

**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 13 – Holger Brodthagensvej  
7. september 2016 kl. 17.00  
Selskabslokalet, Holger Brodthagensvej 163, 4800 Nykøbing F.**

25. august 2016

**Forslag 1**

*Nye vedligeholdelsesregler*

Organisationsbestyrelsen har på møde den 28. oktober 2015 besluttet, at boligselskabets vedligeholdelsesreglement revideres, så det stemmer overens med de gældende regler og fremadrettet benævnes vedligeholdelsesregler.

De reviderede vedligeholdelsesregler er godkendt på repræsentantskabsmødet den 18. maj 2016.

Vedligeholdelsesreglerne vedlægges til afdelingsmødets godkendelse.

Forslagsstiller: Organisationsbestyrelsen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Ingen

**Forslag 2**

*Forhøjelse af vaskepriser*

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at vaskepriserne forhøjes med 5 kr. pr. vask til i alt 20 kr. pr. vask, og at prisen for tørretumbleren forhøjes fra 50 øre pr. minut til 75 øre pr. minut.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Udgiften til drift af vaskeriet er højere end indtægterne, det vil sige, at vaskeriet giver underskud, hvilket forhøjelsen af prisen for vask og tørring skal imødegå.

**Forslag 3**

*Forbedringsarbejder*

*Køkken, bad og altanlukning*

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at den tidligere beslutning om, at der ved fraflytning sker en tvungen renovering af køkken, bad og altanlukning, omgøres, så det bliver op til de nye beboere at vælge, om de mod en huslejestigning vil have nyt køkken, bad og altanlukning.

Køkken og bad vil dog forsat blive udskiftet/renoveret, hvis det ved fraflytning er i en så dårlig stand, at det ikke lever op til en acceptabel standard.

**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 13 – Holger Brodthagensvej  
7. september 2016 kl. 17.00  
Selskabslokalet, Holger Brodthagensvej 163, 4800 Nykøbing F.**

*Udestuer og garderober*

Beboerne kan i dag vælge at få etableret udestue og garderober – også mod en huslejstigning.

Finansiering af forbedringsarbejderne er en omkostningskrævende del af afdelingens økonomi. Derfor foreslår afdelingsbestyrelsen, at garderober fremadrettet ikke er et forbedringsarbejde, der finansieres via afdelingen, men at beboerne selv finansierer garderober, hvis de ønsker nye garderober.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Fokus er at sikre en så sund økonomi som muligt.

**Forslag 4**

*Ændring af husordensregler*

Der har været flere henvendelser omkring møbler på svalegangene – dels til afdelingsbestyrelsen og dels til administrationen. Som reglerne er p.t., er det ikke tilladt at have møbler, sko eller lignende stående på svalegangen, jf. husordensreglerne.

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at der ændres i husordensreglerne, så det er tilladt at have små, lette møbler stående, blot det sikres, at der er fri passage på svalegangen, så f.eks. Falck eller andre kan passere uden forhindringer.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Hvis forslaget bliver vedtaget, indarbejdes forslaget i afdelingens husordensregler.

**Forslag 5**

*Tilladelse til opsætning af Walkie-Talkie antenne*

Jeg stiller forslag om, at der gives tilladelse til opsætning af walkie-talkie antenne på taget. Antennen er under 2 m i højden og 120 cm i bredden, og har ikke drejemotor.

Forslagsstiller: Johny Brun Jensen, Holger Brodthagensvej 91 B, 4800 Nykøbing F.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Hvis forslaget bliver vedtaget, stilles der følgende krav fra boligselskabets forsikringselskab, hvis bygningsforsikringen skal dække ved eventuel skade:

**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 13 – Holger Brodthagensvej  
7. september 2016 kl. 17.00  
Selskabslokalet, Holger Brodthagensvej 163, 4800 Nykøbing F.**

- Antenne må godt sættes op, hvis det udføres af et autoriserede firma
- Inddækningen uden om antennen skal udføres med et godkendt produkt og af et firma, der sikrer, at taget er tæt efter montagen
- Ved storm eller anden skade, dækker forsikringen kun bygningen, men ikke antennen

**Forslag 6**

*Porte på eksisterende carporte*

Lukning af carporte på grund af hærværk og deslige mod merbetaling.

