



Afdeling: 1-1038 – Skovkvarteret

Dato: 23. maj 2017

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. 640 af 15. juni 2006 og bekendtgørelse nr. 1413 af 9. december 2009.

Godkendt af organisationsbestyrelsen den 17. november 2016

A ORDNING MED NI-BELØB FOR ALMEN BOLIG + FAMILIEBOLIGERNE

Din afdeling har valgt at vedligeholde Almen Bolig+ familieboligerne efter A-ordning med normalistandsættelsesbeløb (NI-beløb). Kort fortalt betyder det, at:

Når du flytter ind

- Boligafdelingen beregner et normalistandsættelsesbeløb (NI-Beløb), som du får til rådighed til nødvendig maling af lofter, maling af vægge samt rengøring efter disse arbejder. Det gælder dog ikke første gang boligen lejes ud.

Mens du bor

- Mens du bor i din bolig, skal du sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med maling og gulvbehandling. Du skal selv betale alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
- Du skal vedligeholde din bolig så ofte, at den ikke forringes – bortset fra almindeligt slid og ælde.

Når du flytter

- Som lejer skal du ved fraflytning betale et NI-beløb, som boligforeningen beregner.
- Uafhængig af botidens længde skal du altid betale for istandsættelse, som er en følge af misligholdelse.
- Afdelingen hæfter for slid og ælde og dermed for værdiforringelse, der sker som følge af brugt levetid.
- Skader, der skyldes decideret uforsvarlig adfærd, vil blive behandlet særskilt.

■ AT BO I EN ALMEN BOLIG+ FAMILIEBOLIG

Vedligeholdelse af din bolig

- Når du bor i en Almen Bolig+ familiebolig, skal du selv stå for den indvendige og udvendige vedligeholdelse af din bolig.

Indvendig vedligeholdelse

- I det følgende finder du en kort beskrivelse af, hvilke ekstra regler der gælder for den indvendige vedligeholdelse af din bolig:
 1. Udskiftning af filter til varmegevindingsanlæg (ventilationsanlæg)
 2. Renholdelse af indblæsnings- og udluftningsventiler
 3. Jævnlig rensning af emhættefilter
 4. Jævnlig rensning af afløb
 5. Afkalkning/udskiftning af perlatorer
 6. Afkalkning af brusehoved
 7. Maling af lofter, vægge, samt vinduer og døre indvendig
 8. Trægulve lakeres efter behov
 9. Smøring og justering af døre og vinduer
 10. Vedligeholdelse af køkkenelementer og køkkenbord

Udvendig vedligeholdelse

- Den udvendige vedligeholdelse af lejemålet består af:
 1. Renholdelse af terrassen/altanen samt trappen til 1.sal og reposen

Vedligeholdelse af fællesarealer

- Når du bor i afd. 1-1038 Skovkvarteret, skal du deltage i vedligeholdelse af afdelingens fælles arealer. Det betyder, at du skal være med til at udføre ren- og vedligeholdelsesarbejder så som:
 1. Samle affald i området og på fortove og vej langs skel
 2. Holde rent ved renovationskur
 3. Opsamle løv
 4. Feje stier og parkeringspladser
 5. Oprette mindre sætninger i fliseareal 1 gang årligt
 6. Oprette mindre sætninger i grusareal 1 gang årligt
 7. Fjerne ukrudt
 8. Slå græs
 9. Sandet i eventuelle sandkasser udskiftes 1 gang årligt
 10. Eventuelle legepladser vedligeholdes

11. Pleje og beskære buske og træer
12. Nyplantning
13. Foretage snerydning og saltning af stier og parkeringspladser samt fortov og halvdelen af vejen
14. Vedligeholde småbygninger (skure) og hegn
15. Rense tagrender på skurene

- Lejer er derfor forpligtet til at deltage i dette arbejde og påtage sig sin andel af dette. Dette arbejde detailplanlægges af afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen.
- Det er jf. Boligforeningen 3B's politik ikke tilladt at bruge nogen former for kemiske sprøjtegifte, pesticider eller lignende til bekæmpelse af ukrudt på ejendommens fælles eller private arealer.
- Mangler du oplysninger, eller er du i tvivl om fortolkning af reglerne, kan du finde yderligere oplysninger på afdelingens hjemmeside.

NÅR DU FLYTTER IND

Din bolig er en genbrugsbolig

- Når du flytter ind i din bolig, vil din bolig fremstå i den stand, som den fraflyttende lejer efterlod den, dog vil eventuel misligholdelse blive udbedret.
- Til foretagelse af nødvendig maling vil du få udbetalt et beløb til normalstandsættelse (NI-beløb). Det gælder dog ikke første gang boligen lejes ud.
- Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.
- Boligen vil dog bære præg af det slid, der anses at være 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. Træværk, inventar m.v. vil således kun være malet, hvis der har været beskadigelser som følge af misligholdelse eller på grund af almindelig slid og ælde. Din bolig er således en genbrugsbolig.

Syn ved indflytning og rapport

- Eventuelle fejl og mangler ved boligen skal skriftligt påtales over for 3B senest 2 uger efter lejemålets begyndelse. For at støtte dig i at det bliver gjort, vil der blive foretaget et indflytningssyn på tidspunktet for overdragelse af nøgler til lejemålet.
- Ved indflytningssynet gennemgås lejligheden sammen med dig. Hvis der findes fejl og mangler, som er uacceptable i forhold til de vedligeholdelsesregler samt vedligeholdelsesstandarder, der gælder for afdelingen, vil de snarest blive udbedret.
- Ved indflytningssynet udarbejdes der en indflytningsrapport, hvor du kan få tilføjet eventuelle bemærkninger. Du får en kopi af indflytningsrapporten, som du bedes gemme.

