

# Vedligeholdelsesreglement for Avedøre Boligselskab – Store Hus

## Reglernes ikrafttræden

1. Disse regler gælder fra 1. juni 2017 og erstatter alle tidligere reglementer.

2. Vedligeholdelsesreglementet præciserer reglerne om vedligeholdelse i lejeaftalen (lejekontraktens §6), og skal derfor betragtes som et tillæg hertil.

## Boligens standard ved indflytning

3. Boligen overdrages normalt til indflytteren uden istandsættelse. Indflytteren må acceptere, at boligen og dens træværk, inventar samt tekniske installationer bærer præg af slid, der må anses for rimeligt i forhold til boligens alder. Da lejere i Store Hus har råderet over deres bolig, må man tillige acceptere, at der er anvendt farver og foretaget ændringer, der ikke nødvendigvis falder i ens smag.

*Se nærmere om råderet på Store Hus' hjemmeside.*

4. Hvis der ved fraflytningssynet er konstateret behov for istandsættelse, som dækkes af afdelingen eller af fraflytteren, må indflytteren acceptere, at Ejendomskontoret lader arbejdet udføre efter indflytterens overtagelse af boligen.

5. I forbindelse med overtagelsen af boligen afholdes et indflytningssyn, der finder sted senest på indflytningssdagen.

Indflytteren indkaldes til synet forud for overtagelsesdagen. Under indflytningssynet konstateres det, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for den pågældende type bolig.

Der udarbejdes en indflytningsrapport, hvor gulvenes tilstand samt eventuelle udbedringer, der er rekvireret af Ejendomskontoret, noteres. Fejl og mangellisten udleveres til indflytteren ved indflytningssynet. Hvis indflytteren konstaterer fejl, skader eller mangler udover, hvad der er anført i indflytningsrapporten, skal disse påtales skriftligt over for Ejendomskontoret senest 2 uger efter modtagelsen af indflytningsrapporten.

Såfremt Ejendomskontoret iværksætter istandsættelsesarbejder på baggrund af indflytningssynet, forlænges fristen til 2 uger efter indflytningssdagen.

## Vedligeholdelse i boperioden

6. For hver bolig er der oprettet en vedligeholdelseskonto, hvor der over huslejen spares op til indvendig vedligeholdelse. De nærmere regler for kontoens anvendelse fremgår af **Indvendig vedligeholdelse**, som kan ses på Store Hus' hjemmeside under **Beboerhåndbog**.

Udgiften til indvendig vedligeholdelse med maling af træværk, lofter og vægge samt tapetsering af vægge og slibning af gulve afholdes af denne konto.

### Farver i boligen

Lofter, vægge, træværk og eventuelt inventar må kun males i farver, der kan dækkes af almindelig malerbehandling.

Gulvene må kun lakeres med en klar lak uden farve. Altanerne må kun males i farver godkendt af Ejendomskontoret.

En overtrædelse af dette vil blive betragtet som misligholdelse ved fraflytning.

Beboerdemokratiet i afdelingen beslutter selv, hvor meget der hvert år skal opkræves i husleje til hensættelse på disse konti, ligesom beboerdemokratiet med organisationsbestyrelsens accept kan beslutte en udvidet brug af vedligeholdelseskontoen.

7. Vedligeholdelse skal ske løbende, således at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. **Skydevinduer skal også holdes ved lige med smøring.**

8. Vedligeholdelseskontoens saldo fremgår af huslejeopkrævningen, men kan også oplyses på Ejendomskontoret.

## Afdelingens forpligtelser

9.

Ejendommen og det lejede skal holdes forsvarligt vedlige. Derfor er der i afdelingen desuden en række andre konti til dækning af vedligeholdelsesarbejder. Disse konti finansieres også over huslejen. Beboerdemokratiet i afdelingen beslutter selv, hvor meget der hvert år skal opkræves over huslejen til disse konti.

### Over disse konti sørger Ejendomskontoret for:

- Vedligeholdelse og fornøden udskiftning af vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, håndvask, køle/fryseskabe, opvaskemaskine, komfurer og lignende, der er installeret af afdelingen.
- Reparation eller udskiftning af fast inventar og tilbehør, som er installeret eller overtaget skriftligt af afdelingen.
- Udskiftning af belægninger på gulve og køkkenborde, når disse belægninger er udført af eller skriftligt godkendt af Ejendomskontoret.

Udgifter til vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler afholdes af lejereren, medmindre afdelingsmødet har truffet beslutning om, at udgifterne afholdes af afdelingen.

10.

Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning foretages, når Ejendomskontoret skønner det nødvendigt, og efter de retningslinjer eller det turnusforløb der er aftalt med afdelingsbestyrelsen, ved vedtagelse af afdelingens budget.

11.

Afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet kan med organisationsbestyrelsens accept beslutte, at afdelingen påtager sig yderligere indvendig vedligeholdelse.

12.

Såfremt der opstår skader på boligen, skal dette omgående anmeldes til Ejendomskontoret.

**Lejereren vil blive pålagt at erstatte eventuelle merudgifter, som skyldes manglende anmeldelse.**

13.

Lejereren skal selv betale for udskiftning af revnede eller ituslåede ruder, medmindre afdelingen har en forsikring, der dækker dette.

### Istandsættelse ved fraflytning

14.

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

15.

I forbindelse med fraflytning foretager Ejendomskontoret syn af boligen.

**Synet varsles skriftligt mindst 1 uge før.**

Se nærmere om **fraflytningssyn og servicetjek – før fraflytning** på Store Hus' hjemmeside under **Beboerhåndbog**

16.

Ved fraflytning vil der kun blive foretaget istandsættelse i tilfælde af misligholdelse. Istandsættelsesudgifter som følge af misligholdelse skal betales fuldt ud af fraflytteren. Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig eller manglende vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.

17.

Hvis fraflytteren skal betale for istandsættelsesarbejder, vil udgiften om muligt blive oplyst under synet. Ejendomskontoret oplyser istandsættelsens omfang og anslået pris senest 2 uger efter synsdatoen, hvis fraflytteren har oplyst sin fremtidige adresse eller e-mail.

18.

Ved fremsendelse af endelig afregning må der være en overskridelse af den anslåede udgift på højst 10%. Udgifter til reetablering af **ikke-godkendte** ændringer af det lejede kan dog altid opkræves fuldt ud.

19.

Ejendomskontoret sørger for, at arbejdet bliver udført på grundlag af synsrapporten.

20.

Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved fraflytning.

### Tvister

21.

Twister om vedligeholdelsesstandarder kan indbringes for beboerklagenævnet.

**Dette reglement 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 – og godkendt af afdelingsmødet den 16. sep. 2020.**