



Afdeling: 1.3047 - Hedelyngen

Dato: 27. september 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 afdelingsmødet den 27. september 2017

A ORDNING MED NI-BELØB FOR SUPPLEMENTSNUM

Din afdeling har valgt at vedligeholde supplementsrum efter A-ordning med normalistandsættelsesbeløb (NI-beløb). Kort fortalt betyder det følgende:

- Mens du bor i din bolig, skal du sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med maling, tapetsering 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.
- Boligafdelingen beregner et normalistandsættelsesbeløb (NI-beløb), som du får til rådighed til den nødvendige maling, tapetsering samt rengøring, når du flytter ind.
- Som lejer skal du betale NI-beløb ved fraflytning. Afdelingen overtager gradvist betalingen med 4 % pr. måned for efter 2 år og 1 måneds botid fuldt ud at betale denne udgift.
- Hvis din bolig ved fraflytningssynet fremtræder med lofter og vægge som nyistandsatte i en håndværksmæssig standard, skal du ikke betale NI-beløb.
- 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

Vedligeholdelse af din bolig

- Når du bor i en almen bolig, har du ansvaret for at passe på boligen, så den fremtræder velvedligeholdt.

VEDLIGEHOULDESESRULET - supplementsrum

- I det følgende finder du en kort beskrivelse af, hvilke overordnede regler der gælder for vedligeholdelsen af din bolig.
- Sammen med dette skrift får du udleveret de særlige lokale regler for vedligeholdelse i din afdeling, som afdelingens beboere har vedtaget.
- I disse regler kan der fx nærmere være fastsat den vedligeholdelsesstandard, boligen skal være i ved indflytning. Der kan også være specielle regler for, hvordan dele af din bolig skal vedligeholdes og endelig kan det være beskrevet, hvilke pligter du eventuelt har til at deltage i vedligeholdelse af de nære fællesarealer.
- De to regelsæt udgør tilsammen afdelingens vedligeholdelsesreglement.

■ NYE REGLER

- Vedligeholdelsesreglementet 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 henvende dig til ejendomskontoret eller områdekantoret.

■ NÅR DU FLYTTER IND

Din bolig

- Når du flytter ind, vil boligen fremstå i den stand, som den fraflyttende lejer efterlod den i, dog vil eventuel misligholdelse blive udbedret. Boligen er gjort ren.
- Boligen vil bære præg af det slid, der anses for 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 almindeligt slid og ælde. Din bolig er således en slags genbrugsbolig.
- Til foretagelse af nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af lofter og vægge samt rengøring ved indflytning (normalistandsættelse) vil du få et beregnet NI-beløb stillet til din rådighed. Du kan få dine udgifter dækket inden for det beregnede NI-beløb mod dokumentation.

Syn ved indflytning og rapport

- I forbindelse med din indflytning vil der inden 14 dage blive gennemført indflytningssyn under din medvirken, hvor indflytningsrapport over eventuelle fejl og mangler udarbejdes.

VEDLIGEHOELDESESREGLEMENT - supplementsrum

- Her gennemgår en medarbejder fra 3B 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.
- Ved indflytningssynet udarbejdes der en indflytningsrapport, hvor du kan få tilføjet eventuelle bemærkninger. Du får en kopi af indflytningsrapporten, som du bedes gemme.
- Hvis du konstaterer fejl og mangler ved boligen, skal de påtales over for ejendomskontoret senest 2 uger efter lejemålets begyndelse.
- Boligorganisationen 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.

MENS DU BOR I DIN BOLIG

Indvendig vedligeholdelse

- I botiden skal du selv sørge for den indvendige vedligeholdelse, ligesom du selv skal betale for maling, tapet, gulvbehandling og lignende.
- Du skal sætte boligen i stand så ofte, at boligen ikke forringes - bortset fra almindeligt slid og ælde. Fx skal du huske at lakere gulve, før lakken bliver gennemslidt.
- Du har også ansvaret for at vedligeholde boligens inventar, skabe, døre osv.
- For at sikre et godt indeklima er det meget vigtigt, at du sørger for en god udluftning af boligen.

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 el-installationer, 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 ejendomskontoret. Du kan nemlig komme til at betale for skader, der er sket som følge af manglende anmeldelse.

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, tapetsering samt rengøring.

VEDLIGEHOULDESESRULET - supplementsrum

- Hvis det skønnes håndværksmæssigt nødvendigt, afrenses gammelt tapet før ny tapetsering. Det sker på afdelingens regning. Hvis der er anvendt en anden type vægbehandling end angivet i afdelingens vedligeholdelsesregler, vil det blive betragtet som misligholdelse.
- Afdelingen overtager gradvist betalingen for normalistandsættelse med 4 % pr. måned for efter 2 år og 1 måneds botid at betale hele udgiften.

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 eller vedligeholdt den forkert - eller hvis du har handlet uforsvarligt.
- 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.
- 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 og faktureret til fraflytter.

Du kan selv sørge for istandsættelsen

- Hvis din bolig ved fraflytningssynet fremtræder med lofter og vægge som nyistandsatte i en håndværksmæssig standard, skal der ikke betales NI-beløb.

Syn ved fraflytning

- Når boligorganisationen har fået meddelelse om, at du ønsker at fraflytte, vil du senest en uge før opsigelsesdatoen skriftligt blive indkaldt til et fraflytningssyn.
- Fraflytningssynet skal være afholdt senest 2 uger efter, at boligorganisationen er blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted.
- Det er muligt, at få et forsyn inden fraflytningssynet.

Synsrapport

- Ved synet udarbejdes der en synsrapport, hvor det vil blive registreret, hvad der skal udføres som normalistandsættelse, og hvad der eventuelt skal udføres som følge af misligholdelse.
- Du får en kopi af synsrapporten ved synet, eller den sendes til dig senest 14 dage efter.
- Senest 14 dage efter synsdatoen får du at vide, hvad det anslås, at du skal betale som andel af NI-beløbet og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

- Boligorganisationen sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig hurtigst muligt.
- Her står der, hvilke istandsættelsesarbejder der er udført, hvad det har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet.
- I den endelige opgørelse kan din samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede udgift til istandsættelse.

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 for fællesskabet er det vigtigt, at den nye beboer får en bolig, der er sat i rimelig stand ved indflytning. Som fraflytter skal du derfor tænke på, om du selv ville flytte ind i den lejlighed, du afleverer.
- Husk at du kan gøre fraflytningsregningen mindre ved at vedligeholde din bolig og passe på inventaret, mens du bor der.

Beboerklagenævn

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