

TAASTRUP ALMENNYTTIGE BOLIGSELSKAB AFDELING

SØNDERBY

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

I det efterfølgende er Taastrup almennyttige Boligselskab afdeling Sønderby (TAB afd. Sønderby) benævnt *afdelingen*. Den fraflyttede lejer benævnt *fracflytteren*, og den tilflyttede lejer er benævnt *tilflytteren*.

TAB afd. Sønderby administreres af Dansk almennyttig Boligselskab af 1942 s.m.b.a. (DAB), og i det følgende benævnt *selskabet*.

Følgende regler gælder for boligen, lejeren har den indvendige vedligeholdelsespligt, og normalistsandsættelsen betales fuldt ud af TAB afd. Sønderby, når bo-perioden er på 8 år og 4 måneder eller derudover.

1.0

GENERELT

1.1 Reglernes ikrafttræden

Med virkning fra 12. juni 2006 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

1.2 Ændring af boligoverenskomsten

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

1.3 Normalistsandsættelse

Ved fraflytning istandsættes boligens vægge og lofter med nødvendig hvidtning, maling og tapetsering, og der rengøres efter håndværkere. Nærmere om betaling herfor under afsnittet fraflyttet.

1.4 Misligholdelse

Istandsættelsesudgiften som følge af **misligholdelse**, vil blive pålagt fraflytteren fuldt ud, uanset boperiodens længde.

Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader som følge af **fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd** af fraflytter, medlemmer af dennes husstand eller andre som fraflytteren har givet adgang til boligen.

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

2.0

OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING

2.1 Vedligeholdelsesstandard ved overtagelsen

Tilflytter overtager en bolig i normal vedligeholdet stand, men må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af det slid, det – efter afdelingens opfattelse – må anses for rimeligt i en bolig i den pågældende alder.

Tilflytter må ligeledes acceptere, at der på væv- og loftsarealer, på malet træværk og inventar, m.v. er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag. Ligesom der på vægge, der skal tapetseres, kun er foretaget tapetafrensning, hvor afdelingen har skønnet det nødvendigt.

2.2 Istandsættelse af boligen

Var der efter afdelingens vurdering konstateret behov for istandsættelse, som ikke er omfattet af normalistsandsættelse, har afdelingen ladet arbejdet udføre, før tilflytter overtager lejemålet.

2.3 Indflytningsrapport

Eventuelle ændringer, ekstra udstyr eller andre særlige forhold noteres på den **indflytningsrapport**, der udarbejdes af afdelingens repræsentant i samråd med indflytter.

Ved lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytnings-syn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende *Vedligeholdelsesstandard* i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.

2.4 Vedligeholdelsesstandard

Grundlaget for bedømmelse af boligens vedligeholdelsestilstand fremgår af den for afdelingen gældende **beskrivelse af vedligeholdelsesstandard**, der enten er fremsendt til samtlige beboere, eller blevet udleveret sammen med kontrakten.

2.5 Mangelafhjælpning

Hvis tilflytter efter overtagelsen af boligen konstaterer mangler, skal tilflytteren **senest 2 uger efter overtagelsen** skriftligt påtå-

le disse til afdelingens ejendoms kontor, på den ved indflytningen udleverede mangelliste.

Skønner afdelingens repræsentant, at manglerne er mindre væsentligt, kan afhjælpning undlades, men manglerne vil blive noteret og vedlagt lejemålsoplysningerne og tilflytter hæfter ikke for udbedring af denne mangel ved fraflytning.

At en mindre væsentlig mangel ikke afhjælpes, fritager ikke tilflytteren for vedligeholdelsespligt i boperioden.

Tilflytter vil ikke uden forudgående skriftlig aftale med selskabet få refunderet afholdte udgifter til mangleafhjælpning.

3.0

VEDLIGEHODELSE I BOPERIODEN

3.1 Lejerens vedligeholdelse

I boperioden sørger lejereren for at afholde udgiften til den indvendige vedligeholdelse, herunder maling af lofter, maling af vægge, maling eller lakering af træværk og inventar samt behandling af gulve og trapper.

I lejemålet hvor der er tilknyttet have sørger lejereren for at afholde udgifter til den vedligeholdelse dette måtte indebærer.

Lejeren er forpligtiget til at vedligeholde så ofte, at det lejede ikke forringes ud over hvad følger af almindelig slid og ælde.

Fornyelse af tapet, istandsættelse af lofter og overvægge, maling af træværk, slibning og lakering af gulve og trapper samt anden vedligeholdelse skal under lejeaftalens beståen foretages så ofte, at boligen til enhver tid er i almindelig vedligeholdet stand.

Overfladebehandling på bygningsdelene i boligen skal foretages i overensstemmelse med den for afdelingen gældende vedligeholdelsesstandard, som omtalt under punkt 2.5.

Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Lejeren skal i tilfælde af glas/kummeskader kontakte ejendoms kontoret.

I afdeling Sønderby kan lejer ikke overtage en del af den udvendige vedligeholdelse.

3.2 Afdelingens vedligeholdelse

Afdelingen påtager sig vedligeholdelse og fornøden udskiftning af nedenstående forudsat, at det er installeret/etableret af afdelingen, eller afdelingen skriftligt har påtaget sig vedligeholdelsen og fornøden udskiftning:

- Låse, vandhaner, elafbryder, toiletter, vaskekummer, køleskabe, komfurer, emhætter, o.lign.
- Det faste inventar og dets tilbehør.
- Nedslidte belægnings på gulve og køkkenborde.