Forslagsstiller: Svend Millarch, Holger Brodthagensvej 111

**Bemærkninger fra Administrationen:** Udgift til etablering af porte i carportene er anslået til 500.000 kr. Udgiften afskrives over 5 år.

Hvis forslaget bliver vedtaget, finansieres etableringen af porte i carportene via lejeindtægten på de lukkede carporte med en merbetaling på 215 kr. pr. måned, så lukkede carporte fremadrettet koster 350 kr. pr. måned.

**Forslag 7**

*Fartbegrænsning på stierne*

Der skal være fartbegrænsning ned langs legepladsen. Der bliver kørt alt for hurtigt (evt. bump?). Det går galt en dag.

Forslagsstiller: Svend Millarch, Holger Brodthagensvej 111

**Bemærkninger fra Administrationen:** Udgiften til etablering af 3 stk. vejbump ved hver af de 2 legepladser er anslået til 30.000 kr. Hvis forslaget bliver vedtaget, kan udgiften finansieres via afdelingens driftsbudget 2016.

**Forslag 8**

*Skilt ved p-plads nr. 2*

P-pladsen nr. 2. Der skal et skilt op, hvori kun beboere og deres gæster har ret til parkering. Det er på grund af loppemarkedets kunder, der parkerer her. Der er lige lidt plads i forvejen.

Forslagsstiller: Svend Millarch, Holger Brodthagensvej 111

**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 13 – Holger Brodthagensvej  
7. september 2016 kl. 17.00  
Selskabslokalet, Holger Brodthagensvej 163, 4800 Nykøbing F.**

**Bemærkninger fra Administrationen:** Hvis forslaget bliver vedtaget, kan arbejdet udføres i 2016 og finansieres via afdelingens driftsbudget 2016.

**Forslag 9**

*Fodboldmål ved legepladsen*

At der bliver opsat fodboldmål. Da der er 14 – 15 børn bare ved os, og de er for store til sandkasse. Vi skal tænke på, at der er kommet flere børn, og der skal også være noget for dem.

Forslagsstiller: Jytte Foxgaard, Holger Brodthagensvej 129

Forslagsstiller ønsker 2 fodboldmål på græsplænen ved legepladsen mellem Holger Brodthagensvej 127 og den næste blok

**Bemærkninger fra Administrationen:** Udgift til indkøb af 2 stk. aluminium fodboldmål er anslået til 14.000 kr. Hvis forslaget bliver vedtaget, kan udgiften finansieres via afdelingens driftsbudget 2016.

**Forslag 10**

*Fodboldmål og basketkurv ved legepladsen*

Ønske om opsætning af 2 stk. fodboldmål, og en basketkurv på græsplænen ved legepladsen.

Der er efterhånden kommet mange børn og også større børn til afdelingen, som kunne have stor glæde af en boldbane, og legepladsen er aldrig blevet fornyet.

Sammen med ønsket om opsættelse af en boldbane kan måske også undgås uheldige/farlige episoder i afdelingen, hvor enkelte børn desværre i stedet har leget på containerpladsen, i kælderskakte og på stilladset.

Forslagsstiller: Monika Zibrandtsen, Holger Brodthagensvej 127

**Bemærkninger fra Administrationen:** Se forslag 9 vedrørende fodboldmål. Udgift til indkøb af basketstativ i galvaniseret stål er anslået til 22.000 kr. Hvis forslaget bliver vedtaget, kan udgiften finansieres via driftsbudget 2016.

