Vedligeholdelsesbestemmelser samt bestemmelser for Råderet for Arbejdernes Andels-Boligforening Varde

Afd. 8

Indholdsfortegnelse

Vedligeholdelse i bo perioden

Beboerklagenævn

Råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer

Bestemmelser for forbedrings-arbejder, besluttet af afdelings mødet

1. Generelle bestemmelser

A. Ordens- og Vedligeholdelsesreglementet for Arbejdernes Andels-Boligforening, Varde, er udarbejdet i tilknytning til følgende referencer:

1. Vedtægter for Arbejdernes Andels-Boligforening, Varde.
2. Huslejekontrakten.
3. a. Lov om leje af almene boliger.
   b. Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.
   c. Tillæg til Vejledning om drift af almene boliger m.v.
   d. Bekendtgørelse om Vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.
   e. Div. bekendtgørelser om udlejning af almene boliger.

B. Reglementet med supplerende skrivelser og opslag er gældende for boligforeningens lejere.

Overtrædelse af bestemmelserne kan medføre ophævelse af lejemålet jævnfør huslejekontraktens § 9.

2. Vedligeholdelse.

A. ANSVAR
Ansvaret for ejendommenes/lejlighedernes vedligeholdelse påhviler udlejeren.

B. VED INDFLYTNING
Ved indflytning vil lejligheden være istandsat således:

1. Vægge er forsynet med nyt tapet eller nymalede.

2. Malede overflader (træværk, radiator og rør) er nymalede eller repareret i et omfang, der fastsættes af udlejer.

3. Pudsede lofter er hvidtet, træ lofter er rengjorte evt. behandlet.

4. Trægulve er normalt behandlet med lak. Der kan forekomme gulve, der er behandlet med olie/sæbe. Ældre gulve i ejendommene bliver ikke vedligeholdt, hvorfor der kan forekomme malerrester og des lige, jvf. indflytningsrapporten.

5. Døre, vinduer og inventar er efterset og istandsat.

6. Låse med nøgler er efterset, alle tekniske installationer er efterset og repareret.

7. Lejligheden og inventar er rengjorte.

C. INDFLYTNING

1. Ved udlevering af nøgler til lejemålet foretages indflytningssyn. Ved synet udarbejdes en indflytningsrapport til konstatering af boligens standard ved overtagelsen.

2. Kopi af rapporten udleveres til lejer ved synet eller sendes til denne senest 14 dage efter synet, såfremt vedkommende ikke ønskede at kvittere for modtagelsen af rapporten.

3. Den ved kontraktunderskrivningen udleverede "fejl- og mangelliste", afleveres af lejeren på udlejerens kontor senest 14 dage efter indflytningen.

D. I BOPERIODEN

1. Lejeren

I bo perioden har lejeren pligt til at holde det lejede rengjort inkl. udvendig vinduesvask (jf. 3, G6) og til at vedligeholde det lejede med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling, så ofte at boligen ikke forringes, bortset fra slid og ælde. Udgiften hertil afholdes af lejeren.
Bortkomne nøgler og evt. omstilling af låse i forbindelse med tabet, betales af lejer.

2. Udlejeren (boligforeningen)

Udlejeren foretager vedligeholdelse og fornyelse af låse, vandhaner, kontakter, toilet- og badefaciliteter, samt køleskabe, komfurer og emhætter, hvor sådanne er leveret af udlejer. Udgiften hertil afholdes over afdelingens budget.
Skyldes skaden/forringelsen lejerens misligholdelse eller forsømmelse betales udgiften af denne.

Opståede skader eller mangler meldes snarest til udlejerens kontor, lejeren må ikke selv lade reparationer foretage.

3. Tilsyn

Udlejer kan lade foretage eftersyn af det lejede for at konstatere om lejeren overholder sin vedligeholdelsespligt. Er dette ikke tilfældet, kan udlejer lade vedligeholdelsen foretage for lejers regning jf. pkt. 3, G 6

4. Der er tegnet forsikring for glas (ruder), sanitet og glaskeramiske kogeplader i ejendommene.
Ejendomsforsikringen dækker ikke privat indbo.

5. Om ændringer i det lejede henvises til bestemmelser om "Råderet" og "Forbedringsarbejder", bestemmelserne er optaget i "Bestemmelser for Råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer samt Bestemmelser om forbedringsarbejde besluttet af afdelingsmøde". Brochure udleveres på boligforeningens kontor.

