



## Bilag 1 – § 10 i lejekontrakt for Almen Bolig+ afdeling 1-3074

---

### § 10 særlige vilkår.

Boligafdelingen er opført efter AlmenBolig+ -konceptet, i henhold til § 144 i lov om almene boliger og med godkendelse fra Socialministeriet af den 29. november 2007.

Lejeren er ved indgåelsen af denne aftale udtrykkelig gjort opmærksom på bebyggelsens forsøgsræssige status. Det er understreget overfor lejer, at huslejens relativt beskedne størrelse fremkommer i kraft af en række ændringer, herunder større forpligtelser for lejeren, i forhold til normal praksis ved alment byggeri, herunder om lejers forpligtelser til vedligeholdelse, renholdelse, godtgørelsesberegning for udførte forbedringer, fraflytning, udgifterne til normalstandsættelse samt indeksregulering af betalte indskud ved fraflytning.

Lejeren har ved lejeaftalens indgåelse modtaget afdelingens vedligeholdelsesreglement, husorden og råderetskatalog. Disse indgår som en del af kontraktgrundlaget.

De administrative rutiner i afdelingen er lagt an på en høj grad af selvforvaltning, ligesom der ikke er lokalt personale ansat til afdelingen.

#### 1. Kommunikation

Kommunikationen mellem 3B og lejer sker elektronisk i henhold til § 5, stk.2 i lov om leje af almene boliger. Betaling af husleje og andre betalinger, der udspringer af lejeforholdet foregår elektronisk (betalingsservice).

#### 2. Indskud

Det indbetalte indskud reguleres i henhold til nettoprisindekset.

Ved fraflytning godskrives lejer det regulerede indskud med fradrag af afdelingens eventuelle tilgodehavende.

#### 3. Indflytning

Lejemålet overtages i den stand det fremstår efter den fraflyttende lejer, dog vil eventuelle misligholdelser efter denne blive udbedret.

Til foretagelse af nødvendig hvidtning, maling og tapetsering vil der ved genudlejning, blive udbetalt et beløb til normalstandsættelse. (NI-beløb)

#### 4. Vedligeholdelse i lejeperioden

Den fulde **indvendige vedligeholdelse** påhviler lejer, jf. vedligeholdelsesreglementet.



Lejer skal foretage den fornødne indvendige vedligeholdelse i boperioden.

Den **udvendige vedligeholdelse** påhviler udlejer.

Det er aftalt, at enkelte arbejder udføres af lejer selv jf. den almene lejelovs § 1, hvoraf fremgår, at loven også gælder i de tilfælde, hvor lejen betales med andet end penge, herunder ved arbejde, se nedenfor.

Vedligeholdelse og renholdelse af adgangs- og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til lejemålet, samt enhver renholdelse indenfor lejemålets naturlige grænse påhviler lejeren. Havearealet skal holdes ryddeligt og uden opmagasinering af affald eller skrammel. (Nærmere retningslinjer herfor kan fastlægges af afdelingsmødet).

Husets facade skal holdes fri for diverse henlagte materialer, kompostbunker, eller andet der kan påvirke facaden eller udluftningsriste placeret ved facaden. Tagrender og nedløb skal holdes rene og funktionsdygtige. (Vedligeholdelsesreglementet)

Renholdelse af friarealer i afdelingen, der ikke ligger i umiddelbar nærhed af boligen, herunder stier og parkeringsplads foretages af beboerne i forening. Lejer er derfor forpligtet til at deltage i dette arbejde og påtage sig sin andel af dette. Nærmere bestemmelser herom findes i vedligeholdelsesreglementet/husordenen. Dette arbejde detailplanlægges af afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen.

Opfylder lejer ikke sine forpligtelser til vedligeholdelse eller renholdelse, kan udlejer lade arbejdet udføre for lejers regning.

Såfremt lejer undlader at opfylde sine forpligtelser, herunder at deltage i det fælles ansvar for afdelingens drift, vedligeholdelse, renholdelse m.v., kan udlejer vælge at opsigte/ophæve lejemålet som misligholdt.

Såfremt lejer ikke længere er i stand til at opfylde sine forpligtelser på grund af nedsat førlighed, sygdom el. lignende, skal der søges en fleksibel løsning evt. ved afdelingsbestyrelsens mellemkomst. Såfremt der ikke kan opnås anden aftale pålignes lejer en tillæggleje som kompensation for den manglende opfyldelse af forpligtelserne, som herefter varetages af udlejer.

## 5. Råderet.

### **Der gælder regler om udvidet råderet, herunder om godtgørelse for foretagne forbedringer**

Der foretages ikke traditionel afskrivning af forbedringsarbejder, men disse underlægges en konkret værdiurdering ved fraflytning, og værdien godskrives lejer med fradrag for afdelingens eventuelle tilgodehavende.



Lejer kan ved fraflytning få godtgørelse for udførte godkendelige forbedringer. I henhold til særlig dispensation fra Socialministeriet kan der ydes godtgørelse for opsætning af skillevægge, såfremt disse, efter en konkret vurdering, er at betragte som en forbedring af det lejede

Lejer skal selv betale for disse arbejder. Alle arbejder skal udføres, så de er lovlige og håndværksmæssigt korrekt udført, og ikke forringer det lejedes værdi. Hvis arbejderne forringer det lejedes værdi, skal de fjernes og reetableres for lejers/fracflytters regning.

Det påhviler lejereren at indhente fornødne myndighedstilladelser i henhold til fuldmagt fra bygningsejeren.

Der kan maksimum gives ret til godtgørelse på det beløb, der svarer til det til enhver tid gældende beløb for råderet i den almene bolig (ca. 165.000 kr. i 2011), medmindre der foreligger en anden aftale med boligorganisationen.

Der skal vælges en af lejer og udlejer uafhængig og anerkendt vurderingsmand, som skal benyttes. Lejer tager initiativ til vurderingen af forbedringerne og afholder udgiften hertil. Vurderingen skal foretages i god tid inden fraflytning og senest i forbindelse med opsigelse af lejemålet.

Eventuelle uoverensstemmelser om værdifastsættelsen kan indbringes for beboerklagenævnet.

Den fastsatte forbedringsværdi genvurderes ved hver fraflytning.

Forskelle i forhold til tidligere vurdering opkræves hos, henholdsvis udbetales til, fraflytter.

Der henvises til særskilt regelsæt om råderet og godtgørelse, som indgår i afdelingens råderetsreglement.

## 6. Fraflytning

### Normalstandsættelsesbeløb (NI-beløb)

Ved fraflytning beregner boligforeningen et normalstandsættelsesbeløb (NI-beløb), der gennem boligforeningen stilles til rådighed for den tilflyttende lejer til nødvendig

- hvidtning eller maling af lofter
- maling eller tapetsering af vægge
- rengøring efter disse arbejder

Den fraflyttende lejer hæfter for NI-beløbet uanset boperiodens længde. Der sker således ikke gradvis overtagelse af lejers udgift til normalstandsættelse af lejemålet.