

Vedttaget: 22. juni 2017

Normalt vedligeholdelsesreglement

Der er truffet beslutning om, at lov om leje af almene boliger § 26 er gældende for vedligeholdelsen i boperioden og istandsættelsen ved fraflytning for alle afdelinger og boligtyper - den såkaldte A - ordning. Der betales den faktiske normal istandsættelsesudgift.

I. Generelt

Reglerne træder i kraft

- 1) Med virkning fra den 1. juli 2017 erstatter dette vedligeholdelsesreglement det tidligere gældende reglement.

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.

Fraflytningsordningen

- 3) Afdelingen overtager gradvis udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning - jfr. pkt. 4

- 4) Afdelingen overtager udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning efter følgende:

År: 1-2-3	(36 mdr.)	å	½ %	=	18,0 %
År: 4-5	(24 mdr.)	å	¾ %	=	18,0 %
År: 6-8 og 4 mdr. af år 9	(40 mdr.)	å	1 %	=	40,0 %
8 mdr. af år 9 -10 år	(20 mdr.)	å	1,2 %	=	24,0 %
I alt				=	100,0%

Når der er gået 120 mdr., vil afdelingen helt have overtaget udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning.

- 5) Hvis fraflytning sker inden afdelingen helt har overtaget den normale istandsættelse, betaler boligtageren kun den andel, som afdelingen ikke har overtaget.

Mislighold

- 6) Istandsættelsesudgifter som følge af mislighold, vil blive pålignet den fraflyttende boligtager fuldt ud, uanset boperiodens længde.

Mislighold foreligger, når der konstateres forringelser eller skader som følge manglende vedligeholdelse, fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforvarselig adfærd af boligtageren, medlemmer af dens husstand eller andre som boligtageren har givet adgang til boligen.

Konstateres der som følge af rygning i lejemålet nikotinskader, der kræver ekstraordinær afvaskning eller malerbehandling ved fraflytning, betragtes dette som mislighold. Dette gælder også hvis inventar, som f.eks. termostater, dørhåndtag, stikkontakter m.v. ikke kan rengøres.

Udgifter til at udbedre sådanne skader afholdes fuldt ud af fraflytter.

II. Overtage boligen ved indflytning

Der afholdes indflytningssyn senest 14 dage efter indflytning. Synet aftales ved nøgleudlevering, eller lejer opfordres til at finde et tidspunkt for synet inden for 14 dage efter indflytning. Der udfærdiges en indflytningsrapport, som indflytter får udleveret eller tilsendt kopi af. Rapporten indeholder en nærmere beskrivelse af boligens tilstand.

Vedtaget: 22. juni 2017

Lejer har sammen med lejekontrakten fået udleveret en mangelseddel. Konstaterer lejer mangler, der ikke er påtalt ved indflytningssynet, skal denne mangelseddel afleveres senest 14 dage efter indflytning:

Generelt gælder flg. om boligens stand ved indflytning

- 1) Ved indflytning fremtræder lofter og vægge som nyistsandsat. Kun hvor der efter Boligforeningens skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat.
- 2) Boligtagerne 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. Boligtagerne må ligeledes acceptere, at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i boligtagernes smag.
- 3) Grundlaget for bedømmelsen af boligens vedligeholdelsesstand fremgår af afsnit III og IV, samt den for afdelingen eventuelt gældende vedligeholdelsesvejledning.
- 4) Hvis boligtageren af boligen konstaterer **mangler**, skal **boligtageren senest 2 uger efter overtagelsen skriftligt påtale** disse.
- 5) Skønner Boligforeningen, at manglen er mindre væsentlig kan afhjælpning undlades, men mangelsedlen vil blive vedlagt indflytningsrapporten, og boligtageren hæfter ikke for udbedring af denne mangel ved fraflytning.
- 6) At en mindre væsentlig mangel ikke afhjælpes, fritager ikke boligtageren fra sin vedligeholdelsesforpligtelse.
- 7) Boligtageren vil ikke uden forudgående skriftlig aftale med Boligforeningen få refunderet afholdte udgifter til mangelahjælpning.