E. VED FRAFLYTNING

1. Opsigelse af lejemålet sker med 3 mdr.`s varsel til den 1. i en måned, med

fraflytning d. 1. eller 15. i måneden. For ungdomsboliger er varslet 6 uger og for plejeboliger er varslet ved dødsfald 1 måned. Opsigelsen skal ske skriftligt til udlejerens kontor.
Opsigelsesblanket udleveres på boligforeningens kontor.

2. Eftersyn
   a. Ved fraflytning foretages syn af det lejede. Der udarbejdes en fraflytningsrapport, hvoraf det skal fremgå, hvilken istandsættelse, der skal udføres, som normalistandsættelse, og hvilke, der skal udføres på grund af evt. misligholdelse.

   b. Eftersyn foretages senest 2 uger efter fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes til synet med mindst 1 uges varsel. Giver lejeren ikke møde foretages synet alene af udlejer.

   c. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til denne senest 14 dage efter, såfremt vedkommende ikke var tilstede eller ikke ville kvittere for modtagelse af kopien.

   d. Senest 14 dage efter syns datoen gives lejeren skriftligt oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse evt. misligholdelse.

   e. Endelig opgørelse over istandsættelsesudgifterne fremsendes til lejeren uden unødig forsinkelse. Opgørelsen skal indeholde oplysning om, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad det har kostet, og hvordan lejers andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejder, som følge af misligholdelse, specificeres og sammentælles.

   f. Overtræder udlejer det under pkt. c, d og e nævnte, bortfalder dennes krav mod lejer medmindre lejeren er fraflyttet uden at efterlade fremtidig dansk postadresse.

3. Istandsættelse.
   a. Ved fraflytning kan det ikke kræves, at det lejede afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen.

   b. For lejerens regning foretages en normalistandsættelse, der omfatter hvidtning af loft eller rengøring af træ lofter, maling eller tapetsering af vægge samt rengøring af lejlighed og inventar. Desuden betaler lejeren for istandsættelse som følge af misligholdelse, herunder for evt. misligholdelse af gulve.

   c. For udlejers regning foretages nødvendig behandling af malede og lakerede overflader, evt. afrensning af tapet, eftersyn og evt. reparation af døre, vinduer, låger og øvrigt træværk. Der foretages desuden eftersyn og evt. reparation af låse, vand-, bad-, og toiletfaciliteter, el-installationer samt køleskabe, komfurer og emhætter, hvor sådanne er installeret af udlejer.

   d. Lejeren afholder alle udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er

forringet eller skadet, som følge af lejlagtig brug eller vedligeholdelse, uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af husstanden eller andre, som lejeren har givet

adgang til det lejede. Desuden betaler lejeren, såfremt der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevare, inventar og sanitetsgenstande.

e. Lejeren er pligtig til at stille det lejede til rådighed for istandsættelse 14 dage før lejemålets ophør.

3. Henlæggelser.

a. Lejerens andel af udgifter.

1. Udlejer overtager gradvis lejers andel af udgifterne til normalistandsættelsen ved fraflytning. Efter en bo periode på 10 år / 120 måneder betaler udlejer det fulde beløb for normal istandsættelsen.

   Der opspares 1 % pr. måned løbende fra og med 1 år og 9 måneder.

	Udlejer	Lejer
Bo periode 1 år 8 måneder / 20 mdr.	0 %	100 %
Bo periode 1 år 9 måneder / 21 mdr.	1 %	99 %
Bo periode 1 år 10 måneder / 22 mdr.	2 % -	98 %
Bo periode 5 år 10 måneder / 70 mdr.	50 %	50 %

   og så fremdeles.

   Udspecificeret henlæggelse kan ses på boligforeningens hjemmeside www.aabvarde.dk

2. Til betaling af udlejers andel af normalistandsættelse samt til gradvis at betale lejers andel af normalistandsættelsen ved fraflytning, foretages henlæggelse på afdelingens budget med et beløb pr. m2 bruttoareal. Beløbets størrelse fremgår af afdelingens budget, der fremlægges på det årlige budgetmøde.

Vedligeholdelse i bo perioden.

