

# Højer Andelsboligforening

c/o DALBO a.m.b.a.  
Humlehaven 2  
6200 Aabenraa

Tlf. nr. 7478 2902

Cvr-nr. 14198911  
Bank: Sydbank A/S  
Konto: 7990-1041008

Tlf. tid:  
mandag-torsdag 9-15  
fredag 9-12

30. marts 2022

## Indkaldelse til ekstra ordinært afdelingsmøde den 21. april 2022 kl. 19.00 på Højer Hus, Ballumvej 10, 6280 Højer

I forlængelse af afdelingsmødet afholdt den 24. marts 2022, indkalder vi hermed til ekstra ordinært afdelingsmøde.

### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og stemmetæller.
2. Indkomne forslag:

Forslag fra hovedbestyrelsen:

- a. Forslag til revidering af råderetsregler uden for boligen.
- b. Forslag om nyt hus- og have reglement med ordensregler og vedligeholdelsesreglement.

Forslag fra administrationen:

- c. Udskiftning af facadedøre Banegårdsgade, Kovej og Præstevænget.
3. Eventuelt

**Tilmelding er påkrævet ved aflevering af nedenstående blanket eller mail senest 13. april 2022.**

Der serveres kaffe og te, med kage under mødet.

Venlig hilsen

Højer Andelsboligforening

-----klip-----klip-----klip-----

Adresse: \_\_\_\_\_ tilmelder: \_\_\_\_\_ personer.

Såfremt du ønsker at deltage, bedes denne blanket venligst afleveret i boligforeningens postkasse ved ekspeditionskontoret, Strandvej 22 senest den 13. april 2022.

Ligeledes kan du også tilmelde dig ved at sende tilsvarende oplysninger via mail til:  
[post@habolig.dk](mailto:post@habolig.dk)

## Råderet

- forbedringer og ændringer af din bolig indvendigt og udvendigt



**Brug de muligheder du har for at gøre din bolig endnu bedre**

## Du har ret til at forbedre og forandre din bolig.

Som beboer i en almen bolig har du ret til at foretage forbedringer og forandringer af boligen, **for egen regning**, men husk at der skal ske anmeldelse til boligorganisationen **inden du går i gang med arbejdet**.

Har du ikke inden 8 uger – juli måned dog ikke medregnet – modtaget en skriftlig begrundet indsigelse, kan du gå i gang med arbejdet.

Kræver forbedringen en byggetilladelse fra kommunen, må arbejdet ikke startes, før tilladelsen foreligger. Beboeren kan sørge for byggetilladelsen med en fuldmagt fra administrationen. Alternativt kan administrationen sørge for byggetilladelsen mod betaling. Beboeren skal betale for byggetilladelsen.

## Forbedringer:

Du har som lejer ret til at foretage alle former for **forbedringer** i samtlige lejlighedens rum. Arbejder, som forøger boligens værdi giver ret til **godtgørelse** ved fraflytning og kræver ikke retablering.

## Forandringer:

Du må også foretage **forandringer**, men disse giver ikke godtgørelse ved fraflytning og kan kræve retablering.

## Tekniske installationer:

Du har også ret til at installere f.eks. vaskemaskine, opvaskemaskine og tørretumbler mod selv at vedligeholde og retablere ved fraflytning.

## Forbedringer og forandringer udenfor boligen.

Afdelingens beboere kan også beslutte, at der må foretages arbejder udenfor boligen.

- det være sig individuelt eller kollektivt. Finansiering heraf kan foregå for egen regning eller kollektivt.

Afdelingen udarbejder et katalog over hvilke arbejder der må udføres.

Råderetten giver beboerne rigtigt mange muligheder for at præge indretningen af deres boliger og fællesarealer. Vi håber, at denne korte introduktion giver dig lyst til at høre mere om detaljerne i ordningen. Kontakt derfor din boligorganisation for yderligere oplysninger.

**Loven og yderligere oplysninger om råderet:**

Lov nr. 106 af 21/2-05: Lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. (§ 37) med lovændringer gældende fra 1/7-05.

Lov nr. 921 af 10/9-04: Lov om leje af almene boliger (kapitel 8) med lovændringer gældende fra 1/705.

Bekendtgørelse nr. 627 af 23/6-05: Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. (kapitel 18)

Pjece om råderet udgivet af BL i september 2018.