Du skal give udlejer adgang til det lejede, når det er nødvendigt for udlejer at besigtige bygningsdele inden/uden for boligen, som kræver en særlig opmærksomhed og behandling - for at imødegå uforholdsmæssigt store vedligeholdelsesudgifter. Forud for besøget vil du modtage et passende varsel herom

Lejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Lejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.

3.3 Anmeldelse af skader

Såfremt der opstår skader i boligen, skal lejereren omgående anmelde dette til afdelingen (ejendomskontoret).

Undlades anmeldelse, vil lejereren blive pålagt at betale de merudgifter, der følger af den manglende anmeldelse.

Lejer skal holde haven i henhold til ordensreglementet.

Arealerne ved boligens indgangspartier og de steder, hvor der ligger fliser, skal lejer renholde.

4.0

FRAFLYTTERS BETALING AF NORMALISTANDSÆTTELSE

4.1 Hvad dækker normalistsandsættelse

Ved fraflytning skal der betales for normalistsandsættelse, som bliver anvendt til dækning af udgiften til:

- Maling af lofter og overvægge.
- Maling af vægge.
- Rengøring af lejemålet, når dette er istandsat.

4.3 Afdelingens andel af Normalistsandsættelse

Afdelingen overtager gradvis betalingen af normalistsandsættelsen. Afdelingens andel udregnes på følgende måde:

For hver måned lejereren har boet i lejemålet, betaler afdelingen 1 % af normalistsandsættelsen, hvilket betyder, at afdelingen beta-

ler normalistsandsættelsen fuldt ud, når boperioden er 8 år og 4 måneder og derover.

5.0

VEDLIGEHOULDESESTILSTAND VED FRAFLYTNING

5.1 Fraflytningssyn

Ejendomsmesteren indkalder fraflytter til **fracflytningssyn**. Fraflytningssynet **skal** finde sted umiddelbart efter, oplyst fraflytningsdato.

I dette syn deltager afdelingens repræsentant eller anden person udpeget af afdelingen, fraflytteren eller anden person med fuldmagt fra fraflytteren samt eventuelt en repræsentant for afdelingsbestyrelsen, der sammen gennemgår boligen på grundlag af den under punkt 2.4 omtalte beskrivelse af boligens vedligeholdelsesstandard.

5.2 Udflytningsrapport

Under synet af lejligheden udfylder afdelingens repræsentant en **udflytningsrapport**, hvor på de arbejder der skal udføres i lejemålet beskrives, samt om det er fraflytteren eller afdelingen der skal afholde udgiften for de enkelte arbejder.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 2 uger efter, såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

5.3 Vedligeholdelsestilstand ved fraflytning

Boligen skal ved fraflytning fremtræde nyistsandsat, undtagen det under punkt 4.1 angående normalistsandsættelsesarbejder, hvor fraflytters andel og afdelingens andel af normalistsandsættelsen dækker istandsættelse af vægge og lofter samt almindelig rengøring.

5.4 Fraflytningsrådgivning

Forinden fraflytning kan fraflytter rekvirere **fracflytningsrådgivning** hos afdelingens ejendomsmester, der i store træk kan oplyse, hvilke bygningsdele, installationer m.v. der ved bedømmelse af boligen vil blive krævet udbedret eller retableret for fraflytterens regning.

Fraflytningsrådgivning er UFORBINDENDE og omfatter **ikke** en økonomisk vurdering.

6.0

FRAFLYTNINGSOPGØRELSE

- 6.1 Forventet fraflytningsopgørelse Istandsættelsens omfang, fraflytterens andel af normalistsættelsen samt udgifter til de øvrige istandsættelsesarbejder, som fraflytteren skal betale fuldt ud, vil, såfremt fraflytteren har givet oplysninger om sin fremtidige adresse, blive oplyst senest 2 uger efter synsdatoen. Det må accepteres, at der ved den endelige afregning kan være en overskridelse af fraflytterens andel på højst 10 % i forhold til den oplyste pris.
- Fraflytteren hæfter således for udgifter som skyldes, at boligen ikke afleveres i almindelig vedligeholdet stand, **efter de for afdelingen gældende retningslinier jfr. punkt 2.4.**
- 6.2 Retablering af ændringer Udgifter i forbindelse med retablering af eventuelle ændringer af boligen er ikke omfattet af ovennævnte bestemmelser. Sådanne krav kan gøres gældende i fuldt omfang, uanset de forannævnte begrænsninger.
- 6.3 Ekstraordinær rengøring Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette som misligholdelse, og udgiften hertil betales fuldt ud af fraflytteren.
- 6.4 Arbejdets udførelse Arbejdet vil blive udført på **afdelingens foranledning** på grundlag af udflytningsrapporten. Istandsættelsesarbejderne iværksættes umiddelbart efter udflytningsrapportens udfydelse.
- 6.5 Endelig fraflytningsopgørelse **Endelig fraflytningsopgørelse** med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles og vil blive fremsendt, når selskabet har modtaget håndværkerregninger og foranlediget det udførte arbejde kontrolleret.

7.0

BYTNING

- 7.1 Istandsættelse ved bytning Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved fraflytning. Således skal eventuelle misligholdelser eller andet være bragt i orden, før tilladelse til bytning kan forventes imødekommet.