**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 13 – Holger Brodthagensvej  
7. september 2016 kl. 17.00  
Selskabslokalet, Holger Brodthagensvej 163, 4800 Nykøbing F.**

**Forslag 11**

*Flere borde/bænkesæt*

Forslagsstiller ønsker 5-6 ekstra borde/bænkesæt, der kan stå på græsplænen mellem blokkene og flyttes rundt efter behov. Så der er noget at hygge ved med fælles kaffe.

Forslagsstiller: Jytte Foxgaard, Holger Brodthagensvej 129

**Bemærkninger fra Administrationen:** Udgift til indkøb af borde/bænkesæt er anslået til 20.000 kr. Hvis forslaget bliver vedtaget, kan udgiften finansieres via afdelingens driftsbudget 2016.

# Vedligeholdelsesregler

## A-ordning

### **Nykøbing F. Boligselskab**

Slotsgade 20 – 4800 Nykøbing F.  
Tlf. 54 84 19 70  
[www.nfbo.dk](http://www.nfbo.dk) – [nfbo@nfbo.dk](mailto:nfbo@nfbo.dk)

## A-ordning – kort fortalt

Beboeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med maling, tapetsering og gulvbehandling. Beboeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Beboeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig maling og tapetsering af vægge og maling af lofter samt håndværkerrengøring.

Beboeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Beboeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

### I Generelt

#### 1. Reglernes ikrafttræden

Disse vedligeholdelsesregler træder i kraft dagen efter, de er vedtaget - se sidste side.

#### 2. Ændring af lejekontrakt

Vedligeholdelsesreglerne gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser og træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

#### 3. Beboerklagenævnet

Uenighed om henholdsvis udlejerens og beboerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

### II Overtagelse af boligen ved indflytning

#### 1. Boligens stand

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte.

Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

#### 2. Syn ved indflytning

I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for

denne type bolig. Indflytteren deltager ved synet.

#### 3. Indflytningsrapport

Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor beboeren kan få indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til beboeren ved synet eller sendes til beboeren senest 14 dage efter, hvis denne ikke er til stede ved synet.

#### 4. Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

Hvis beboeren efter overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, har beboeren ret til senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt at påtale disse over for udlejeren.

Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Beboeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

### III Vedligeholdelse i boperioden

#### 1. Beboerens vedligeholdelsespligt

Beboeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med maling, tapetsering og gulvbehandling. Beboeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Beboeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes bortset fra almindeligt slid og ælde.

## **2. Særlig udvendig vedligeholdelse**

Det vil i vedligeholdelsesreglernes afsnit V være bestemt, om beboeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

## **3. Udlejers vedligeholdelsespligt**

Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige.

Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af faste installationer m.v., der er installeret af udlejeren, f.eks. ruder, vand- og gashaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner o.l.

Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler forårsaget af almindelig slitage. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.

Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 3, 2. afsnit.

## **4. Anmeldelse af skader**

Opstår der skader i eller omkring boligen, herunder toiletter, der løber, skal beboeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter beboeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

# **IV Ved fraflytning**

## **1. Normalistsandsættelse ved fraflytning**

Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig:

- maling af lofter
- maling eller tapetsering af vægge
- håndværkerrensning

Lofter og vægge males i farven modehvid.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller fraflytteren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglernes afsnit VI.

Fraflytteren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra lejemalets begyndelse og til lejemalets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejeren helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

## **2. Misligholdelse**

Fraflytteren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af fraflytteren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som fraflytteren har givet adgang til boligen.

## **3. Ekstraordinær rengøring**

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af f.eks. hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

## **4. Undladelse af normalistsandsættelse**

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytnings-synet fremtræder håndværksmæssigt forsvaret nyistsandsat.

## **5. Syn ved fraflytning**

Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Fraflytteren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

## **6. Fraflytningsrapport**

Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til fraflytteren ved synet eller sendes til fraflytteren senest 14 dage efter, hvis denne ikke er til stede ved synet.

## **7. Oplysning om istandsættelsesudgifter**

Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren fraflytteren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelse og



fraflytterens andel - opdelt på normal-istandsættelse og eventuel misligholdelse.