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

- Efter indflytningssynet kan du gennem din egen fejl/mangel-indrapportering få foretaget et fejl/mangelsyn, såfremt du har emner som ikke er nævnt i indflytningsrapporten. Hvis der findes fejl og mangler, som er uacceptable i forhold til de vedligeholdelsesregler samt vedligeholdelsesstandarder, der gælder for afdelingen, vil de snarest blive udbedret.
-

■ MENS DU BOR I DIN BOLIG

Indvendig vedligeholdelse

- I boperioden skal du sørge for at vedligeholde lofter, vægge og gulve så ofte, at du ikke forringer boligens stand – bortset fra almindeligt slid og ælde.

Vedligeholdelse af installationer m.v.

- Din boligafdeling sørger for at vedligeholde selve ejendommen. Ligeledes sørger afdelingen for vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af vand-, varme- og elinstallationer, sanitetsudstyr, 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 det til afdelingsbestyrelsen. Du kan nemlig komme til at betale for de eventuelle skader, der er sket som følge af manglende anmeldelse.

Ændring af boligen

- Når du flytter ind i Almen Bolig+ familiebolig, har du mulighed for at opsætte eller fjerne lette skillevægge, opsætte ekstra køkkenelementer og lignende.
 - Husk at undersøge reglerne grundigt inden du går i gang med ændringerne.
 - Er du i tvivl om, hvordan du skal gribe sagen an, er det en god idé at søge information på afdelingens hjemmeside.
-

■ NÅR DU FLYTTER

Normalistsættelse ved fraflytning

- Når du flytter, beregner afdelingen det beløb (NI-beløb), der skal stilles til rådighed for den kommende lejer til den nødvendige istandsættelse af boligen i forhold til maling, istandsættelse af vægge samt rengøring.
-

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 den forkert eller har handlet uforsvarligt. Det samme gælder, hvis der 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 inventar, sanitetsgenstande m.v. betragtes dette også som misligholdelse.
- Hvis skaden nødvendiggør en udskiftning til nyt, fratrækkes den del af udgiften, der kan henføres til almindeligt slid og ælde.
- Skader, der skyldes decideret uforsvarlig adfærd, vil blive behandlet særskilt.

Vurdering af forbedringsarbejde

- Har du benyttet dig af råderetten, skal du senest i forbindelse med opsigelse af dit lejemål sørge for at bestille en valuar, efter anvisning fra Boligforeningen 3B. Når vurderingen foretages, vurderes der udelukkende på de udførte råderetsarbejders skønsmæssige værdi. Vurderingen, også kaldet en valuarrapport, vedlægges din opsigelse.

Forsyn

- Det er altid muligt for enhver som påtænker at fraflytte sit lejemål, at aftale tid med det lokale ejendoms kontor, servicecenter eller lignende, om at få gennemgået lejemålet sammen med en kyndig person på området. Dette kaldes populært et forsyn. Et forsyn kan vejlede beboeren om procedurer, bedømmelser og lignende som er inkluderet i en fraflytning. På et forsyn kan der ikke forventeligt træffes bindende aftaler om prisfastsættelse, bedømmelse etc.

Syn ved fraflytning

- Når boligorganisationen har fået meddelelse om, at du ønsker at flytte, bliver du indkaldt til et fraflytningssyn.
- Fraflytningssynet skal være afholdt senest 2 uger efter, at boligorganisationen er blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted.

Synsrapport

- Ved synet udarbejdes der en synsrapport, hvor normalistandsættelsen (NI-beløbet) vil blive registreret, samt hvilke istandsættelsesarbejder der eventuelt skal udføres som følge af misligholdelse.
- Du får en kopi af fraflytningsrapporten ved synet, eller den sendes til dig senest 14 dage efter.
- Senest 14 dage efter synsdatoen får du at vide, hvad NI-beløbet er samt et overslag på prisen for udbedring af eventuelle mislighold.

Endelig opgørelse

- Boligorganisationen sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig hurtigst muligt.
- Her står NI-beløbet, og hvad det har kostet at udbedre evt. mislighold. Det er også her, du finder den godskrevne værdi af dine forbedringsarbejder i henhold til §10 »Særlige vilkår« i lejekontrakten.
- I den endelige afregning må prisen for istandsættelse af mislighold ikke overstige 10 % i forhold til det først fremsendte prisoverslag.

PAS GODT PÅ DIN BOLIG

Din bolig

- 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.
- Men som lejer i Almen Bolig+ afdeling er du underlagt §10 »Særlige vilkår«, som siger, at du som fraflytter skal betale et af boligforeningen beregnet NI-beløb, der gennem boligforeningen stilles til rådighed for den tilflyttende lejer til nødvendig maling af lofter, maling eller istandsættelse af vægge samt rengøring efter disse arbejder.
- Husk at du kan undgå store fraflytningsregninger ved at vedligeholde din bolig og passe på inventaret, mens du bor der.

Hvis du bytter

- Hvis du skal bytte din bolig med en anden lejebolig, gælder de samme regler som ved øvrige fraflytninger.

Beboerklagenævn

- Opstår der uenighed om enten din eller afdelingens pligt til at vedligeholde og istandsætte boligen, kan sagen indbringes for beboerklagenævnet.