

**VEDLIGEHOLDELSES- OG
ISTANDSÆTTELSESREGLEMENT**

FOR

BOMIVA

**Sallings Gård 16, 7800 Skive
Tlf. 97 52 29 99**

Kontortid:

Mandag – Torsdag kl. 10.00 – 14.00

Tirsdag endvidere kl. 16.00 – 17.30

Fredag kl. 09.30 – 11.30

NORMAL-VEDLIGEHOEDELSEREGLEMENT for MODEL A – MED ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING

I GENERELT

Reglernes ikrafttræden:

1.

Med virkning fra den 1. juli 2012 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.

Fraflytningsordning:

3.

Afdelingen overtager gradvis udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning – jfr. afsnit IV, stk. 1. Overtagelsen sker i forhold til den periode, som den enkelte boligtager har haft lejemålet.

4.

Afdelingen overtager udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning med 1 % pr. måned regnet fra indflytning, dog tidligst den 1/1-1983 og til lejemålets ophør. Når der er gået 8 år og 4 måneder vil afdelingen helt have overtaget udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning.

5.

Hvis fraflytning sker, inden afdelingen helt har overtaget udgiften til den normale istandsættelse, betaler boligtageren kun den andel, som afdelingen ikke har overtaget. Afdelingens udgifter i forbindelse med nærværende ordning betales løbende over driftsregnskabet med et af hovedbestyrelsen for hver enkelt afdeling fastsat beløb pr. m² bruttoareal.

Misligholdelse:

6.

Istandsættelsesudgifter som følge af misligholdelse, vil blive pålagt den fraflyttede boligtager fuld ud, uanset boperiodens længde. Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af boligtageren, medlemmer af dennes husstand eller andre som boligtageren har givet adgang til boligen.

II OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING

Boligens standard:

1.

Ved overtagelse af boligen fremtræder lofter, vægge og trægulve nyistandsat. Kun hvor der efter selskabets skøn har været behov for det, vil træværk og inventar være istandsat.

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. Tilflytteren må ligeledes acceptere, at der på vægge, malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag.

3.

Grundlaget for bedømmelsen af boligens vedligeholdelsesstand fremgår af afsnit III og IV, samt den for afdelingen gældende vedligeholdelsesvejledning.

4.

Istandsættelse af boligen er afsluttet med en håndværkerrensning. Tilflytter skal dog påregne, at overflader skal aftørres inden brug.

Tilflytter betaler:

- A. Merpris for tapet, når udgiften til det ønskede overstiger den af selskabet fastsatte standard pris, samt merpris for opsætning af særlige tapettyper. Særlige tapettyper må kun opsættes efter skriftlig aftale med selskabet.
- B. Merpris, hvis der ønskes særlige farver og/eller behandlinger, der medfører ekstraudgifter til malerarbejdet.
- C. For reparation af trappeopgange, vejanlæg og lign. for skader forårsaget ved indflytning.

Indkaldelse til indflytningssyn:**5.**

Senest 1 uge efter overtagelsesdatoen fremsender selskabet en skriftlig varsling med tidspunkt for afholdelse af indflytningssyn. Vedlagt varsling fremsendes også fejl- og mangelliste, hvorpå tilflytter kan notere eventuelle fejl- og mangler ved lejemålet. Denne mangelliste bliver gennemgået ved indflytningssynet.

6.

Indflytningssyn udføres af en repræsentant for selskabet og vil blive afholdt senest 2 uger efter overtagelse af lejemålet.

7.

I tilfælde af at der ingen træffes hjemme på det varslede tidspunkt for indflytningssyn, afleverer selskabets repræsentant en skrivelse i tilflytters postkasse med henvisning til at kontakte selskabet inden for 1 uge for aftale om nyt tidspunkt for indflytningssyn.

8.

Hvis tilflytter ikke henvender sig inden for 1 uge, fremsendes ny skrivelse til den pågældende, hvori det oplyses, at tidsfristen for afholdelse af indflytningssyn er udløbet.

Afholdelse af indflytningssyn**9.**

Ved indflytningssyn gennemgås fejl- og mangelliste, og tillige udfyldes en indflytningsrapport, hvor lejemålets gulve vurderes efter en skala fra 1 til 3.

10.

Skønner selskabet, at manglen er mindre væsentlig, kan afhjælpning undlades, men manglen vil blive påført fejl-/mangellisten, og boligtageren hæfter ikke for udbedring af denne mangel ved fraflytning.

11.

At en mindre væsentlig mangel ikke afhjælpes, fritager ikke tilflytter fra sin vedligeholdelsesforpligtelse.

12.

Skønner selskabet, at der på fejl- og mangelliste er påført punkter, hvor der ikke er tale om en fejl/mangel på den anførte bygningsdel, men derimod normal slid og ælde, afhjælpes punktet ikke, og på fejl- og mangellisten påføres "normal slid og ælde".

13.

Tilflytteren vil ikke uden forudgående skriftlig aftale med selskabet få refunderet afholdte udgifter til mangelahjælpning.

14.

Tilflytter får udleveret kopi af fejl-/mangelliste samt indflytningsrapport.

III VEDLIGEHOLDELSE I BOPERIODEN

Boligtagerens vedligeholdelse:

1.

Boligtageren sørger for og afholder udgiften til at vedligeholde det lejede med maling, tapet og gulvbehandling i boperioden.

2.

