

Allonge til lejekontrakt for AlmenBolig+

§ 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 forsøgsmæssige status. Det er understreget overfor lejer, at huslejens relativt beskedne størrelse fremkommer i kraft af en række fravigelser, herunder større forpligtelser for lejeren i forhold til normal praksis ved alment byggeri, f.eks. i relation til lejers forpligtelser til vedligeholdelse, renholdelse, godtgørelsesberegning for udførte forbedringer, fraflytning og udgifterne til normalistandsættelse. Fravigelserne, herunder områder, hvor lejeren pålægges forpligtelser der er mere belastende end lovgivningens almindelige regler er markeret med kursiv.

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.

Fravigelser af lov om almene boliger er i det følgende angivet i kursiv

1. Kommunikation

Kommunikationen mellem Østjysk Bolig 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 (betalingservice).*

2. Indskud

Det indbetalte indskud reguleres i henhold til nettoprisindekset.

Ved fraflytning godskrives lejer således 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 normalistandsættelse. (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. 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. Nærmere retningslinjer er fastsat i 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 detalplanlægges af afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen.

Opfylder lejer ikke sine forpligtelser til vedligeholdelse eller renholdelse, kan udlejer lade arbejdet udføre for lejers regning. Beløbet er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

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 opsige/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 tillægsleje 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 lejeren 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 boligselskabet et normalstandsættelsesbeløb (NI-beløb), der gennem boligselskabet 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.

7. Have

I en del af boligerne er der direkte adgang til have. Haven er en del af fællesarealet, som lejer har brugsret til. Udlejer/kommunen kan beslutte at indskrænke en del af havearealet til andet/fælles formål. Hvis der sker indskrænkning af havearealet, vil dette medføre en huslejeregulering.

Afhensyn til eventuel indskrænkning af havearealet skal beplantning af dette foretages i samråd med afdelingsbestyrelsen.

Der må ikke uden afdelingsbestyrelsens skriftlige tilladelse opstilles skure eller hus af nogen art på havearealet, ligesom arealet ikke må benyttes til oplagsplads.

8. Underskrifter

Dato

Dato

For udlejer

Boligselskabet

Lejer

Lejer