af lofter
- b. Tapetsering af vægge
- c. Maling eller lakering af træværk og inventar
- d. Behandling af gulve.

Der hensættes over huslejen i hver måned et beløb til dækning af ovennævnte vedligeholdelse.

Boligtageren kan lade vedligeholdelsesarbejdet udføre:

- a. Så ofte, at det lejede ikke forringes ud over hvad følger af almindelig slid og ælde.
- b. Når udgifterne hertil kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på boligens vedligeholdelseskonto.
- c. Istandsættelse sker på lejerens foranledning med hensyn til arbejdets udførelse og indkøb af materialer.

Boligtageren skal selv udskifte revnede eller knuste ruder, med mindre der i afdelingen er tegnet en glasforsikring.

2.

Saldo på vedligeholdelseskontoen oplyses hver måned på huslejeopkrævningen, og hver gang der foretages udbetalinger fra boligens konto, får boligtageren meddelelse om, hvor stort et beløb der er til rådighed på kontoen.

Afdelingens fælleskonto

3.

Over fælleskontoen påtager afdelingen sig:

- a. Vedligeholdelse og fornøden udskiftning af låse, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, komfurer og lignende der er installeret i boligen.
- b. Reparation eller udskiftning af det faste inventar og dets tilbehør.
- c. Udskiftning af belægninger på gulve og køkkenborde, der i forvejen er skriftligt godkendt.
- d. Hvor den fornødne udbedring skyldes misligholdelse, betaler boligtageren udgiften fuldt ud.

4.

Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning af de i stk. 3 nævnte bygningsdele foretages af selskabet, når - og i det omfang - det herfra skønnes nødvendigt.

5.

I den enkelte afdeling kan det besluttes, at afdelingen påtager sig indvendig vedligeholdelse ud over det, der fremgår af stk. 3.

Anmeldelse af skader

6.

Såfremt der opstår skader på boligen, skal boligtageren omgående anmelde dette til selskabet.

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

IV. Ved fraflytning

Ved opsigelse

1.

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

Syn ved fraflytning

2.

I forbindelse med fraflytningen skal der foretages syn af boligen. Synet foretages af en af selskabet udpeget person.

3.

Når opsigelsen af boligen - samt oplysning om den fremtidige adresse er modtaget - gives fraflytteren med mindst 1 uges varsel oplysning om dato for syn af boligen.

Det skal fremgå tydeligt af synsrapporten, hvis dele af istandsættelsen skyldes misligholdelse, og derfor skal betales af fraflytteren fuldt ud.

3 a.

I forbindelse med fraflytning sker der aflæsning af forbrugsmålere vedr. el, vand og varme. Gebyrerne herfor, til henholdsvis måler aflæsningsfirma og til boligselskab, i afdelinger, hvor boligselskabet selv foretager aflæsning, skal betales af fraflytter og vil blive pålagt flytteafregningen.

Rengøring

4.

Ved fraflytning afleveres boligen ryddet og rengjort.

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., vil udgiften hertil skulle betales af fraflytteren fuldt ud.

Oplysning

5.

Hvis der i forbindelse med fraflytning skal udføres istandsættelsesarbejder, som fraflytteren skal betale, vil udgiften - om muligt - blive oplyst under synet.

Hvis fraflytteren har givet oplysning om sin fremtidige adresse, skal der gives oplysning om istandsættelsens omfang og pris senest 2 uger efter synsdatoen.

Det må accepteres, at der ved flytteopgørelsen kan være en overskridelse på indtil 10 % i forhold til den oplyste pris.

Arbejdets udførelse

6.

Arbejdet vil blive udført på selskabets foranledning på grundlag af synsrapporten.

Istandsættelse ved bytning

7.

Ved bytning af lejligheder gælder samme bestemmelser som ved fraflytning.