

GRØNHØJ

VEDLIGEHOELSE AF DIN BOLIG

VEDLIGEHOELSESRÆGLEMENT FOR MEDEJERBOLIGER

08-05-00

Din bolig er en medejerbolig. Kort fortalt betyder det følgende:

Boligen er i den tidligere medejerlejers boperiode vedligeholdt med maling, tapetsering og behandling af gulve. Boligen overdrages uden yderligere istandsættelse.

For at modtage fuld godtgørelse for restværdien af medejerdelen ved fraflytning, skal du vedligeholde din bolig så ofte, at den ikke forringes – bortset fra alm. slid og ælde. Restværdien af medejerdelen vil således blive reduceret, såfremt der er sket misligholdelse.

Boligafdelingen sørger for at vedligeholde selve ejendommen. Ligeledes sørger afdelingen for vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af varme- og elinstallationer, der er installeret af afdelingen. Du har selv den øvrige vedligeholdelsesforpligtelse.

Dette vedligeholdelsesreglement er udarbejdet på grundlag af de af By- og Boligministeriet godkendte forsøg for afd. 3064 – Grønhøj, samt 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. 371 af 19. juni 1998.

AT BO I EN MEDEJERBOLIG Vedligeholdelse af din bolig

Når du bor i en almen medejerbolig, har du ansvaret for at passe på boligen, så den fremtræder vel vedligeholdt.

I det følgende finder du en kort beskrivelse af hvilke overordnede regler, der gælder for vedligeholdelse af din medejerbolig i Grønhøj.

Sammen med dette skrift gælder de særlige bestemmelser for vedligeholdelse og forpligtende naboskab, der er vedtaget i Grønhøj. Disse bestemmelser indeholder også specielle regler for, hvordan dele af din bolig skal vedligeholdes, og de beskriver, hvilke pligter du evt. har til at deltage i vedligeholdelse af de nære fællesarealer, og afdelingen i øvrigt.

Det er disse regelsæt der tilsammen udgør afdelingens vedligeholdelsesreglement

Nye regler

Vedtages et nyt vedligeholdelsesreglement erstatter dette alle tidligere gældende reglementer. Reglerne træder dermed i stedet for eller supplerer bestemmelserne om vedligeholdelse og istandsættelse uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Vedligeholdelsesreglementet for Grønhøj kan kun ændres på punkter, der ikke er omfattet af de punkter, der er godkendt som forsøg af By- og Boligministeriet.

Mangler du oplysninger, eller er du i tvivl om fortolkningen af reglerne, er du velkommen til at rette henvendelse herom til ejendomskontoret, inspektørkontoret eller til 3B.

NÅR DU FLYTTER IND Din bolig er en genbrugsbolig

Når du flytter ind i din bolig, er den ikke nyistandsat, men boligen er gjort ren.

Boligen vil bære præg af det slid, der anses for rimeligt i forhold til boligens alder. Det er ikke sikkert, at farvevalget falder i din smag, da farverne er bestemt af de tidligere beboere. Din bolig er således en genbrugsbolig.

Syn ved indflytning og rapport

Eventuelle fejl og mangler ved boligen skal påtales overfor boligforeningen senest 2 uger efter lejemålets begyndelse.

For at støtte dig i at det bliver gjort, vil der blive foretaget et indflytningssyn senest 14 dage efter, at du har overtaget boligen.

Her gennemgår en repræsentant for afdelingen lejlig-

heden sammen med dig. Hvis I finder fejl og mangler, der er uacceptable i forhold til de særlige regler, der gælder for Medejerboliger i Grønhøj, vil udbedring finde sted.

Ved indflytningssynet udarbejdes en indflytningsrapport, hvor du kan få tilføjet eventuelle bemærkninger. Du får en kopi af indflytningsrapporten, som du bedes gemme.

Boligforeningen kan vurdere, at en påtalt fejl eller mangel er uvæsentlig og derfor ikke skal udbedres.