### **8. Endelig opgørelse**

Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifter til fraflytteren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan fraflytterens andel af udgifterne er beregnet, herunder udgifter ved misligholdelse.

I den endelige opgørelse kan fraflytterens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

### **9. Arbejdets udførelse**

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejeren foranledning.

### **10. Istandsættelse ved bytning**

Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

## **V Særlige regler for udvendig vedligeholdelse (jf. III, 2., 2. afsnit)**

### **1. Boliger med egen have/fliser**

I tæt lav bebyggelse, rækkehus og lignende, hvor der til boligen er egen have/fliser, er det beboerens pligt at ren- og vedligeholde haven/fliserne, hvis ikke andet er aftalt.

### **2. Hegn, stakit etc.**

De til bebyggelsen hørende hegn, stakit etc. vedligeholdes af udlejeren, hvis ikke andet er aftalt.

Beboere, der efter skriftlig tilladelse har opstillet supplerende hegn, stakit eller lignende, er pligtig til at vedligeholde dette, hvis ikke andet er aftalt.

## **VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jf. IV, 1.)**

### **1. Stue, værelser og entré**

Vægge i stue, værelser og entré har ved indflytningen savsmuldstapet og er malet med akryl, vandbaseret vægmaling. Derudover er lofter tilsvarende malet med akryl, vandbaseret loftsmaling.

### *Væg- og loftsbehandling*

Vægge og lofter kan vedligeholdes med tilsvarende vandbaseret væg- og loftsmaling. Resultatet af vedligeholdelsen skal være en jævn og relativt glat overflade.

Maling som f.eks. strukturmaling eller lignende må ikke benyttes.

Hvis en beboer ønsker det, kan vægge endvidere vedligeholdes ved opsætning af andet glat tapet i boperioden, men væggen skal være tapetseret med savsmuldstapet ved fraflytning.

Tapet som f.eks. hessian, skumtapet eller lignende må ikke opsættes.

### **2. Badeværelse og køkken**

#### *Vægbehandling*

På pudsede, glatte vægoverflader er der malet med en akryl, vandbaseret maling, beregnet til vådrum, og sådanne overflader skal efterfølgende vedligeholdes med tilsvarende produkter.

#### *Loftsbehandling*

Lofter er behandlet med en akryl, vandbaseret maling beregnet til vådrum og skal efterfølgende vedligeholdes med tilsvarende produkter.

### **3. Fliser, klinker etc.**

Fliser, klinker etc. på vægge eller gulve er overfladebehandlet, så fladerne er forholdsvis nemme at renholde.

Det påhviler beboeren at vedligeholde disse, så de ved en fraflytning fremtræder pæne og rene uden kalkbelægninger eller misfarvninger.

Disse overflader må ikke overfladebehandles med maling eller lignende.

### **4. Træværk og inventar**

Træværk og inventar kan enten være behandlet med træbeskyttelse, bejdse, lak, maling, olier eller lignende. I alle tilfælde gælder det, at vedligeholdelsen skal foretages med samme, tilsvarende materialer.

### **5. Trægulve og trapper**

Trægulve og trapper i boliger er overfladebehandlet med lak.

Vedligeholdelsen skal foretages med vandbaseret lak.

Lakerede overflader skal vedligeholdes, så lakken fremtræder som en jævn og lukket

overflade, så det underliggende træ er beskyttet.

#### **6. Arbejdets udførelse**

Vedligeholdelsesarbejder skal udføres, så resultatet fremstår som et håndværksmæssigt korrekt arbejde.

I tilfælde, hvor beboeren er i tvivl om udførelsen af et vedligeholdelsesarbejde eller om valg af materialer, skal beboeren indhente de nødvendige oplysninger hos udlejeren, før arbejdet udføres.

## **VII Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**

### **1. Boligens standard ved lejemålets begyndelse**

Ved beboerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

### **2. Slid og ælde**

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Vedtaget på repræsentantskabsmødet den 18. maj 2016.