III. Vedligehold i boperioden

Boligtageren vedligeholder

- 1) Boligtageren sørger for og afholder udgiften til at vedligeholde det lejede med maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.
- 2) Boligtageren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at det lejede ikke forringes ud over, hvad der følger af almindelig slid og ælde. Medmindre Boligforeningen og boligtageren aftaler en ændret overfladebehandling, skal der foretages maling af flader, der ved indflytning fremtræder malet. Boligtageren skal udskifte revnede og ituslåede ruder, WC-kummer, cisterner og vaskekummer.

Boligtageren opfordres til at tegne glas- og kummeforsikring i forbindelse med indboforsikringen

- 3) Boligtageren skal for at undgå fugtdannelser og skimmelsvampe, og dermed ødelægge træværk, tapet og maling, drage omsorg for en effektiv udluftning, og en forsvarlig opvarmning af boligen.

En effektiv udluftning sker ved at skabe gennemtræk i lejligheden 5 -10 minutter to til tre gange daglig. Endvidere skal de installerede ventilatorer anvendes.

En forsvarlig opvarmning kræver en temperatur på minimum 21 – 22 grader.

Udluftning og opvarmning af boligen efter disse regler er meget afgørende for at sikre et godt indeklima og undgå skimmelsvampe.

Frost- og snevejr, tæt/lav:

Ved snevejr er boligtageren forpligtiget til, at tilse lofter for fygesne. Boligtageren skal selv rydde sne og glatførebekæmpe foran egen dør ud til fællessti / vej.

Haver og terrasseanlæg ved rækkehuse

Hvor der er have- og terrasseanlæg, skal disse af boligtageren holdes rene og i pæn stand. Renhold omfatter også hække på ind- og udvendig side, herunder klipning. Såfremt boligtageren ønsker en større omlægning af haveanlægget, og eventuelt opstilling af drivhus og flagstang, skal dette godkendes af afdelingsbestyrelsen.

Se evt. særlige aftaler i evt. særlig tillæg til hus- og ordensreglement i den enkelte afdeling

Mislighold i boperioden

Indvendig vedligehold

Såfremt der opstår mistanke om mislighold af lejerens indvendige vedligeholdelsespligt i boperioden kan boligforeningen og afdelingsbestyrelsen - såfremt en sådan er valgt - indkalde til en besigtigelse af lejligheden med 14 dages varsel. Ved besigtigelsen udfærdiges en synsrapport, der angiver hvilke ting der er misligholdte efter reglerne om mislighold ved fraflytning og en pris for udbedring. Såfremt prisen for at udbedre det misligholdte overstiger indskuddet og der ikke efter påkrav i løbet af en måned er foretaget udbedring, kan udlejer opsige lejemålet med 3 måneders varsel.

Renhold af have og terrasseanlæg

Såfremt have og terrasseanlæg ikke ren- og vedligeholdes efter påkrav, kan Boligforeningen og afdelingsbestyrelsen - med 8 dages varsel - indkalde til en besigtigelse af dette.

Ved besigtigelsen udfærdiges en rapport over misligholdelsens omfang, herunder hvad der skal udføres for at bringe have og terrasseanlæg i korrekt stand. Såfremt haven og terrasseanlægget herefter ikke er rengjort inden 14 dage, kan Boligforeningen opsige lejemålet med 3 måneders varsel.

Såfremt der ved en besigtigelse af lejlighed eller have og terrasseanlæg konstateres mislighold skal der betales et besigtigelsesgebyr på 500 kr. Besigtigelsesgebyr er pligtig ydelse i lejeforholdet.

Afdelingens vedligehold ved almindelig slid og ælde

4) Afdelingen påtager sig:

Vedligehold og fornøden udskiftning af låse, vandhaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af afdelingen. Endvidere reparation eller udskiftning af det faste inventar og dets tilbehør, som er installeret af eller skriftligt godkendt som overtaget af afdelingen og endelig udskiftning af belægninger på gulve og køkkenborde, når disse belægninger er udført af eller i forvejen er skriftligt godkendt af Boligforeningen.

- 5) Vedligehold, reparation eller udskiftning af de i stk. 3 nævnte bygningsdele foretages af Boligforeningen, når - og i det omfang - det herfra skønnes nødvendigt.
- 6) I den enkelte afdeling kan det besluttes, at afdelingen påtager sig indvendig vedligeholdelse ud over det, der fremgår af stk. 3.