## TILLADT ARBEJDE UDENFOR BOLIGEN

Område/emne	Ansøges	Ej Ansøges	Kommunetilladelse	Eksist. værdi modregnes	Medfører lejetillæg for ny lejer	Godtg. ved fraflytning/Råderet	Ej godtg. ved fraflytning	Kræves reetableret	Dep. til sikh. for reetablering	Depositum max kr.
<b>Haver</b>										
Etablering/udvidelse af have	X						X			
Etablering/udvidelse af terrasse	X						X			
Opsætning af markiser	X						X	X	X	2.500
Indhegning af have, trådhegn max 1 m. høj		X					X	X		
Opsætning af flagstang, max 8,0 m høj		X					X	X		
<b>Fliser</b>										
Fliser lægges i haven	X						X	X		
<b>Bede</b>										
Haven benyttes delvis som køkkenhave		X					X			
Udførelse af bede i haven		X					X			
Grus i havebede		X					X	X		
<b>Græs</b>										
Græs i hele haven (gang undtaget)		X					X			
<b>Træer</b>										
Plantning af alle typer træer		X					X			
Fjernelse af eksisterende træer		X					X			
<b>Læhegn og hæk</b>										
Ændring af hæk	X						X			
Fjernelse af hæk	X						X	X		
Opsætning af læhegn, max 1,80 m højt	X						X	X		
Plankeværk ved terrasse, max 1,8 m højt	X						X	X		
<b>Udestue</b>										
Opførelse af udestue	X		X			X			X	7.000
Opførelse af overdækket terrasse	X		X			X			X	2.000
Opførelse af legehus/skur m. fundament	X		X				X	X	X	1.500

## TILLADT ARBEJDE UDENFOR BOLIGEN

Område/emne	Ansøges	Ej Ansøges	Kommunetilladelse	Eksist. værdi modregnes	Medfører lejetillæg for ny lejer	Godtg. ved fraflytning/Råderet	Ej godtg. ved fraflytning	Kræves reetableret	Dep. til sikh. for reetablering	Depositum max kr.
<b>Carport</b>										
Opførelse af carport	X		X			X	X	X	X	3.000
<b>Drivhus</b>										
Opførelse af drivhus m. fundament	X		X				X	X	X	7.000
Montering af udvendig vandhane	X						X			
Montering af udvendig stikkontakt	X						X			
<b>Andet</b>										
Udendørs spa, vildmarksbad m.m.		X					X	X		
Udendørs swimmingpool over 500 l.		X					X	X		
Træterrasse	X						X	X	X	
Markise, læsejl	X						X	X	X	1.500
<b>Antenner</b>										
Opsætning af parabolantenne	X						X	X	X	1.500
Opsætning af UHF antenne	X						X	X	X	1.500

**Alle arbejder skal udføres håndværksmæssigt korrekt.**

Formand for afd. 1.

Dirigent.

-----

-----

# Højer Andelsboligforening

## Hus-og havereglement med ordensregler og vedligeholdelsesreglement.

### Afdeling 1

Indholdsfortegnelse sidenumre i parentes.

- 1. Generelle bestemmelser (2)**
  - a. Kontorets træffetider
  - b. Viceværtens træffetider
  - c. Huslejebetaling
  - d. Ændringer i det lejede
  - e. Antenner
  - f. Fremleje
  - g. Forsikring
  - h. Hårde hvidevare
- 2. Ordensregler gældende for afdelingen (4)**
  - a. Musik og støj
  - b. Fællesarealer
    1. Parkeringsarealer
    2. Grønne områder
    3. Gangstier
    4. Fælles renovationsbeholdere
    5. Fodring af dyr og fugle
  - c. Husdyr/kæledyr
    1. Generelt
- 3. Udvendig vedligeholdelse (5)**
  - a. Bygninger
  - b. Haver og egne parkeringsarealer
  - c. Renholdelse, snerydning og grusning
  - d. Haveaffald og afbrænding
  - e. Utætheder
- 4. Standard for boligens vedligeholdelse ved indflytning (7)**
  - a. Standard ved indflytning
  - b. Syn ved indflytning
  - c. Indflytningsrapport
  - d. Nøgler
- 5. Vedligeholdelse i bo-perioden (5)**
  - a. A-ordningen kort fortalt
  - b. Særlige regler ang. maling m.m.
  - c. Vedligeholdelse af vandlåse, batterier og lysstofrør m.v.
  - d. Vedligeholdelse af gulve
  - e. Udlejers vedligeholdelsespligt i bo-perioden
  - f. Anmeldelse af skader
  - g. Udluftning
- 6. Fraflytning (10)**
  - a. Normalistsandsættelse
  - b. Misligholdelse
  - c. Ekstraordinær rengøring
  - d. Undladelse af normalistsandsættelse
  - e. Udenomsarealer
  - f. Syn ved fraflytning
  - g. Fraflytningsrapport
  - h. Arbejdets udførelse
  - i. Oplysning om istandsættelsesudgifter
  - j. Endelig opgørelse
  - k. Istandsættelse ved bytte af bolig
- 7. Ikrafttrædelse (11)**
  - a. Dato for ikrafttrædelse
  - b. Ændring af lejekontrakt
  - c. Beboerklagenævn