Boligtageren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at det lejede ikke forringes ud over hvad følger af almindelig slid og ælde. Medmindre selskabet og boligtageren skriftligt aftaler en ændret overfladebehandling, skal overflader i boperioden vedligeholdes med samme behandling som ved overtagelse af lejemålet.

Afdelingens vedligeholdelse:

3.

Afdelingen påtager sig:

Vedligeholdelse og fornøden udskiftning af låse, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af afdelingen.

Reparation eller udskiftning af det faste inventar og dets tilbehør, som er installeret af eller skriftligt godkendt som overtaget af afdelingen. Desuden udskiftning af belægninger på gulve og køkkenborde, når disse belægninger er udført af eller er skriftligt godkendt af selskabet.

Udskiftning af revnede, punkterede eller ituslåede ruder foretages af afdelingen.

4.

Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning af de i stk. 3 nævnte bygningsdele foretages af selskabet, når – og i det omfang – det herfra skønnes nødvendigt. Boligtageren hæfter selv for alle udgifter til udskiftning og/eller reparationer, der udføres uden forudgående aftale med selskabet.

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.

7.

Større istandsættelser af boligen som følge af vandskade, brand, svamp, eksplosion eller anden hædelig skade, betales af afdelingen, men boligtageren kan ikke kræve erstatning for de ved reparation forårsagede ulemper.

8.

Selskabet har tegnet bygnings- og brandforsikring på alle ejendomme. Uanset hvilken skade der er tale om, dækker selskabets forsikringer aldrig boligtagers indbo, hvorfor der opfordres til, at boligtager tegner en indboforsikring.

IV VED FRAFLYTNING**Normal istandsættelse ved fraflytning:****1.**

Ved fraflytning udføres den normale istandsættelse, der omfatter:

- Afdækning af gulve og inventar.
- Maling af lofter og overvægge, afvaskning eller malerbehandling af trælofter.
- Maling af i forvejen malede vægge.
- Tapetsering af vægge med rutex-tapet (savsmuldstapet).
- Håndværkerrengøring af boligen.

Disse arbejder betales af fraflytteren og afdelingen efter reglerne i afsnit I, stk. 3-5.

Hvor der i forbindelse med tapetsering af vægge foretages afrensning af gammelt tapet, betales afrensningen fuldt ud af afdelingen. Tapet udskiftes altid med rutex-tapet (savsmuldstapet).

2.

Normal istandsættelse ved fraflytning efter pkt. 1 skal i almindelighed altid udføres, medmindre boligen for alle eller nogle af de pågældende bygningsoverflader fremtræder nyistandsat.

Syn ved fraflytning:**3.**

I forbindelse med fraflytning skal der foretages syn af boligen.

Synet foretages af en af selskabet udpeget person.

Boligen med tilhørende kælder og pulterrum m.m. skal afleveres tørt og rengjort.

Endvidere skal eventuel have afleveres i pæn og ryddelig stand. Uden særlig tilladelse må beplantning, havefliser, plankeværk m.v. ikke medtages ved flytning.

I øvrigt påhviler det fraflytter at renholde trapperne, til lejemålet kontraktmæssigt er ophørt.

4.

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

Indkaldelse til syn fremsendes altid til lejemålets adresse med mindre selskabet har modtaget skriftlig oplysning om ny adresse med virkning fra en tidligere dato end den på opsigelsen noterede dato, hvor lejligheden er tom.

Oplysning:**5.**

Fraflytterens andel af den normale istandsættelse samt udgiften til øvrige istandsættelsesarbejder, som fraflytteren skal betale fuldt ud, vil – 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 den endelige afregning kan være en overskridelse af boligtagere-ns andel på højst 10% i forhold til den oplyste pris.

Udgifter i forbindelse med reetablering af ændringer af det lejede er ikke omfattet af ovennævnte bestemmelser. Sådanne krav kan gøres gældende i fuldt omfang, uanset de forannævnte begrænsninger.

Ekstraordinær rengøring:**6.**

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, jfr. afsnit I, pkt. 6.

Det kan ikke påregnes, at fraflytter selv kan udføre den ekstraordinære rengøring, efter fraflytningssyn har fundet sted.

Arbejdets udførelse:**7.**

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

Istandsættelse ved bytning:**8.**

Ved bytning af lejligheder gælder samme bestemmelser som ved fraflytning.

Bytning eller anden overdragelse af lejligheder uden istandsættelse kan kun finde sted, hvis den tilflyttede boligtager får dispositionsret over et beløb, som på tilflytningstidspunktet svarer til udgiften til det konstaterede istandsættelsesbehov.

V RÅDERET

Råderetten giver lejereren mulighed for at udføre forbedrings- eller forandringsarbejder i og uden for boligen – afhængig af, hvad der er besluttet i den enkelte boligafdeling.

Alle forbedrings- eller forandringsarbejde skal meddeles skriftligt til selskabet og der skal foreligge en skriftlig tilladelse med beskrivelse af vilkår for arbejdets udførelse fra selskabet, før et forbedrings- eller forandringsarbejde må igangsættes.

VI ÆNDRINGER/TILFØJELSER TIL VEDLIGEHOLDELSSES- OG ISTANDSÆTTELSESREGLEMENTET

Bestyrelsen foretager ændringer i eller tilføjelser til foranstående regler, som måtte blive nødvendige i henhold til enhver tid gældende lovgivning, eller som ved reglernes brug og fortolkning måtte vise sig fornødne.

Om sådanne ændringer informeres samtlige boligtagere umiddelbart ved udsendelse af rettellesblade til nærværende reglement.