MENS DU BOR I DIN BOLIG

Vedligeholdelse af din bolig

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. F.eks. er det en god idé at huske at lakere gulvet, før lakken bliver gennemslidt.

Du har også ansvaret for at vedligeholde og udskifte boligens inventar – herunder bl.a. køkkenelementer, skabe, døre og øvrige indretninger – og forandringer, der er foretaget på baggrund af boligens særlige medejersstatus.

Boligafdelingen sørger for at vedligeholde selve ejendommen. Ligeledes sørger afdelingen for vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af varme- og elinstallationer, der er installeret af afdelingen. Du har selv den øvrige vedligeholdelsesforpligtelse.

Husk at lufte ud

Af hensyn til indeklimaet er det vigtigt, at du sørger for en god udluftning af boligen.

Anmeldelse af skader

Hvis der opstår skader i eller omkring din bolig (herunder skader der er omfattet af ejendommens forsikring), skal du straks meddele dette til ejendomskontoret. Du kan nemlig komme til at betale for de eventuelle skader, der er sket som følge af en manglende anmeldelse.

Ændring af boligen

Det er, som følge af boligens medejersstatus, muligt at indrette og ændre din bolig efter egne behov, f.eks. ved at flytte vægge eller døre, opsætte nyt køkken, bad, nye installationer eller lignende, efter særlige regler, som er godkendt af By- og Boligministeriet. Der gælder også særligt gunstige regler for godtgørelse

ved fraflytning, hvis du har sikret dig boligforeningens godkendelse heraf jævnfør de særlige regler om råderet.

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 ejendomskontoret for at få rådgivning, bl.a. fordi nogle arbejder kræver tilladelse fra den kommunale bygningsmyndighed.

NÅR DU FLYTTER

Ingen istandsættelse ved fraflytning

Når du har meddelt, at du flytter, skal boligen ikke sættes i stand bortset fra eventuel misligholdelse, men boligen skal afleveres rengjort.

Misligholdelse

Er der sket skader på boligen, som skyldes misligholdelse, skal skaden bringes i orden. Du kan vælge at gøre dette for egen regning. Ellers vil medejerdens restværdi blive reduceret svarende til udgiften til denne istandsættelse.

Det er misligholdelse, når boligen eller dele af den er forringet eller ødelagt, fordi du har brugt eller vedligeholdt den forkert – eller hvis du har handlet uforsvarligt, ved helt eller delvist at undlade løbende vedligeholdelse, så boligen fremstår som særligt nedslidt.

Det samme gælder, hvis det er medlemmer af din husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen, der er skyld i ødelæggelsen.

Skader, der skyldes decideret uforsvarlig adfærd betragtes som misligholdelse og vil blive behandlet særskilt.

Hvis skaden nødvendiggør en udskiftning til nyt, vil der ske fradrag svarende til restværdien.

Syn ved fraflytning

Når boligforeningen har fået meddelelse om, at du ønsker at flytte, vil du skriftligt blive indkaldt til et fraflytningssyn senest en uge før fraflytningssynet.

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

Fraflytningsrapport

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 fraflytningsrapporten ved synet, eller

den sendes til dig senest 14 dage efter.

Senest 14 dage efter synsdatoen får du at vide, hvor meget det anslås, at du skal betale for den eventuelle misligholdelse. Det vil endvidere fremgå, om der skal ske fradrag i restværdien af medejerdelen, som følge af misligholdelse.

Endelig opgørelse

Boligforeningen sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig hurtigst muligt.

Her står der, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet. Det vil endvidere fremgå, om der er sket fradrag i restværdien af medejerdelen, som følge af misligholdelse.

I den endelige opgørelse kan din samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede samlede udgift til istandsættelse tillagt eventuel fradrag som følge af misligholdelse vedrørende medejerdelen.

Pas godt på 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 i rimelig stand ved indflytning. Som fraflytter skal du derfor tænke på, om du selv ville flytte ind i den lejlighed, som du afleverer.

Husk at du kan undgå store regninger ved fraflytning 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.