Anmelde skader

- 7) Såfremt der opstår skader på boligen, skal boligtageren omgående anmelde dette til Boligforeningen. Undlades anmeldelse, vil boligtageren blive pålagt at erstatte eventuelle merudgifter som følger af den manglende anmeldelse.

IV. Ved fraflytning

Lejemålet afleveres rengjort ved fraflytning:

- 1) Hvis der er behov for ekstra rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande, altaner, haver m.v. betragtes dette som misligholdelse og udgiften hertil betales fuldt ud af fraflytteren.

Vedtaget: 22. juni 2017

Normal istandsættelse ved fraflytning:

- 2) Ved fraflytning udføres den normale istandsættelse, der omfatter:
 - Maling af lofter og vægge, eller afvaskning af trælofter.
 - Maling af i forvejen malede vægge, samt
 - Rengøring af boligen efter håndværkerne.

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

Eventuel afrensning af gammel tapet og opsætning af nyt savsmuldstapet betales fuldt ud af afdelingen, medmindre afrensningen er nødvendiggjort af fejlagtig brug eller mislighold og derfor betales af fraflytter som mislighold.

Ved fraflytning skal lejemålet afleveres med savsmuldstapet, eller tilsvarende tapet, der er velegnet til maling, hvis lejemålet er overtaget med savsmuldstapet eller tilsvarende tapet velegnet til maling.

- 3) Normal istandsættelse ved fraflytning efter pkt. I, skal altid udføres, medmindre boligen fremtræder som nyistandsat, og med en håndværksmæssig korrekt udførelse af istandsættelsen. Hvis fraflyttende lejer selv har malet skal der endvidere fremlægges dokumentation for, hvilken maling, der er anvendt og mindre rest heraf skal efterlades.

Syn og synsrapport:

- 4) I forbindelse med fraflytning skal der altid foretages syn af boligen. Synet foretages af en af boligforeningen udpeget person, og et afdelingsbestyrelsesmedlem kan deltage med fraflytters godkendelse.
- 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 endelig afregning kan være en overskridelse af boligtagerens andel på højst 10 % i forhold til den oplyste samlede pris. Udgifter i forbindelse med at reetablere ændringer af det lejede er ikke omfattet af ovennævnte bestemmelser. Sådanne krav kan gøres gældende i fuldt omfang, uanset de forannævnte begrænsninger.

- 6) Arbejder der skal udføres ved fraflytning for fraflytters regning, vil blive udført på boligforeningens foranledning på grundlag af synsrapporten, og skal altid udføres af en momsregistreret faguddannet håndværkster eller firma, udpeget af boligforeningen.

Bytte lejligheder:

- 7) Ved bytning af lejligheder gælder samme bestemmelser som ved fraflytning.

Skader:

- 8) Eventuelle skader på bygninger eller anlæg, der opstår ved ud- eller indflytning, skal betales af boligtageren, der er skyld i skaden.

Ændringer, moderniseringer og forbedringer af boligen.

Råderet & godtgørelse

Vejledning i brug af: Råderetten

GENERELT

Der henvises til de til enhver tid gældende bestemmelser p.t

- Lov om almene boliger § 28 – kommunal godkendelse af større ændringer. F.eks. ændring af antal rum, § 37B om afdelingsmødets kompetence.

Vedligeholdelsesreglement for Ringkøbing-Skjern Boligforening



Vedtaget: 22. juni 2017

- Lov om leje af almene boliger § 35, § 39 – 41
- Bekg. om drift af almene boliger § 82 – 95

SÆRLIGE BESLUTNINGER

- Lov om almene boliger § 37 B om særlige beslutninger vedtaget af afdelingsmødet.