1. I henhold til nærværende "Ordens- og vedligeholdelsesreglement" har lejeren pligt til at vedligeholde det lejede indvendigt i bo perioden.

2. Al vedligeholdelsesarbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Meget snavset sanitetsgenstande og hårde hvidevare vil blive betragtet som misligholdelse af det lejede.

3. Ved indflytning er der på malede og lakerede overflader anvendt vandbaserede malinger og lakker. Til vedligeholdelse skal anvendes tilsvarende materialer. Det er vigtigt at der foretages en grundig rengøring og slibning, før behandling foretages.

4. - Al malet træværk behandles med maling til træ, halvblank glans 50.

   - Til malede vægge anvendes væg maling, glans 5, eller højere.

   - Til maling af pudsede lofter anvendes loftmaling, glans 5.

   - Til maling af jernrør anvendes maling til metal (jern), til radiatorer anvendes radiatormaling.

   - Til maling af vægge i badeværelse anvendes vådrums maling, glans 25, eller højere.

   - Til lakering af lakerede overflader (døre og låger) anvendes en klar halvblank lak af god kvalitet. Til gulve og dørtrin anvendes gulvlak, såfremt disse er lakeret.

   - Træ lofter kan normalt vedligeholdes ved afvaskning.

   - Oliebehandlede døre og låger vedligeholdes med træolie.

5. Komfurer, køleskabe, emhætter, sanitetsgenstande og vinduer (såvel indvendig som udvendig inkl. rammer m.m.) vedligeholdes i hele bo perioden ved jævnlig rengøring. Der må ikke anvendes ætsende - eller slibende rengøringsmidler. Kogeplader rustbeskyttes med syrefri olie eller de i handelen værende midler (indeholdende grafit). Kogepladerne skal være omhyggeligt rengjorte inden rustbeskyttelsen påsmøres. Keramiske kogeplader rengøres med produkter specielt beregnet hertil.

6. Opsat hessian og paneler nedtages forinden fraflytning af lejeren, eller for dennes regning.

7. Er der tvivl, spørg inspektøren eller på kontoret.

Beboerklagenævn.

1. Som hjælp til løsning af konflikter mellem lejer og udlejer er der i kommunen oprettet et beboerklagenævn.

   Nævnet består af 3 medlemmer, nemlig en formand (jurist) en repræsentant for lejerne og en repræsentant for udlejerne.

2. Beboerklagenævnet kan tage sig af følgende sager:
   - Boligens stand ved indflytning
   - Husorden, chikane m.v.
   - Råderet
   - Lovlighed af beslutninger i beboerdemokratiet
   - Varsling af lejeforhøjelser
   - Vand- og varmregnskab
   - Fællesantenne
   - Afslag på ledig bolig

   - Fremleje og bytte af bolig
   - Syn og istandsættelse ved fraflytning
   - Tilbagebetaling af indskud.

3. Beboerklagenævnet kan træffe afgørelse i følgende :
   - Erklære om en beslutning i beboerdemokratiet er gyldig
   - Afgøre om en klager har ret
   - Sende advarsel til en lejer.
   - Give en lejer en advarsel eller betinget advarsel.

4. Sager, der ønskes indbragt for beboerklagenævnet sendes til Varde Kommune. Det koster et mindre gebyr, kr. 123,00 i 2008 niveau - og reguleres én gang årligt, at få en sag behandlet.

5. Lejer og udlejer kan lade afgørelsen, der er behandlet af beboerklagenævnet indbringe for boligretten. Dette gælder dog ikke for advarsler.

Råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer.

1. I henhold til Lov om almene boliger samt Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., har lejere i boligforeningen ret til at udføre og opnå økonomisk godtgørelse for forbedringer i egen bolig.

   Forbedringsarbejderne kan omfatte:

   A. Energibesparende foranstaltninger, herunder efterisolering, termoglas i vinduer, termostatventiler o.l.

   B. Andre ressourcebesparende foranstaltninger, f.eks. vandbesparende foranstaltninger.

   C. Forbedringer og renoveringer af badeværelser og køkkener, samt evt. ændringer af skillevægge.

   D. Ændringer af tekniske installationer, herunder el-installationer.

2. Forbedringer skal være rimelige og hensigtsmæssige. Lejerne skal forudgående skriftligt anmelde påtænkte forbedringer til boligforeningen. Såfremt arbejdet forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse, meddeler boligforeningen lejeren, at iværksættelsen afventer kommunens afgørelse.

