

**GRØNHØJ**

**VEDLIGEHOEDE AF DIN BOLIG**

**VEDLIGEHOEDE AF DIN ALMENE BOLIG I GRØNHØJ**

**I Grønhøj vedligeholdes boligerne efter B-ordning. Kort fortalt betyder det følgende:**

Boligen er i den tidligere lejers boperiode vedligeholdt med maling, tapetsering og behandling 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 et 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 betragtet som misligholdelse og blive behandlet særskilt.

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. 371 af 19. juni 1998, samt det af By- og Boligministeriet godkendte forsøg for FB afdeling Grønhøj.

## 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 vel vedligeholdt.

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

Sammen med dette skrift gælder de særlige regler for vedligeholdelse og forpligtende naboskab, der er vedtaget i Grønhøj. Reglerne beskriver hvilke pligter du evt. har til at deltage i vedligeholdelse af de nære fællesarealer og afdelingen i øvrigt.

Disse regelsæt udgør tilsammen afdelingens vedligeholdelsesreglement.

### Nye regler

Et nyt vedligeholdelsesreglement 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 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 eller af afdelingen. 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 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.

## MENS DU BOR I DIN BOLIG

### Indvendig vedligeholdelse

Ved indflytningssynet udarbejdes der 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. Du hæfter ikke for sådanne fejl og mangler ved fraflytning.

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. F.eks. skal du huske at lakere gulvet, før lakken bliver gennemslidt.

Du har også ansvaret for at vedligeholde boligens inventar - herunder køkkenelementer, skabe, døre o. s. v.

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 regnskabsår afslutning, får du besked om, hvor stort beløb der står på kontoen.

Husk at lufte ud

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

Udvendig vedligeholdelse og vedligeholdelse af installationer

Din boligafdeling sørger for at vedligeholde selve ejendommen. Ligeledes sørger afdelingen for vedligeholdelse og nødvendige udskiftning af vand-, varme- og elinstallationer, 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 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 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.

I Grønhøj er der, som det fremgår af din lejeaftale, særlige frie regler for hvilke ændringer der tillades.

Husk at undersøge reglerne grundigt inden du går i gang med ændringer. 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, kan du ikke længere bruge penge af boligens vedligeholdelseskonto. Boligen skal ikke sættes i stand bortset fra eventuel misligholdelse, men boligen skal afleveres rengjort.

### 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 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.

Hvis der er brug for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v. betragtes dette også som misligholdelse.

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

Hvis skaden nødvendiggør en udskiftning til nyt, fratrækkes den del af udgiften, der kan henføres til almindeligt slid og ælde.

### 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 fraflyt-

Fraflytningsrapport	<p>ningsdatoen. Fraflytningssynet skal være afholdt senest 2 uger efter, at boligforeningen er blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted.</p> <p>Ved synet udarbejdes en synsrapport, hvoraf det vil fremgå, om der eventuelt er arbejde, der skal udføres som følge af misligholdelse.</p> <p>Du får en kopi af fraflytningsrapporten ved synet, eller den sendes til dig senest 14 dage efter.</p> <p>Senest 14 dage efter synsdatoen får du at vide, hvor meget det anslås, at du skal betale for den eventuelle misligholdelse.</p>
Endelig opgørelse	<p>Boligforeningen sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig hurtigst muligt.</p> <p>Her står der, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet.</p> <p>I den endelige opgørelse kan din samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede udgift til istandsættelse.</p>
Pas godt på din bolig	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Husk at du kan undgå store fraflytningsregninger ved at vedligeholde din bolig og passe på inventaret, mens du bor der.</p>
Hvis du bytter	<p>Hvis du skal bytte din bolig med en anden lejlighed gælder de samme regler som ved øvrige fraflytninger.</p>
Beboerklagenævn	<p>Opstår der uenighed om enten din eller afdelingens pligt til at vedligeholde og istandsætte boligen, kan sagen indbringes for beboerklagenævnet.</p>