

Svendborg Andels-Boligforening

## *Husordenen*

for

Afd. 7 St. Byhavevej

St. Byhavevej 1-31 og 2-18.



Husordenen tilhører husstanden og skal efterlades ved fraflytning.  
Revideret af bestyrelsen og administrationen  
september 2017

—ooOoo—

Praktiske oplysninger:

Svendborg Andels-Boligforening  
Bregnegårdshaven 7  
5700 Svendborg

Tlf. 62 21 19 76

Åbningstid:	Mandag - Torsdag	fra kl. 09.30 - 13.00
	Torsdag tillige	fra kl. 15.30 - 16.45
	Fredag	fra kl. 09.30 - 12.00
	Lørdag	LUKKET.

Varmemester: Verner Hansen

Tlf. 6221 7733

Træffetid: mandag og torsdag kl. 9.00 - 10.00

Telefontid: Alle hverdage kl. 9:00 – 9:30

Adresse: Slotsvængevej 5

Efter administrationens arbejdstid henviser til telefonsvarer på  
tlf. 62 21 19 76.

Låse/nøgler:

Der er til hver lejlighed udleveret:

3 stk. nøgler til entredør, egne to kælderrum, hoveddør og cykelkælder.

Ved eventuelt forlis af sin nøgle, kan du tilkalde en låsesmed, og de vil komme og låse op mod behørig legitimation og et gebyr som du selv skal betale.

Da St. By havevej er en boligafdeling med 100 lejemål, er dette et miniaturesamfund. Man bliver mere eller mindre afhængig af hinanden og derfor er det naturligt, at opstille visse regler for at kunne skabe et godt klima i bebyggelsen.

Vi beder Dem huske, at denne husorden er fastsat for at beskytte både Dem og bebyggelsen her.

Det skaber tryghed og tilfredshed, hvis alle erkender nødvendigheden af at tage hensyn til hinanden.

Reglerne skal samtidig være et led i bestræbelserne på, at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand, og hermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt.

I den forbindelse, vil det være af stor betydning, at forældrene husker at vejlede deres børn, samt at foregå dem med et godt eksempel.

Husk overtrædelse af HUSORDENEN kan medføre opsigelse/flytning fra boligen.

Blokkene på St. Byhavevej er opført sidst i 40'erne. Der er derfor tale om genbrugslejligheder, hvorfor de ikke kan forventes at være som nye lejligheder.

Ved indflytning skal lejligheden fremtræde nyistandsat. Oprindelig malede vægge og lofter opfriskes. Mindre skrammer og ridser kan forekomme. De af boligforeningen godkendte farve-afvigelser på træværk og vægge i forhold til boligforeningens oprindelige farver må accepteres af den nye lejer, såfremt arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.

I øvrigt henvises til Vedligeholdelsesreglement Model A, fra 1. juli 1987.

Regler om råderet er trådt i kraft den 10. juni 1993, og de betyder, at en lejer kan forbedre lejligheden og få en delvis økonomisk godtgørelse herfor, hvis man flytter inden forbedringen er nedskrevet. Nærmere regler fås på boligforeningens kontor.

Afdelingsbestyrelsen fører tilsyn med afdelingens vedligeholdelsesstandard og pasning, samt at der er god orden i afdelingen. Eventuel påtale skal ske til foreningens kontor.

## Regelsæt:

### Affald:

Husholdningsaffald skal lægges (I forsvarlige lukkede poser) i de opstillede Containere. Der må intet affald lægges uden for containerne, da det kan give problemer med rotter, vildkatte m.m.

Papiraffald, såsom aviser, samt flasker, glas og brugte batterier lægges i de containere, som kommunen har opstillet, på hjørnet af Slotsvængevej og Hjortøvænge.

Alt andet og større affald afleveres til storskrald på den månedlige afhentningsdag, som er den første tirsdag i måneden.

Det er strengt forbudt at henkaste brød og andet husholdningsaffald som foder for fugle eller katte på græsplæner eller andre fælles arealer, ligeledes af hensyn til risiko for rotter og måger.

Gentagne overskridelser kan medføre politianmeldelse.

### Antenner:

I alle beboelser er der installeret Stofa kable TV og RADIO.

Ved tilslutning af apparaterne må kun bruges originale stik.

Oplysning om Tv-kanaler og Radioprogrammer kan fås ved henvendelse til Stofa på telefonnummer: 88 30 30 30

Fejl vedr. antenne meldes til Stofa .

### Barnevogne:

Barnevogne og lignende må ikke parkeres i opgangene. Der henvises til barnevognsrum. Nøgler kan fås ved henvendelse til gårdmanden.

Batterier:

Se affald.

Benzinlugt:

Se cykler, knallerter.

Boldspil:

Se legepladser.

Boremaskiner

Se musik og støj.

Buske og træer:

Se fællesarealers renholdelse.

Cyklen knallerter:

Der henstilles til at cykler og knallerter hensættes i de overdækkede skure, og de indrettede rum i cykelkældrene, der skal holdes aflåst, for at modvirke risiko for tyveri og hærværk.

Udenfor kælderrum må hverken cykler, knallerter, barnevogne eller legeredskaber henstilles.

Såfremt knallerter er til gene for andre f.eks. ved benzinlugt eller olieudslip, kan afdelingsbestyrelsen pålægge ejerne at få den repareret eller fjernet. Det henstilles i øvrigt til ejerne at lægge en avis under knallerten mod oliespild. Såfremt der repareres cykler/knallerter i kælderen skal der gøres rent, ryddes op og luftes ud efter hver gang.

Der skal være ryddet op hver aften.

Afprøvning/startning af knallerter er ikke tilladt i kælderen.

El:

Se tekniske installationer.

Fester:

Se musik og støj.

Forsikring:

Den enkelte lejer må selv sørge for indboforsikring.

Fraflytning:

Opsigelse skal foretages på boligforeningens kontor. Lejligheden skal ryddes og rengøres.

Fravær gennem længere tid:

Skal man være væk fra sin lejlighed gennem længere tid, vil det være en god idé at informere nabo, genbo eller måske gårdmanden inden afrejsen. Det kan anbefales, at skaffe materiale fra:

"Det Kriminal-Præventive Råd" vedr. nabohjælp.

Adressen er:

"Det Kriminal-Præventive Råd"

Odinsvej 19, 2600 Glostrup

eller:

Politiet i Svendborg, Tvedvej 2, 5700 Svendborg.

Skilte der angiver, at nabohjælp er aftalt, fås også hos kriminalpolitiet i Svendborg. Disse er gratis.

### Fællesarealers renholdelse:

Der skal holdes rent og ryddeligt på alle fællesarealer, såvel indendørs som udendørs.

I opgangen må ikke henstilles fodtøj, legetøj eller andre **effekter**.

Trapper bliver vasket hver uge

De grønne områder på St. Byhavevej skal behandles med omtanke.

Buske og træer må ikke ødelægges ved klatring, afrivning, klipning eller lignende.

Frugt må plukkes, men må naturligvis ikke bruges som kasteskyts.

**LUFTNING AF HUNDE MED DE DERMED FORBUNDNE EFTERLADENSKABER, MÅ IKKE FINDE STED PÅ FÆLLES AREALERNES OMRÅDE.!!!**

### Glas og kummeforsikring:

Afdelingen er selvforsikret.

### Gæsteværelser:

Disse forefindes ikke i afdelingen.

### Gårdmand:

Kan kontaktes via besked i postkassen ved varmecentralen eller ved henvendelse til boligforeningens kontor tlf. 62 21 19 76.

### Hamren:

Se musik og støj.



### Husdyrhold:

Det er tilladt at holde kat, men det er ikke tilladt at holde hund. Overtrædelse af forbuddet vil medføre opsigelse af lejemålet. Skildpadder, marsvin og lignende, samt stuefugle omfattes dog ikke heraf.

### Klager:

Klager vedr. Overtrædelse af husorden skal skriftligt stiles til Afdelingsbestyrelsen eller til boligforeningens kontor.

Klagen/klagerne skal indeholde følgende:

- Navn og adresse på beboeren der klages over.
- Punktet i afdelingens husorden som er overtrådt.
- Navn og adresse på beboeren der klager.
- En kort og præcis beskrivelse af forholdene, som medfører klagen.

For at lette behandlingen af klagen, bedes følgende punkter præciseret:

- Om man selv eller andre beboere i afdelingen, har oplevet forholdene.
- Husk at opgive navn og adresse på vedkommende, som også skal medunderskrive.
- Husk også at oplyse om man tidligere har kontaktet enten/eller:
  - Beboeren.
  - Afdelingsbestyrelsen.
  - Boligforeningens kontor.
- Til slut dato for klageskriftet og underskrift/er.

Disse oplysninger er nødvendige for klagens videre behandling. Alle klager behandles fortroligt.

### Knallerter:

Se under cykler, knallerter.

### Kælderrum:

Alle døre til kælderrum, såvel fællesrum, som egne rum skal holdes lukkede og aflåste.

Det er ikke tilladt at benytte kælderrum til beboelse.

### Larm:

Se musik og støj.

### Legepladser:

Der er i afdelingen indrettet 2 legepladser – én til små børn og én til de lidt større.

Desuden må småbørn (børn under den skolepligtige alder) opholde sig og lege på græsplænerne, dog skal boldspil foregå med bløde bolde.

Større børn henvises til den store boldplads bag St. Byhavevej.

Der må selvfølgelig ikke finde hærværk og ødelæggelser sted hverken i området eller på de opstillede redskaber.

Støjende adfærd på legepladsen efter mørkets frembrud er ikke tilladt.

Leg i opgange og kældre er forbudt.

Alt legetøj skal samles sammen om aftenen og tages med ind - enten op i lejligheden eller i ens eget kælderrum - ikke i cykelkælderen.

### Luftning af hunde:

Se fællesarealers renholdelse.

### Musik/støj:

Benyttelse af radio, TV og andre lydengivere skal ske med hensynstagen til andre beboere, både i dagtimerne og i de sene nattetimer, af hensyn til beboernes ønske om husfred.

Det samme gælder selskabelighed.

Støjende adfærd i almindelighed bør i videst muligt omfang undgås, f.eks. brug af boremaskine, hamren, knallertstøj og andre former for støj.

Brug af boremaskiner og islåning af søm m.v. er kun tilladt i følgende tidsrum:

Mandag - Fredag mellem kl. 08.00 - 19.00

Lørdag mellem kl. 10.00 - 18.00

Nabohjælp:

Se fravær gennem længere tid.

Nøgler:

Se praktiske oplysninger

Oliespild:

Se cykler, knallerter.

Opgangsdøre/Hoveddøren ind til opgangen

Hoveddøren ind til opgangen må ikke holdes åben med kile eller lignende. Dette for at undgå rotter, indbrud, katte renderi og generelt hensyn til hinanden. Samtidig vil vi i afdelingen gerne undgå, at dørene bliver skæve og ødelægges.

Opvaskemaskine/vaskemaskine:

Ansøgning om opsætning af opvaskemaskine eller vaskemaskine skal fremsendes til boligforeningens kontor.

Private maskiner må kun køre om dagen i tidsrummet 07.00 - 20.00.

Vaskeprogrammer skal være afsluttet senest kl. 20.00.

Papiraffald:

Se affald.

Skiltning:

Alle former for plakater og reklamering (f.eks. køb, salg og bytte), henvises til opslagstavlerne i vaskeriet.

Navneskilte ved den enkeltes lejlighed, må kun opsættes på den dertil bestemte plads.

Storskrald:

Se affald eller vedlagte folder om storskrald.

Støj:

Se musik og støj.

Sæbe:

Se vaskeri.

Tekniske installationer:

Har man mistanke om uregelmæssigheder eller defekter, enten det er EL eller VVS, kan henvendelse ske til:

Varmemester: Verner Hansen

Tlf. 6221 7733

Træffetid: mandag og torsdag kl. 9.00 - 10.00

Telefontid: Alle hverdage kl. 9:00 – 9:30

Adresse: Slotsvængevej 5

Toilet:

Se tekniske installationer eller vandforbrug.

Trappevask:

Se fællesarealers renholdelse.

Tørring af tøj:

Se vaskeri eller udluftning.

Udluftning:

Det er meget vigtigt, at alle beboere holder deres lejligheder tørre og lune. Det gøres bedst og billigst ved at holde ensartet varme i alle rum.

Mindst to/tre gange i døgnet lukkes for radiator-termostaterne og der foretages kortvarig, ca. 10 minutter, gennemluftning af hele lejligheden, hvorefter vinduer og døre lukkes og termostaterne igen åbnes.

Det er effektivt og koster ikke varmemønt.

Hvis et rum derimod holdes koldt og det tilmed er åbne vinduer, vil fugtigheden sætte sig som kondens på de kolde vægge og rummet vil blive fugtigt.

Tørring af tøj i lejligheden skal begrænses mest muligt, da det øger risikoen for eventuelle fugtproblemer.

#### Vandforbrug:

Hvis vandhaner eller cisterne bliver defekte og forårsager vandspild skal Varmemesteren straks underrettes.

I øvrigt opfordres alle beboere til at spare på vandet, som er blevet meget dyrt, idet driften af kommunens rensningsanlæg til spildevand, samt "De grønne afgifter" skal betales over vandafgiften.

#### Vaskemaskiner/Opvaskemaskiner:

Se opvaskemaskiner/vaskemaskiner.

#### Vaskeriet:

Vaskeriet er åbent på alle dage fra kl. 06.00 - 20.00. kl. 20.15 vil lyset blive slukket samtidig med at døren låses.

Vasketure skal bestilles med vaskekortet/vaskebrikken.

Såfremt en vasketur ikke er påbegyndt 15 min efter bestilt tid, betragtes maskinen som ledig.

Der er automatisk dosering af Sæbe og skyllemiddel i vaskeriet. Dog mulighed for fravalg i maskine nr. 4. Det anbefales at bruge vaskeriets sæbe, da den er specielt beregnet til brug i maskiner med afkalket (blødt) vand, og derfor er drøjere og billigere i brug.

Ved eventuelle problemer i vaskeriet, er gårdmanden behjælpelig med råd og vejledning.

Det er ikke tilladt at ryge i vaskeriet.

Efter brug efterlades vaskeriet ryddeligt og rengjort. Husk særligt at rense filtrene i tørretumblerne og sæberummet på vaskemaskinerne.

Vinduerne i vaskeriet må kun være åbne når der opholder sig personer i vaskeriet. Tag også her hensyn til personer der måske fryser eller ikke tåler træk.

Lyset skal slukkes og døren skal lukkes, såfremt der ikke er andre brugere i vaskeriet.

Ønskes tøjtørring i fri luft, forefindes der tørrestativer for enden af blokkene, man skal selv medbringe snor samt klemmer.

Vask er kun tilladt for beboere med adresse i afdelingen.

Børn under 15 år må ikke benytte maskinerne i vaskeriet.

Vaskekurve er til brug i vaskeriet, og må ikke fjernes herfra.

Børns ophold i vaskeriet er ikke tilladt, uden de er i følge med forældre.

Al vask er på eget ansvar.

#### Vinduer:

Der er i afdelingen isat Lodberg-plastvinduer.

Almindelig vedligeholdelse af disse påhviler beboeren/lejeren. Sammen med denne husorden udleveres en forbrugervejledningen for disse vinduer.

## Vagtordning:

Opstår der Væsentlig fejl, svigt eller skader

1. på varmforsyningen
2. på vandinstallationerne
3. på afløbsinstallationerne
4. på el-installationerne
5. på bygninger eller bygningsdele

...kan du ringe til boligforeningen på telefon 62 21 19 76, hvor du skal vælge 1 for akuthjælp i selvvalgsmenuen. Derfra stilles der om til vagten, der kan hjælpe dig.

## Vaskerier:

Vaskerierne bruges under eget ansvar og der kan ikke forventes hjælp uden for normal arbejdstid.

## Radio og TV:

Opstår der fejl på radio og Tv signaler, skal De først kontrollere om fejlen skyldes Deres eget apparat, og ellers henvises der til det udleverede materiale desangående.

Med venlig hilsen

Svendborg Andels-Boligforening

## Forbrugervejledning

Lodberg plastvinduer & døre  
Tlf. 75-12 03 44

### Indledning:

Tillykke med Deres nye vinduer. De valgte rigtigt, da De besluttede, det skulle være et Lodberg produkt.

Vi var mellem de første, der begyndte at producere plastvinduer i Danmark, og vi har til stadighed udviklet os i takt med tiden.

Vor produktion er underlagt de strengeste kvalitetskrav, først og fremmest fra os selv, dernæst fra firmaets profilleverandør Kömmerling og fra DVK = Dansk Vindues Kontrol. DVK er forbrugersikkerhed, hvor de teknologiske institutter, husholdningsrådet og Danske arkitekters landsforbund sørger for at kvalitetsnormerne overholdes.

Vi føler os overbeviste om, De vil blive en af vore tilfredse kunder.

### Betjening:

Deres vinduer har beslag af bedste kvalitet med 3 funktioner i samme beslag, og vi beder Dem venligst undgå at ændre funktioner med værktøj. Deres daglige forbrug ligger i håndtaget, der har nedenstående funktioner:

- |                                  |   |   |
|----------------------------------|---|---|
| 1. Håndtaget lodret nedadstående | = | vinduet er lukket   |
| 2. Håndtaget lodret opadstående  | = | vinduet har ventillationsstilling   |
| 3. Håndtaget vandret             | = | vinduet lukker ind i stuern og er dermed i rengøringsstilling. Denne funktion bruges også ved eventuel nødsituation som redningsåbning. |

Skulle De komme i den situation, at vinduet både lukker ind og kipper, altså pos. 2-3 på samme tid, så lukker De blot vinduet og starter forfra med grebet i lukkestilling lodret nedadstående.



**Rengøring:**

Den almindelige rengøring foretages med lette sæber, og det må anbefales at gøre den udvendige ramme og karm ren, hver gang der pudses vinduer. De vil på denne måde holde den udvendige vinduesside lige så pæn, som da den blev monteret.

Rengøringsmiddel specielt til Lodberg plastvinduer kan købes hos os, men det er ikke nødvendigt for at bevare den smukke overflade mange år frem.

**Brug aldrig** opløsningsmidler som fortynder, tunol, acetone eller lignende væsker på vinduerne.

Brug aldrig sandpapir, ståluld, renslet, skurepulver eller andre almindelige rengøringsmidler med slibemidler.

**Vedligeholdelse:**

Vinduernes synlige bevægelige dele bør have et par dråber syrefri olie mindst 1 gang om året (F.eks. symaskineolig).

Vinduestætheden ligger i en neoren gummiliste såvel i ramme som i karm. Disse tætningslister sidder fast i en not og vil under normalt brug ikke give anledning til problemer.

Det kan imidlertid lade sig gøre at trække disse lister ud, og det er før sket, når børn opdager, at det kan bruges som legetøj. De kan dog let montere en løs gummiliste ved at udøve et træstræk i gummilisten på ca. 10–15 cm ad gangen, dermed trækkes listen så tynd, at den føres ind i noten igen.

**Ventilation:**

Igennem dagpressen har De sikkert hørt om fugtproblemer ved at bo i vilisolerede og tætte lejligheder. Årsagen er i storudstrækning manglende information om nødvendig udluftning.

Det er nu Deres opgave at indstille Dem på, at det er dem, der bestemmer, når Deres bolig skal have luftfornyelse. Har de tidligere haft gamle utætte vinduer, der har givet en slags nødvendig, men ukontrollabel luftfornyelse, må de nødvendigvis indstille Dem på nytænkning.

I henhold til Husholdningsrådet er det nødvendigt med ca. 3 x daglig gennemtræk af 5–10 minutters varighed.

Skulle der i våde rum, ved madlavning og i soverum komme dug på vinduerne, må der foretages udluftning indtil duggen har fjernet sig selv.

Det er altså vigtigt at lufte tilstrækkeligt ud, og det forøger det menneskelige velvære og koster mindre i varme end man tror. Såfremt lejligheden har termostatstyrede radiatorer bør disse lukkes i udluftningsperioderne.

**Diverse:**

Såfremt De ønsker fastgørelse af beslag med videre til eventuelle rullegardiner, undergardiner eller andet ønskeligt beslag i Deres ny vinduer, bør De før montering søge godkendelse hos boligforeningen.

Følgende bør iagttages:

1. Brug aldrig mindre skruekvalitet end galvaniserede skruer.
2. Skrueerne skal være med gevind helt op til underkant af skruehoved (Galopskrue).
3. Der bores for med metalbor, der svarer til den diameter, skruen har i gevindbund.

**Slutreplik:**

Vi ønsker Dem hermed mange gode år med Deres nye vinduer og skulle De få problemer, De gerne vil tale med os om, er De altid velkommen enten igennem Deres leverandør, Deres ejer eller direkte til os.

LODBERG Plastvinduer & Døre  
Energivej 17, 6700 Esbjerg  
Tlf. 75-12 03 44.

## Vedligeholdelsesreglement for Svendborg Andels-Boligforening afd. 7

### Model A – normalistsandsættelse

#### A-ordningen - kort fortalt

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

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

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

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

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

#### I Generelt

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| Reglernes ikrafttræden    | 1. Med virkning fra den 1. maj 2000 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.  |
| Ændring af lejekontrakten | 2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. |
| Beboerklagenævn           | 3. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte   |

boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

## II Overtagelse af boligen ved indflytning

- |  |   |
|--|---|
| <b>Boligens stand</b>                                    | 1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte.<br>Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.  |
| <b>Syn ved indflytning</b>                               | 2. 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. Lejeren indkaldes til synet.   |
| <b>Indflytningsrapport</b>                               | 3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.   |
| <b>Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger</b> | 4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.<br><br>5. Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning. |

## III Vedligeholdelse i boperioden

- |  |   |
|--|---|
| <b>Lejerens vedligeholdelsespligt</b>  | 1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.<br><br>2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. |
| <b>Særlig udvendig vedligeholdelse</b> | 3. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.  |

### Udlejerens vedligeholdelsespligt

4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.
5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.  
Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
6. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.
8. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

### Anmeldelse af skader

### Normalistsandsættelse ved fraflytning

#### IV Ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig
  - hvidtning eller maling af lofter og overvægge
  - maling eller tapetsering af vægge
  - rengøring.

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

2. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder (8 år og 4 mdr.), vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

### Misligholdelse

3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge

- af misligholdelse.
4. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejerens medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.
  5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
  6. Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.
  7. Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.
  8. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
  9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.
  10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
  11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
  12. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
  13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
  14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som

ved øvrige fraflytninger.

## V Særlig udvendig vedligeholdelse (jvf. III, 4)

1. Pligten til minimum ugentlig renholdelse af trapper og vægge i trapperum påhviler lejer. Nærmere retningslinier er angivet i afdelingens til enhver tid gældende husorden.

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

Stuer, værelser og entré  
Vægbehandling

1. Vægge tapetseres med strukturpapir som males med maling i kvalitet og dækkeevne som Flutex 5.

Loftbehandling

2. Lofter males med maling som vægge.

Køkken  
Vægbehandling

3. Undervægge males med maling i kvalitet og dækkeevne som Dæksoplast 25.  
Overvægge som i øvrige rum.

Loftbehandling

4. Som i øvrige rum.

Badeværelse, toilet  
Vægbehandling

5. Ikke flisebeklædte vægge males med maling i kvalitet og dækkeevne som Dæksoplast 25.

Loftbehandling

6. Som i øvrige rum.

Træværk  
Døre, paneler, karme,  
indfatninger  
Gulve  
Trægulve

7. Males med maling i kvalitet og dækkeevne som Exolit 40.
8. Gulve skal lakeres med gulvlak på vandbasis.

## VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved  
lejemålets begyndelse

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder vægge og lofter nyistandsatte.
2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

- |                                     |    |   |
|-------------------------------------|----|---|
| <b>Slid og ælde</b>                 | 3. | Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende alder. |
| <b>Farvevalg</b>                    | 4. | Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.  |
| <i>Vægge og lofter</i>              | 5. | Hvor udlejer har istandsat lejligheden er vægge og lofter malet i farve råhvid eller modegrå.   |
| <i>Paneler, karme, indfatninger</i> | 6. | Hvor udlejer har istandsat lejligheden er paneler, karme, indfatninger malet i farve råhvid eller modegrå.                            |



## Råderet

### Indholdsfortegnelse

#### Råderet – inde i boligen

- A Maling og lignende overfladebehandling
- B Vægge
- C Lofter
- D Gulve
- E Bygningsændringer
- G Installationer, el, VVS

#### Installationsretten

- F Hvidevarer, antenner

#### Råderet – udenfor boligen

- H Haver, altaner, fællesområder
- I Udvendige bygninger

Kataloget skal betragtes som retningsgivende. Tilladelser til ændringer/forbedringer er gyldige, når endelig godkendelse med evt. betingelser/forbehold er modtaget og accepteret af lejer.

Godkendt på afdelingsmøde den 31. august 2009.

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Skema A	Tilladt		Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Husleje forhøjelse til ekstra vedligehold	Finansieres af lejer samt godtgørelse	Finansieres af afdeling	Afskrivningstid
	Tilladt	Tilladt, men krav om retablering								
Forbedringer kan give ret til godtgørelse ved fraflytning eller kan finansieres af afdelingen. Kræves ikke retableret ved fraflytning.	X									
Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning og kan ikke finansieres af afdelingen. Kan kræves retableret ved fraflytning.			X							
Farveændringer på vægge, lofter, fodpaneler, dørkarme			X							
Maling af væg- og gulvfliser	X									
Maling af rør og radiatorer	X									
Malerbehandling af dørplader – skal sprøjtemales/rulles	X									
Malerbehandling af køkken- og garderoberabslåger			X							
Afsyring af døre			X							
Opsætning glasfilt på pudsede lofter	X									
Opsætning glasfilt, glasvæv på vægge i alle rum	X									
Opsætning strukturpapir (savsmuldstapet) på vægge i beboelsesrum, entre og køkken	X									
Opsætning tapet	X									
Opsætning skumtapet		X		X	X					
Maling med strukturmaling		X		X	X					
Pålimning selvklebende folie		X		X	X					

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

<p><b>Skema B</b></p> <p><b>Vægge</b></p> <p><b>Indvendigt</b></p>	Tilladt	Tilladt, men krav om retablering	Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Huslejeafhængig til ekstra vedligehold	Finansieres af lejer samt godtgørelse	Finansieres af afdeling	Afskrivningstid
<p>Forbedringer kan give ret til godtgørelse ved fraflytning eller kan finansieres af afdelingen. Kræves ikke retableret ved fraflytning.</p>	Tilladt	Tilladt, men krav om retablering	Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Huslejeafhængig til ekstra vedligehold	Finansieres af lejer samt godtgørelse	Finansieres af afdeling	Afskrivningstid
<p>Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning og kan ikke finansieres af afdelingen. Kan kræves retableret ved fraflytning.</p>	Tilladt	Tilladt, men krav om retablering	Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Huslejeafhængig til ekstra vedligehold	Finansieres af lejer samt godtgørelse	Finansieres af afdeling	Afskrivningstid
<p>Opsætning af vægfliser over køkkenbord samt på vægge i bad</p>		X		X		X		X	X	10 år
<p>Opsætning af panelplader af træ</p>				X						
<p>Flytning af ikke bærende skillevægge</p>				X						
<p>Nedtagning eller etablering af skillevægge</p>				X						

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Skema C	Tilladt	Tilladt, men krav om retablering	Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Huslejerforhøjelse til ekstra vedligehold	Finansieres af lejer samt godtgørelse	Finansieres af afdeling	Afskrivningstid
Lofter										
Indvendigt – lampeudtag føres lovligt gennem loft										
Forbedringer kan give ret til godtgørelse ved fraflytning eller kan finansieres af afdelingen. Kræves ikke retableret ved fraflytning.				X						
Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning og kan ikke finansieres af afdelingen. Kan kræves retableret ved fraflytning.				X						
Sænkning af lofter (rumhøjde skal overholde krav i bygningsreglement).				X						
Opsætning trælofter (klasse 2 beklædning).										
Opsætning malede gipspladelofter										

Alt arbejde skal udføres håndværkmæssigt korrekt.

Skema D Gulve Indvendigt	Tilladt		Ikke tilladt		Tilladt, men krav om godkendelse		Krav om depositum til retablering		Afdeling reparerer		Huslejeforhøjelse til ekstra vedligehold		Finansieres af lejer samt godtgørelse		Finansieres af afdeling		Afskrivningstid	
	Tilladt	Tilladt, men krav om retablering	Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Huslejeforhøjelse til ekstra vedligehold	Finansieres af lejer samt godtgørelse	Finansieres af afdeling	Afskrivningstid								
Forbedringer kan give ret til godtgørelse ved fraflytning eller kan finansieres af afdelingen. Kræves ikke retableret ved fraflytning.																		
Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning og kan ikke finansieres af afdelingen. Kan kræves retableret ved fraflytning.																		
Montering flydende tyndpladegulve på eksisterende gulve – ikke vådrum		X																
Udskiftning trægulve																		
Pålægning vinylgulve uden limning – ikke vådrum		X																
Pålægning linoleum uden limning – ikke vådrum		X																
Pålægning fuldsvejet vinyl i vådrum																		
Lægning af klinker på betonunderlag																		
Malerbehandling af gulve		X																
Afslibning af gulve inkl. oliebehandling	X																	
Afslibning af gulve inkl. sæbebehandling	X																	
Afslibning af gulve inkl. ludbehandling	X																	
Afslibning af gulve inkl. lakbehandling	X																	
Pålægning af gulvtæppe			X															

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

## Skema E

### Bygningsændringer Indvendigt

Forbedringer kan give ret til godtgørelse ved fraflytning eller kan finansieres af afdelingen. Kræves ikke retableret ved fraflytning.

Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning og kan ikke finansieres af afdelingen. Kan kræves retableret ved fraflytning.

	Tilladt	Tilladt, men krav om retablering	Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Huslejeforhøjelse til ekstra vedligehold	Finansieres af lejer samt godtgørelse	Finansieres af afdeling	Afskrivningstid
Opsætning brændeovn			X					X	X	10 år
Efterisolering af ydervægge og lofter				X				X	X	10 år
Efterisolering vægnicher bag radiatorer				X				X	X	5 år
Udskiftning til lavenergiruder				X		X		X		
Blænding af døre				X						
Fjernelse af dørtrin				X						
Montering nye dørgreb	X									
Flytte eller nedtage garderobeskabe		X		X				X	X	10 år
Montere nyt køkkenbord				X		X		X	X	15 år
Opsætte nyt køkken – modernisering køkken				X						
Ændring af køkkenbordshøjde	X									
Etablere nyt badeværelse – modernisering badeværelse				X		X		X	X	15 år

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Skema F	Tilladt						
	Tilladt, men krav om retablering	Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Husleje forhøjelse til ekstra vedligehold	
Lejer betaler.			X				
Lejer ejer.			X				
Lejer vedligeholder.			X				
Giver ikke ret til godtgørelse.			X				
Kan ikke finansieres.			X				
Opætning af parabolantenne			X				
Opætning walkie-antenne på loft			X				
Montere vaskemaskine			X				
Montere opvaskemaskine			X				
Montere tørretumbler			X				
<i>Afdelinger uden hvidevarer:</i>							
Montere emhætte			X				
Montere køleskab, køle/fryseskab			X				
Montere elkomfur – også med separat ovn			X				
<i>Afdelinger med hvidevarer:</i>							
Udskifte emhætte til andet fabrikat					X	X	
Udskifte køleskab, køle/fryseskab til andet fabrikat					X	X	
Udskifte elkomfur til andet fabrikat – også med separat ovn					X	X	

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Råderetskatalog afdeling 7 – St. Byhavevej  
Råderet

01-09-2009

## Skema G

### Installationer, el, VVS Indvendigt

Forbedringer kan give ret til godtgørelse ved fraflytning eller kan finansieres af afdelingen. Kræves ikke retableret ved fraflytning.

Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning og kan ikke finansieres af afdelingen. Kan kræves retableret ved fraflytning.

	Tilladt	Tilladt, men krav om retablering	Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Huslejeforhøjelse til ekstra vedligehold	Finansieres af lejer samt godtgørelse	Finansieres af afdeling	Afskrivningstid
Opsætte nye kontakter/afbrydere/lampeudtag				X		X		X	X	10 år
Montere ekstra telefonstik				X		X				
Etablere mekanisk udsugning/ventilationsanlæg				X		X		X	X	10 år
Udskiftning til lavtskyllende WC				X		X		X	X	10 år
Udskiftning til vandbesparende armaturer				X		X		X	X	10 år
Udskifte radiatorer				X		X		X	X	10 år

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.



Skema H	Tilladt		Tilladt, men krav om retablering	Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Huslejeforhøjelse til ekstra vedligehold	Finansieres af lejer samt godtgørelse	Finansieres af afdeling	Afskrivningstid
	Tilladt	Tilladt, men krav om retablering	Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Huslejeforhøjelse til ekstra vedligehold	Finansieres af lejer samt godtgørelse	Finansieres af afdeling	Afskrivningstid	
Haver – altaner - fællesområder											
Forbedringer kan give ret til godtgørelse ved fraflytning eller kan finansieres af afdelingen. Kræves ikke retableret ved fraflytning.											
Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning og kan ikke finansieres af afdelingen. Kan kræves retableret ved fraflytning.											
Opsætning af flagstang – glasfiber			X								
Betonstøbning i have – bassiner og lignende			X								
Etablere altan.				X						X	15 år

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

## Skema I

### Udvendige bygninger

	Tilladt	Tilladt, men krav om retablering	Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Huslejeforhøjelse til ekstra vedligehold	Finansieres af lejer samt godtgørelse	Finansieres af afdeling	Afskrivningstid
Forbedringer kan give ret til godtgørelse ved fraflytning eller kan finansieres af afdelingen. Kræves ikke retableret ved fraflytning.										
Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning og kan ikke finansieres af afdelingen. Kan kræves retableret ved fraflytning.										
Etablering carport/garage			X							
Etablering af haveskur/cykelskur			X							
Opsætning af drivhus, fritstående eller op ad væg			X							
Udskifte postkasse til andet fabrikat			X							

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.