   Nødvendig byggesagsbehandling forestås af boligforeningen, og betales af lejeren. Såfremt lejeren ikke har modtaget et skriftligt begrundet afslag inden 8 uger efter at boligforeningen har modtaget lejernes anmeldelse, kan lejeren iværksætte arbejdet.

   Ved beregning af fristen medregnes juli måned ikke.

3. En lejer, der har gennemført og betalt forbedringer af lejligheden jævnfør pkt. 1, har ret til økonomisk godtgørelse ved fraflytningen. Der kan ikke ydes godtgørelse for luksusprægede eller energiforbrugende arbejder. Godtgørelsen beregnes på grundlag af dokumenterede udgifter efter arbejdets afslutning. Som afholdte udgifter kan kun medregnes dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder.

   Boligforeningen skal besigtige forbedringerne m.v., og har ret til at reducere beregningsgrundlaget for godtgørelse med værdien af eksisterende installationer m.v.

   Ligeledes kan boligforeningen reducere beregningsgrundlaget, hvis udgifterne skønnes uforholdsmæssigt høje.

4. Godtgørelsen kan højst udgøre kr. 105.808. Beløbet er opgjort i 2008-niveau og reguleres én gang årligt.

   Der kan ydes godtgørelse for flere forbedringer selvom arbejderne ikke udføres samtidig, den samlede godtgørelse kan dog ikke overskride den maximale godtgørelse.

Godtgørelsen nedskrives over mindst 10 og højst 20 år afhængig af arbejdernes forventede holdbarhed.

5. Lejeren, der flytter ind i en lejlighed, hvor fraflytteren har foretaget forbedringer jævnfør pkt. 4, skal betale afdelingens udgift til godtgørelse til fraflytteren. Indflytteren kan vælge at betale udgiften kontant, eller i form af en huslejeforhøjelse, som modsvarer udgiften, og som ophører, når nedskrivningsperioden udløber.

   Har en lejer betalt godtgørelse kontant ved indflytningen, og fraflytter før beløbet ville være afskrevet, har lejeren ret til godtgørelse som nævnt i pkt. 4.

Bestemmelser om forbedringsarbejder besluttet af afdelingsmødet.

1. Afdelingsmødet kan, ud over de forbedringsarbejder, der kan foretages som individuelle forbedringer, beslutte at der kan gennemføres forbedringsarbejder i afdelingen.

   Forbedringsarbejderne kan omfatte:

   A. Nyinstallation eller fornyelse af eksisterende varmeforsyningsanlæg eller el-installationer.

   B. Nyinstallation eller fornyelse af eksisterende sanitære installationer.

   C. Nyetablering eller forbedring af eksisterende altaner.

   D. Forbedring af de enkelte boliger, herunder udskiftning af bestående køkkener.

   E. Renovering af tag.

   F. Renovering af fælles gangarealer.

   G. Energibesparende foranstaltninger i ejendommen, herunder isolering af tag og lofter, gulve og mure, samt udskiftning af vinduer og andre lysåbninger.

   H. Ressourcebesparende og bygningsøkologiske foranstaltninger med henblik på begrænsning af el- og vandforbrug.

   I. Nødvendige følgearbejder til ovenstående forbedringsarbejder.

2. Beslutningerne gennemføres ved alm. stemmeflerhed og skal godkendes af boligforeningen, senere ændringer skal ligeledes besluttes af afdelingsmødet og godkendes af boligforeningen. Boligforeningen forestår forbedringsarbejdernes gennemførelse.

3. Samtidig med beslutning om forbedringsarbejder træffer afdelingsmødet beslutning

om nødvendig huslejeforhøjelse til arbejdets gennemførelse.

4. Bestemmelser for afdelingsmødet fremgår af § 19 i vedtægterne for boligforeningen.

5. Der ydes ikke økonomisk godtgørelse ved fraflytning i forbindelse med de under A - I gennemførte arbejder.

Vedtaget på boligforeningens generalforsamling juni 2008. Nærværende udgave erstatter tidligere bestemmelser af august 1974, april 1987 og juni 1999, samt Bestemmelser for Råderet af 1994.

Revideret og godkendt på afdelingsmødet 15.9.2015 afd. 8