I henhold hertil er der åbnet mulighed for at finansiere nærmere fastlagte forbedringer gennem Boligforeningen, men på skærpede betingelser. *Spørg Boligforeningen.*

BETINGELSER FOR UDFØRELSE GENERELT:

1. Der skal være tale om dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder.
2. Arbejder skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Boligforenings kontor 8 uger inden arbejdet igangsættes.
3. Eventuel byggesagsbehandling eller kommunal godkendelse forestås af Boligforeningen og det kan betyde forlængelse af den 8 ugers frist.
4. Boligtageren kan påregne, at skulle betale eventuelle byggesagsomkostninger samt syn.
5. Forbedringsarbejde må ikke have luksus præg eller være specielt energiforbrugende, og det skal i det hele taget være rimeligt og hensigtsmæssigt.
6. Forbedringsarbejde må ikke fratage en ældreegnet eller handicapvenlig bolig denne karakter.
7. Eventuelle øgede vedligeholdelsesudgifter skal betales af boligtageren.
8. Boligforeningens inspektør skal besigtige forbedringen og kan eventuelt reducere i godtgørelsesbeløbet.

ANSØGNING

Inden arbejdet igangsættes skal ansøgning afleveres til Boligforeningen mod kvittering eller sendes anbefalet for godkendelse.

Ansøgning skal indeholde følgende oplysninger:

1. Navn, adresse, afdelings nr. samt lejligheds nr.
2. Forbedringens art.
3. Ønsket tidspunkt for udførelse.
4. Totalliste over det inventar, der ønskes indsat i lejligheden m.h.t. fabrikater og type/modeller.
5. Ved udskiftning af gulvbelægning, væg- og loftsbeklædning oplyses produktvalg.
6. Tegninger.
7. Total prisoverslag (husk kun dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder kan medtages).

Såfremt der ikke skal søges kommunal godkendelse eller eventuel anden tidskrævende byggesagsbehandling, vil der blive sendt igangsættelses-godkendelse inden for den givne frist (8 uger)

Ansøgningsskema kan afhentes på boligforeningens kontor.

YDERLIGERE BETINGELSER FOR UDFØRELSE:

1. Det skal sikres, at det inventar, der indsættes kan suppleres/repareres inden for nedskrivningsperioden.
2. Såfremt pkt. 1 ikke er opfyldt, skal boligtager selv ved defekter sørge for udskiftning/reparation.
3. En betingelse for godtgørelsen er en håndværksmæssig korrekt udførelse. Boligforeningen er gerne behjælpelig med anvisning af de håndværkere, der benyttes til afdelingen.

Vedligeholdelsesreglement for Ringkøbing-Skjern Boligforening



Vedtaget: 22. juni 2017

4. Såfremt der indsættes elementer, der kræver særlig vedligeholdelse, må der påregnes en huslejestigning til at dække denne.
5. Såfremt der købes fliser til køkken og toilet, skal der indkøbes minimum 10 stk. ekstra pr. type til at udskifte fliser, der bliver defekte ved borehuller/revner mv.
6. Retten til godtgørelse omfatter ikke hårde hvidevarer.

GODTGØRELSEN:

Godtgørelsen beregnes på grundlag af den til enhver tid gældende lovgivning herom, p.t. bekg. om drift af almene boliger § 88 - 91

UDVIDET RÅDERET

Loven om råderet åbner mulighed for at afdelingsmødet kan beslutte at udvide råderetten til at omfatte forbedringer og forandringer uden for boligen.

For at få denne udvidede råderet skal følgende gennemføres:

1. Der skal stilles skriftlig forslag til afdelingsmødet.
2. Forslaget skal godkendes på et afdelingsmøde, hvortil alle boligtagere har adgang.
3. Udvidelsen, der godkendes på afdelingsmødet i boligforeningen, skal godkendes af foreningens organisationsbestyrelse.
4. Disse udvidelser kan indeholde både:
 - a. Egentlige forbedringsarbejder, der giver adgang til godtgørelse.
 - b. Arbejder, der betegnes som ændringer, der ikke giver boligtageren ret til godtgørelse ved fraflytninger.
5. De ændringsarbejder, der er godkendt, i henhold til ovenstående, skal ikke reetableres ved fraflytning.

Såfremt du har brug for yderligere oplysninger eller er i tvivl om råderetten og de regler, din boligafdeling har fastsat for hvilke arbejder, der kan udføres, er du velkommen til at henvende dig til Ringkøbing-Skjern Boligforening.

