

Forslag A

vedr. vedligehold og råderet – afdelingsmødet tirsdag den 13.09.16

Begrundelse: Gennem årtier er der blevet praktiseret både skrevne og uskrevne regler i Gurrelund-Bjerrelund. Alt er generelt sket ud fra den positive ånd, at kan du blive enig herom med dine naboer, så find en fælles en løsning, der ikke generer andre.

Vi ønskede alle, at det skulle være tilstrækkeligt blot "at vise hensyn og være tolerant!"

Men i takt med udvidelse af de beboerdemokratiske rettigheder er det væltet ind med lovkrav om omfattende og svært forståelige regelsæt vedrørende husorden, råderet og vedligeholdelses-kataloger. Det har gennem årene medført mange fejl (også ved genudlejninger) hvor ansvaret kan placeres både hos administrationen, ejendomskontoret, afdelingsbestyrelsen og den pågældende beboer - alt efter fejllens karakter.

Men en ting er sikker, det er kun den enkelte beboer eller beboerne i fællesskab, der kommer til at betale for fejlen.

For at begrænse antallet af fejl og unødige udgifter fremsætter afdelingsbestyrelsen nedenstående generelle forslag, der senere vil blive fulgt op med forslag til reviderede og detaljerede kataloger herom.

Vi gør opmærksom, at vi her forslår en skærpet praksis på 2 områder:

1) Vi ønsker lokalt at ændre lokalt "anmeldepligt" til en "skriftlig aftale" for at begrænse utilsigtede fejl grundet manglende viden.

2) Vi ønsker at ansøgninger først går over afdelingskontoret før den går til administrationen. Det vil give afdelingen hurtig indsigt i udviklingen, mindske fejl, bureaukrati og ventetider og dermed begrænse udgifterne ved sagsbehandlingen og øge beboerservicen.

Vedtages forslaget kræver det efterfølgende godkendelse af Tranemosegårds organisationsbestyrelse, der i forhold til loven alene har det økonomiske og juridiske ansvar for vores boligselskab. Organisationsbestyrelsen er positivt indstillet på, at vedtagelsen godkendes som en 2-åring forsøgsperiode.

Til yderligere orientering bringer vi i almenlejelovens § 39:

§ 39. Lejeren har ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de afholdte dokumenterede udgifter. Retten omfatter ikke hårde hvidevarer.

Stk. 2. Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige. Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap. Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejerens leje tilsvarende.

Stk. 3. Der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer.

Stk. 4. Godtgørelsen udbetales af udlejeren ved lejerens fraflytning. Udlejeren kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for udlejeren.

Stk. 5. Den nye lejer, der flytter ind i en bolig, hvor den tidligere lejer har gennemført forbedringer, skal betale afdelingens udgifter til godtgørelse. Ved indgåelse af lejeaftalen kan den nye lejer vælge mellem kontant betaling af udgiften eller en lejeforhøjelse, som modsvarer udgiften.

Stk. 6. Ud over de i stk. 1 nævnte forbedringer har lejeren ret til uden godtgørelse at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang.

Fortsættes næste side

Forslag A

vedr. vedligehold og råderet – afdelingsmødet tirsdag den 13.09.16

RÅDERET - ÆNDRINGER I BOLIGEN

1. Enhver ændring af eksisterende nagelfast inventar i lejemålet må først udføres efter skriftlig aftale mellem beboer og BO-VEST via afdelingskontoret.
2. Alle ændringer skal udføres håndværksmæssigt korrekt, samt være udført af autoriseret installatør, hvor dette er påkrævet.

TERRASSER

1. Overdækkede eller lukkede terrasser må kun opføres efter skriftlig aftale mellem beboer og BO-VEST via afdelingskontoret. Terrassen skal udføres efter en af kommunen godkendt tegning og af afdelingen godkendte produkter.
2. Opførelse og vedligehold står for lejers egen regning.
3. Afdelingen stiller træbeskyttelse vederlagsfrit til rådighed efter afdelingskontorets vurdering af behov.
4. Beboere, der er visiteret til hjemmehjælp, kan ansøge afdelingen om hjælp til vedligehold.

SKURE

1. Lejer står for udvendig maling af det til rækkehuset tilknyttede skur.
2. Eventuelle privat opsatte tagrender og nedløb vedlige- og renholdes af lejer.
3. Afdelingen stiller træbeskyttelses vederlagsfrit til rådighed efter afdelingskontorets vurdering af behov.
4. Beboere, der er visiteret til hjemmehjælp, kan ansøge afdelingen om hjælp til vedligehold.

HEGN & HAVER

1. Det er lejerens *pligt* at vedligeholde lejemålets for- og baghave.
2. Hække skal klippes og beskæres mindst 1 gang om året inden 15. august. Hækkene skal holdes under 1,8 m. i højden og 0,5 m. i bredden.
3. A) Hække kan erstattes af lette hegn, men kun efter ansøgning og skriftlig aftale med den/de naboer, der skal deles hegn med.
B) Hække kan ved nyplantning midlertidigt understøttes af lette hegn, men kun efter ansøgning og skriftlig aftale med den/de naboer, der skal deles hegn med.
4. Træer – maksimalt i højde med tagryg - er tilladt så længe, de ikke er til gene for naboer.
5. Fortovet skal holdes frit, så fejmaskiner kan passere.
6. Ved fraflytning skal haven efterlades i vedligeholdet stand og der skal som minimum være flisebelagt adgang til hoveddør og skur, samt minimum 6 kvm. fast terrasse/underlag ved udgang til baghaven.
7. Evt. driv- og legehuse skal fjernes af fraflytter.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen