

SVENDBORG ANDELS BOLIGFORENING (S.A.B.)

(revideret september 2016, 2017 og 2019)

HUSORDEN

AFDELING 12

ELMEVÆNGET

En husorden er et sæt regler der skal få dagligdagen til at fungere på bedste måde beboerne imellem samt mellem beboerne og udlejer.

Reglerne er udformet og vedtaget af beboerne på grundlag af erfaringer fra såvel gamle som nyere beboere.

Husordenen er vedtaget på afdelingsmøder, anmeldt til udlejer og godkendt af denne.

Opbevar husordenen omhyggeligt, evt. ved din lejekontrakt.

Erstatningseksemplar kan købes hos afdelingsbestyrelsen.

Husordenens emner er opført alfabetisk.

Til alle nye beboere - Velkommen i Elmevænget .

Husordenen tilhører lejemålet og skal efterlades ved fraflytning. Mangler denne opkræves et gebyr, p.t. 50,- kr.

Information

Elmevænget består af 16 rækkehuse og en blok opført i 1962/1963

Der er derfor tale om genbrugslejligheder, hvorfor de ikke kan forventes at være som nye lejligheder.

Rækkehusene består af 3 og 4 rums huse i størrelsen 81 – 84 kvm. Dertil hører en mindre have.

Blokken indeholder 36 lejligheder fordelt som følg.:

Opgang 1	6 stk. 2-værelses lejligheder á 49,9 kvm.
Opgang 2 og 5	12 stk. 3-værelses lejligheder á 85,0 kvm.
Opgang 3	6 stk. 4-værelses lejligheder á 85,0 kvm
Opgang 4	6 stk. 4-værelses lejligheder á 85,0 kvm
Opgang 6	6 stk. 2-værelses lejligheder á 64 kvm.

Til blokkens lejligheder hører 1 stk. kælderrum, adgang til delvist aflåst cykelkælder samt mulighed for adgang til aflåst barnevognsrum.

Man skal dog være opmærksom på at, en lejlighed kan være ændret (råderet) angående antal værelser.

Ved indflytning skal lejligheden fremtræde nyistandsat. Oprindeligt 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.

Afdelingsbestyrelsen

Se opslag i opslagskassen v. nedgang til vaskekælderen

Affald

Husholdningsaffald bortskaffes af S.A.B. en gang ugentligt ved tømning af containerne ved blokken og affaldsspandene ved rækkehusene.

Kvartalsvis udleveres sorte sække til affaldsspandene

Alt andet affald henvises til storskrald og kommunens regler for dette samt miljøstationen på P-plads ved butikscenteret.

Der må ikke henstilles storskraldsemner ved affaldscontainere, på trappegange, kældernedgange, kælder, eller på græsarealerne.

I øvrigt henvises til "Affaldshåndbog" som udsendes af Svendborg kommune 1 gang årligt.

Altaner

Altanerne er afdelingens visitkort ud ad til. Medvirk derfor altid til, at altanerne har et pænt udseende.

Afskærmninger og inddækninger skal før opsætning godkendes af administrationen..

Har man blomster i altankasser må man vande og ordne dem så det ikke er til gene for andre.

Det er ikke tilladt at tilberede mad (grille) på altanerne. Der henvises til fællesareal.

Opsætning af parabol – se punktet **Antenner**.

Antenner

Afdelingen er tilsluttet kabel TV. Evt. walkieantenner eller paraboler skal der søges tilladelse til hos S.A.B.. Montering og opsætning skal foretages af autoriseret antennemontør og enhver skade der påføres ejendommen påhviler alene lejereren.

Barnevogne

Der er indrettet et rum i kælderen til barnevogne, særskilt nøgle til dette udleveres af S.A.B. Rummet skal holdes aflåst for at modvirke risiko for tyveri og hærværk.

Afdelingsbestyrelsen kan give andre beboere lov til at henstille ting til kort opbevaring. Dette kan dog kun ske såfremt det ikke på nogen måde er til gene for dem der har barnevogne. Der kan aldrig blive tale om udlevering af en nøgle til disse formål.

Henvendelse angående opbevaring skal ske til formanden for afdelingsbestyrelsen.

Batterier

Bortskaffes på miljørigtig måde. F.eks. i batterikassen ved miljøstationen på P-plads ved butikscenteret.

Bilvask

Bilvask kan finde sted på bilvaskepladsen ved Bagvej. Pladsen er kun for Elmevængets beboere.

Bilvask indebærer ikke vask af motor og lignende der er forurenende.

Boremaskiner

(se støj)

Cykler/knallerter

Kørsel på flisearealerne er ikke tilladt, (ej heller på legepladsen som er børnenes frirum, hvor de skal kunne opholde sig trygt). Mindre reparationer på køretøjerne kan foretages i cykelkælderen, der skal foretages normal rengøring efter arbejdet. Parkering for natten foretages i kælderen. Cykel- eller knallertvrag må ikke henstilles i kælderen. Varmemesteren kan fjerne dem på ejerens regning.

Fester

Har man særlig anledning til festlige sammenkomster, så skal naboerne underrettes på forhånd og med rimeligt varsel ved opslag i opgangen.

Flagning

Se opslag i opslagskasse ved vaskekælderen.

Forsikringer

Over huslejen betales præmie til en af S.A.B. oprettet forsikring, til dækning af skader på vinduer, håndvaske, wc kummer samt vandskade på ejendom/inventar. Dog dækkes skader ikke forvoldt ved hærværk, forkert brug eller selvforskyldt skade.

Fællesarealer

Afdelingen sørger for at der holdes rimeligt rent og ryddeligt på alle fællesarealer. Snerydning foran blok og på flisegange foran rækkehusene påhviler afdelingen.

Rydning af sne foran garagerne, skal ikke forventes at ske først men det tilstræbes at også dette vil blive gjort, hurtigst muligt.

Klipning af hæk mellem haverne påhviler de enkelte haveejere.

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

Alle former for hæk mod vej og fællesarealer passes af afdelingen.

Flisegangen samt arealet ved hæk foran rækkehusene, fejes og holdes fri for ukrudt af de enkelte beboere.

Trappevask i blokken foretages af rengøringselskab.

Opsætning af mindre telte på fællesarealet ved legeplads er tilladt, såfremt det ikke er til gene for andre.

Disse skal være fjernet inden mørkets frembrud, dog senest kl. 22.00.

Luftning af hunde med de dermed forbundne efterladenskaber, må ikke finde sted på afdelingens ejendom.

Garager

Udlejning sker via SAB's boligkontor.

Når en garage bliver opsagt, bliver ledigheden bekendtgjort ved opslag i afdelingens opslagstavle med angivelse af ansøgningsfrist. En ledig garage skal udlejes til en beboer i afd. 12, det vil sige, at der intet er i vejen for at man har 2

garager en overgang, dog skal garagen fraflyttes hvis en beboer med bil/motorkøretøj uden garage ønsker en garage. Udlejningen sker efter flg.

Regler:

Førsteret til en ledig garage har en beboer med indregistreret motorkøretøj uden garage (registreringsattest skal forevises til afd. Formanden én gang om året.

Indkaldelse sker via administrationen på foranledning af formanden.)

Ved flere ansøgere afgøres tildelingen af længst uafbrudt boligforhold i afdelingen.

Haven

Til de 16 rækkehuse hører en have til lejemålet. Det er selvsagt i den enkelte beboers egen interesse, at haverne har et ryddeligt og pænt udseende.

Der er ikke fra nogen side krav om, hvordan man vil anlægge sin have, men nøjes man med græsplæne skal denne jævnligt slås og kantes, således at der er ca. 20 cm. fra hækken. Jorden mellem evt. græs og hæk skal kultiveres, og ukrudt fjernes inden frøkast.

Hvis man fjerner buske og træer fra haven uden at plante igen, eller påbegynder en større ændring uden at færdiggøre denne, vil udgiften til reetablering af haven ved fraflytning påhvile fraflytteren.

Hækhøjden mellem haverne aftales med naboer, dog må hækhøjden ikke overstige 180 cm.

Det er ikke tilladt at lave hul i hækken til ind-/udgang ud mod flisegangen ved nr. 7 til 9 samt ud mod flisegange ved nr. 10 til og med 15..

Der må ikke opbevares store mængder affald i haven, i det hele taget skal haven fremstå rimelig pæn og velholdt.

En såkaldt kompostbeholder er selvfølgelig tilladt.

Hækklipping, se fællesarealer.

Evt. haveaffald påhviler den enkelte selv at bortskaffe.

Såfremt en have bliver misligholdt vil der ske påtale fra administrationen.

Ændres forholdene stadig ikke, vil administrationen *kunne* se sig nødsaget til at indsætte personale for at få forholdene bragt i orden – på lejers regning.

Husdyr

Det er ikke tilladt at holde hund eller kat, og selvfølgelig må man heller ikke have heste, grise og køer ej heller høns (de tiltrækker rotter).

Skildpadder, marsvin og stuefugle omfattes ikke heraf, ligesom man selvfølgelig må have papegøjer og andet af den slags, dog skal nævnes at de her omtalte ikke må befinde sig udendørs (voliere), da disse også kan have en vis tiltrækningskraft af rotter.

Det er ikke tilladt at holde nogen form for rovdyr/slanger eller anden form for krybdyr.

Pasning af hund er tilladt, dog max. 3 x 14 dage regnet på et år.

Plejhunden må ikke være til gene for andre beboere og denne skal føres i snor.

Luftning med denne hund se fællesarealer.

Undtaget er dog blinde, som uden tilladelse kan holde afrettet førerhund

Overtrædelse af ovenstående vil medføre, at boligoverenskomsten opsiges fra foreningen, og at pågældende må fraflytte lejemålet.

Klager

Har man klager, sendes disse skriftligt til administrationen, med kopi til afd. formanden eller direkte til afd. formanden der så videresender disse.

Kælderrum

Dørene fra trappegang til de tilstødende kælderrum er aflåst med systemlåse.

Nøglen til disse er den samme som til udvendige døre.

Alle døre til kælderrum, både indvendige, udvendige og egne rum *skal* holdes lukkede og aflåste.

Det samme gælder alle vinduer i kælderetagen.

Det er ikke tilladt at benytte kælderrum til beboelse.

Det er tilladt at foretage mindre reparationer af cykler og knallerter i cykelrummet, dog skal evt. oliespild straks optørres, og arbejdet skal være afsluttet senest kl. 21.00. derefter må henvises til egne kælderrum.

Total oprydning efter sådanne ”jobs”, må anses for at være en selvfølge.

Såfremt knallerter er til gene for andre, f.eks. ved benzinlugt eller olieudslip, kan bestyrelsen pålægge ejeren at få den fjernet.

Ved evt. fraflytning kan det tænkes at man har brug for at henstille større mængder ”affald”, dette kan kun ske med varmemesterens tilladelse, i modsat fald vil disse efterladenskaber blive fjernet på beboers/fraflytters regning.

Al brug af kælderrum skal ske med stor hensyntagen til andre, ikke mindst dem der bor ovenover.

Legeplads

Afdelingen råder over en legeplads, som er beregnet for mindre børn.

Boldspil skal foregå på en sådan måde at det generer andre mindst muligt.

Brug og ophold på legepladsen er på eget ansvar.

Der skal tages behørigt hensyn til de omkringboende.

Støjende adfærd efter kl. 22.00 er ikke tilladt.

Opsætning af drivhuse samt overdækning af terrasse

Ovennævnte må kun opføres efter ansøgning og godkendelse fra administrationen. Dette gælder også redskabsrum/-skure.

Parkering Der må kun parkeres i opmærkede parkeringsbåse.

Erhvervskøretøjer skal parkeres i opmærkede parkeringsbåse på P-pladsen ved Bagvej.

Køretøjer uden nummerplade må ikke henstilles på afdelingens område.

Sker dette, vil køretøjet blive fjernet af rette myndighed uden forudgående varsel.

Campingvogne, både m.v. må holde 14 dage i foråret og 14 dage i efteråret på P-plads ved Bagvej i forbindelse med klargøring, disse må ikke vinterparkere eller parkere permanent.

Bil-trailere kan parkeres bag garagerne på Bagvej.

Bilreparationer må ikke foretages på P-pladserne.

Rotter og andre skadedyr

Undgå affald som kan tiltrække disse dyr. Ses de, rettes henvendelse til administrationen.

Råderet

Henvendelse til administrationen for aktuelle regler.

Skilte

Alle former for skilte og reklamer på ejendommen er ikke tilladt.

Snerydning

Se fællesarealer

Støj

Det være musik, hamring, savning, boring, råb og skrig *skal* foretages under størst mulig hensyntagen til andre beboere.

Brug af boremaskine, islåning af søm og lignende er kun tilladt i flg. Tidsrum:

Hverdag:	9.00 – 18.00
Lørdage:	9.00 – 14.00
Søn- og helligdage:	11.00 – 13.00

Trappegange

Se fællesarealer

Udluftning

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

Mindst 2 – 3 gange i døgnet lukkes for termostatventilerne, og der foretages kortvarig, ca. 10 min., gennemluftning af hele lejligheden, hvorefter vinduer og evt. døre atter lukkes og termostaterne igen åbnes. Dette er meget effektivt og koster ikke varmepenge.

Husk gammel luft og stillestående luft kan radiatorerne ikke opvarme, så derfor *luft ud*.

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

Tørring af tøj giver også fugtighed, derfor skal tørring af tøj i lejligheden begrænses mest muligt.

Vandforbrug

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

Da afdelingen ikke har individuel måling af koldt vand, må brug af vand i haverne (rækkehuse) anses for at være "at flotte sig". Derfor henstilles der til haveejerne at begrænse vandforbruget mest muligt.

Vaske-/opvaskemaskiner

I blokken må disse kun køre i tidsrummet kl. 7.00 – kl. 20.00.

Vaskeri

Åbningstider:

Hverdage kl. 7.00 – 20.00

Søn- og helligdage kl. 10.00 – 16.00

Vasketure bestilles ved indtastning på terminalen.

Er en bestilt vasketur ikke påbegyndt efter 15 min., regnes den for afbestilt og er ledig for andre.

Følg i øvrigt opslag og vaskeanvisninger i vaskeriet og brug ikke egen sæbe, da maskinen giver den rette dosering til gavn for tøj, maskine og miljø.

Vinduer og døre skal lukkes og låses og lyset slukkes når vaskeriet forlades.

Kun personer over 16 år må betjene maskinerne og vaskeriet er kun for afdelingens beboere. Børn må ikke lege i vaskeriet.

Farvning af tøj er **STRENGT** forbudt.

Praktiske oplysninger

**Svendborg Andels Boligforening
Administrationen
Bregnegårdshaven 7
5700 Svendborg**

Telefon: 62 21 19 76

Hjemmeside: www.sab.dk

mail: post@sab.dk

Kontortid

Mandag – torsdag kl. 9.30 – 13.00

Torsdag tillige kl. 15.30 – 16.45

Fredag kl. 9.30 – 12.00

Nøgler til dit lejemål

SAB opbevarer ikke ekstranøgler til dit lejemål – og hvis du smækker dig ude, skal du derfor kontakte en låsesmed, der imod forevisning af gyldigt ID (og betaling) kan hjælpe dig med adgang til dit lejemål.

Det kan derfor være en god ide, at opbevare en nøgle hos et familiemedlem eller lignende.

Afdelingsbestyrelse

Se opslagskassen ved vaskekælderen.

Standard-vedligeholdelsesreglement for Svendborg Andels-Boligforening afd. 12 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 udlejer 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 udlejer 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

- | | |
|---|---|
| Boligens stand | 1. 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. |
| Syn ved indflytning | 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. |
| Indflytningsrapport | 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. |
| Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger | 4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.

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

- | | |
|---------------------------------|---|
| Lejerens vedligeholdelsespligt | 1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. |
| Særlig udvendig vedligeholdelse | 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.

4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren |

om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejers vedligeholdelsespligt

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 boligene 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

Normalstandsættelse ved fraflytning

IV Ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, 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 normalstandsættelsen, 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 normalstandsættelsen.

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 lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen. |
| Ekstraordinær rengøring | 5. | Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse. |
| Undladelse af normalistsættelse | 6. | Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsatsat. |
| Syn ved fraflytning | 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. |
| Fraflytningsrapport | 8. | Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren. |
| | 9. | Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten. |
| Oplysning om istandsættelsesudgifter | 10. | Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsættelse og eventuel misligholdelse. |
| Endelig opgørelse | 11. | Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren uden unødige 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. |
| Arbejdets udførelse | 13. | Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning. |
| Istandsættelse ved bytning | 14. | Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger. |

V Særlig udvendig vedligeholdelse

(jvf. III, 4)

1. **Rækkehuse:** Vedligeholdelsen af haven påhviler lejer. Nærmere retningslinier er angivet i afdelingens til enhver tid gældende husorden.
2. **Rækkehuse:** Flisegangen foran det enkelte rækkehus fejes og holdes fri for ukrudt af den enkelte lejer. Nærmere retningslinier er angivet i afdelingens til enhver tid gældende husorden.
3. Snerydning foretages af udlejer. Dog påhviler det lejere i rækkehuse at rydde adgangsarealer til postkasse og affaldsstativ.
4. **Blok:** 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. Som i øvrige rum.

Loftbehandling

4. Som i øvrige rum.

Badeværelse, toilet
Vægbehandling

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

Loftbehandling

6. Som i øvrige rum.

Træværk
Paneler, karme, indfatninger

7. Males med maling i kvalitet og dækkeevne som Exolit 40.

Gulve
Trægulve

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

Slid og ælde

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

Farvevalg

4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

Vægge og lofter

5. Hvor udlejer har istandsat lejligheden er vægge og lofter malet i farve råhvid eller modegrå.

Paneler, karme, indfatninger

6. Hvor udlejer har istandsat lejligheden er vægge og lofter 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.

Vedttaget på afdelingsmødet den 2. september 2009.

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

<p>Skema A</p> <p>Maling og lignende overfladebehandling Indvendigt</p>	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
<p>Forbedringer kan give ret til godtgørelse ved fraflytning eller kan finansieres af afdelingen. Kræves ikke retableret ved fraflytning.</p> <p>Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning og kan ikke finansieres af afdelingen. Kan kræves retableret ved fraflytning.</p>										
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 garderoberbeskabslåger	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 selvklæbende folie		X		X	X					

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

<p>Skema B</p> <p>Vægge Indvendigt</p>	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	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> <p>Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning og kan ikke finansieres af afdelingen. Kan kræves retableret ved fraflytning.</p>										
Opsætning af vægfliser over køkkenbord samt på vægge i bad				X		X		X	X	10 år
Opsætning af panelplader af træ		X		X	X					
Flytning af ikke bærende skillevægge				X						
Nedtagning eller etablering af skillevægge				X						

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

<p>Skema C</p> <p>Lofter</p> <p>Indvendigt – lampeudtag føres lovligt gennem loft</p>										
<p>Forbedringer kan give ret til godtgørelse ved fraflytning eller kan finansieres af afdelingen. Kræves ikke retableret ved fraflytning.</p> <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	Huslejeforhøjelse til ekstra vedligehold	Finansieres af lejer samt godtgørelse	Finansieres af afdeling	Afskrivningstid
Sænkning af lofter (rumhøjde skal overholde krav i bygningsreglement).				X						
Opsætning af trælofter (klasse 2 beklædning) i rækkehuse				X						
Opsætning af trælofter (klasse 2 beklædning) i blokken			X							
Opsætning malede gipspladelofter				X						

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

<p>Skema D</p> <p>Gulve Indvendigt</p>	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
<p>Forbedringer kan give ret til godtgørelse ved fraflytning eller kan finansieres af afdelingen. Kræves ikke retableret ved fraflytning.</p> <p>Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning og kan ikke finansieres af afdelingen. Kan kræves retableret ved fraflytning.</p>										
Montering flydende tyndpladegulve på eksisterende gulve – ikke vådrum				X						
Udskiftning trægulve				X						
Pålægning vinylgulve uden limning – ikke vådrum		X								
Pålægning linoleum uden limning – ikke vådrum		X								
Pålægning fuldsvejset vinyl i vådrum				X						
Lægning af klinker på betonunderlag				X		X		X	X	10 år
Malerbehandling af gulve			X							
Oliebehandling af gulve efter afslibning	X									
Sæbebehandling af gulve efter afslibning	X									
Ludbehandling af gulve efter afslibning	X									
Pålægning af gulvtæppe		X								

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Skema E Bygningsændringer Indvendigt	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.										
Opsætning brændeovn				X		X		X	X	10 år
Efterisolering af ydervægge og lofter				X				X	X	10 år
Efterisolering vægnicher bag radiatorer				X				X	X	10 år
Udskiftning til lavenergiruder				X		X		X	X	5 år
Blænding af døre				X						
Fjernelse af dørtrin		X		X	X					
Montering nye dørgreb	X									
Flytte eller nedtage garderobeskabe				X						
Montere nyt køkkenbord og køkkenvask				X		X		X	X	10 år
Opsætte nyt køkken – modernisering køkken				X		X		X	X	15 år
Ændring af køkkenbordshøjde	X									
Etablere nyt badeværelse – modernisering badeværelse				X		X		X	X	15 år

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Råderet

Skema F										
Installationsretten Hvidevarer, antenner	Tilladt	Tilladt, men krav om retablering	Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Huslejeforhøjelse til ekstra vedligehold			
Lejer betaler. Lejer ejer. Lejer vedligeholder. Giver ikke ret til godtgørelse. Kan ikke finansieres.										
Opsætning af parabolantenne		X		X						
Opsætning walkie-antenne på loft i blok		X		X						
Montere vaskemaskine		X		X						
Montere opvaskemaskine		X		X						
Montere tørretumbler		X		X						
<i>Afdelinger uden hvidevarer:</i>										
Montere emhætte		X								
Montere køleskab, køle/fryseskab		X								
Montere el-komfur		X								
<i>Affelinger med hvidevarer:</i>										
Udskifte emhætte til andet fabrikat				X		X	X			
Udskifte køleskab, køle/fryseskab til andet fabrikat				X		X	X			
Udskifte el-komfur til andet fabrikat				X		X	X			

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Råderet

<p>Skema G</p> <p>Installationer, el, VVS</p> <p>Indvendigt</p>	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	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> <p>Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning og kan ikke finansieres af afdelingen. Kan kræves retableret ved fraflytning.</p>										
Opsætte nye kontakter/afbrydere/lampeudtag/lysdæmpere				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

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Råderet

Skema H										
Haver – altaner - fællesområder	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.										
Udskifte terrassefliser - huse				X		X				
Reducere eller forøge betonfliseareal - huse				X		X		X	X	10 år
Opsætning af markise		X		X						
Etablering af træterrasse på terræn - huse				X		X	X	X	X	10 år
Opsætning af flagstang – glasfiber - huse		X								
Etablering af lysinstallation i have eller på beboelsesbygning				X						
Erstatte hæk i skel med stakit inkl. evt. låge. Enighed med nabo påkrævet.				X		X	X			
Betonstøbning i have – bassiner og lignende		X			X					
Inddækning – højde max. 40 cm.				X						
Etablering trægulv på altan		X		X						
Maling af gulv, vægge, loft på indvendig side af altan			X							

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Råderet

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 af halvtag, f.eks. over terrasse				X		X	X	X	X	10 år
Etablering af lukket terrasse				X		X	X	X	X	10 år
Etablering af udestue				X		X	X	X	X	10 år
Etablering af haveskur/cykelskur – rækkehuse				X		X	X	X	X	10 år
Opsætning af drivhus, fritstående eller op ad væg		X		X						
Udskifte postkasse i andet fabrikat				X		X				

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.