KRAV TIL ARBEJDETS UDFØRELSE

Fælles for alle ændringer/moderniseringer og vedligeholdelsesarbejder gælder, at arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt, at der skal foretages en foregående grundig rengøring med grundrengøringsmiddel, samt at der forud skal ske en afslibning og afstøvning. Ved tvivlstilfælde - spørg inspektør/vicevært, en farvehandler eller anden fagkyndig.

VEDLIGEHOLDELSERVEJLEDNING

I henhold til gældende lovgivning og nærværende vedligeholdelsesreglement har boligtager pligt til at vedligeholde lejligheden indvendig i boperioden.

Følgende gælder for vedligeholdelse:

Ved maling af lofter - anvendes loftplast maling (glans 7, i badeværelser dog glans 10)

Ved maling af vægge i tørre rum - anvendes vægplast maling (glans 7)

Trælofter kan behandles med lud eller tilsvarende produkt.

Ved maling af vægge i våde rum - anvendes super acrylplast maling (glans 25 - 30).

Vægge i våde rum skal først rengøres med eddikesyre.

Ved maling af træværk, malede døre, fodlister m.m. anvendes acrylplast maling til træ (glans 40-50, farvekode NCS S 1500-N [malede døre dog den farve, de har i forvejen]).

Vedligeholdelsesreglement for Ringkøbing-Skjern Boligforening



Vedtaget: 22. juni 2017

Ved maling af rør og radiatorer - anvendes anerkendt radiatormaling (glans 40 - 50).

Ved maling af rør i våde rum - anvendes alkyd maling (oliebaseret).

Ved maling af vinduer - anvendes acrylplast maling (glans 40 - 50), eller træbeskyttelse.

Ved behandling af naturtræsdyre - låger m.m. - anvendes anerkendt klar lak.
Afdelingsbestyrelsen kan tillade at anvende maling.

Ved behandling af gulve, dørtrin og trappetrin - anvendes anerkendt gulvlak.

Ved behandling af plastvinduer og døre, må der kun bruges vand og sæbe, samt autovoks.

Fælles for al vedligehold gælder, at arbejdet skal udføres håndværkmæssigt korrekt, at der skal foretages en foregående grundig rengøring med et grundrengøringsmiddel, samt at der forud skal ske en afslibning og afstøvning.

TAPETSERING

Der må kun tapetseres med Rutex (savsmuldstapet), glasvæv eller anden malbar tapet, medmindre andet aftales med Boligforeningen. Tapetet skal opsættes jævnt, uden rynker og synlige samlinger (stødes sammen). - Heller ikke evt. samlinger fra bagved siddende tapet må være synlige.

Der må ikke opsættes tapet ovenpå Rutex og andre struktur/skumtapeter eller hessian.

Vægge, der er tapetseret med Rutex og andre struktur/ skumtapeter, må kun males.

Det samme gælder for i forvejen malede vægge, hvor der ikke er opsat tapet.

BETALINGSBESTEMMELSER FOR HUSLEJE

Boligafgift:

- Boligafgift samt a conto renovation, vand og varmebeløb betales efter Boligforeningens anvisning.

Betalingsrestancer:

Sidste rettidige betalingsdag er den tredje hverdag, hvor banken har åben i måneden. Boligtagerer som indbetaler huslejen efter denne dag, vil blive afkrævet et ekstragebyr, der fastsættes af boligforeningen.

Den tiende i måneden vil alle boligtagerer, som endnu ikke har betalt, uden yderligere varsel blive overgivet til inkasso v/boligforeningens advokat eller modtage påkrav fra Boligforeningen.

Ret til ændringer:

Ringkøbing-Skjern Boligforenings bestyrelse er bemyndiget til at foretage de ændringer i eller tilføjelser til reglerne, som måtte blive nødvendige i henhold til den enhver tid gældende lovgivning, eller som måtte blive forlangt af boligministeriet.

Ændringer i vedligeholdelsesreglementet med istandsættelse ved fraflytning m.m., kan ikke foretages af de enkelte afdelinger, men kan kun foretages af boligforeningens højeste myndighed repræsentantskabet.

Godkendelse:

Vedligeholdelsesreglementet er endeligt godkendt af Ringkøbing-Skjern Boligforenings repræsentantskab onsdag den 22. juni 2017.