## 1. Generelle bestemmelser:

### a. Kontorets træffetider:

**Kontoret telefon nr. 7478 2902**

**Telefontid:**

**Mandag, tirsdag og torsdag kl. 10.00-14.00,**

**fredag kl. 10.00-12.00.**

**Onsdag lukket.**

Mails sendes til [post@habolig.dk](mailto:post@habolig.dk)

### b. Viceværtens træffetider:

Ved fejl og mangler i boligen rettes henvendelse til viceværten på tlf. 2026 4254 fra kl. 07:00-15:00 mandag til torsdag og fredag 07.00 – 12.00.

**I nødstilfælde udenfor normal arbejdstid, der kræver omgående hjælp, henvises til følgende telefonnumre:**

<b>Elektriker:</b>	El Service Højer	7478 2359
<b>VVS:</b>	Belø VVS Aps	7077 7477
<b>Tømrer:</b>	De to tømrer	2066 3945
<b>Naturgasfyrr:</b>	SydGas	7022 0068
<b>Kloak/slamsuger:</b>	Ok Entreprise A/S	4018 7890

**Hvis et af ovenstående nødtelefonnumre benyttes, er beboeren forpligtet til at give kontoret besked den følgende arbejdsdag.**

Beboere er selv til enhver tid forpligtet til selv at betale for istandsættelse, som følge af overbelastning eller misligholdelse.

### c. Huslejobetaling:

Husleje skal iflg. lejekontrakten betales senest den 1. i måneden. Hvis den 1. ikke er en bankdag da den 1. bankdag herefter på den af boligforeningen fastsatte måde og sted.

Huslejeopkrævningssystemet er baseret på NETS Betalings Systemer (PBS), hvorfor husleje enten opkræves

- Enten ved tilsendelse af indbetalingskort, eller
- Ved opkrævning gennem bankernes betalingservice

Tilmelding til betalingservice sker ved lejerens egen foranstaltning ved henvendelse til egen bankforbindelse.

Det bemærkes:

- At der pålægges et gebyr, hvis husleje ikke betales rettidigt, jf. Lov om leje af almene boliger § 90 stk. 2.
- At der af hensyn til betalingskontrollen ikke må bruges andre end ovennævnte betalingsformer.
- At for sen indbetaling af husleje kan medføre opsigelse af lejemålet (lejekontraktens § 9)



### d. Ændringer i det lejede:

Der må ikke uden boligforeningens **skriftlige** samtykke foretages nogen form for ændringer i det lejede, eller opføres nogen form for bygningsværker uden **skriftlig** tilladelse.

Der henvises i øvrigt til udleveret materiale omkring råderet (Råderetskatalog).  
*Og ligeledes til den almene råderet for beboer i en almen boligorganisation.*

### e. Antenner:

Der må ikke opsættes antenner, paraboler eller lignende uden foreningens skriftlige samtykke. Der vil normalt ikke kunne forventes givet tilladelse til opsætning på boligforeningens bygninger.

Hvis der anvendes anden leverandør end den lokale antenneforening, kan antenneboks opsat i stuen eller andre uhensigtsmæssige placeringer, ved fraflytning forlanges nedtaget af leverandøren på fraflytters regning.

### f. Fremleje:

Ønskes boligen videre udlejet ved fremleje i en periode, er der flere forhold, der skal være opmærksom, inden aftalen indgås.

Man kan fremleje sin bolig i op til to år, hvis man er væk midlertidigt, for eksempel på grund af studieophold, udstationering, midlertidig forflyttelse, sygdom eller lignende..

Fremlejeaftalen skal indgås med skriftlig lejekontrakt mellem lejer som fremlejegiver og fremlejer (fremlejetager). Udlejer skal have modtaget en kopi af denne lejekontrakt, inden fremlejeperioden begynder.

Det er lejer (oprindelig lejer), der hæfter for overholdelse af husorden i forhold til boligforeningen. Boligforeningen vil derfor kunne ophæve lejemålet, hvis fremlejer opfører sig sådan, at det berettiger en opsigelse af lejer.

Lejer hæfter ligeledes i forhold til udlejeren vedrørende betaling af husleje med videre. Fremlejer overtager altså pligten til at betale husleje rettidigt og overholde husordenen, men lejer hæfter, hvis fremlejer ikke lever op til disse pligter

### g. Forsikring:

Boligforeningen har tegnet kollektiv hus og grundejerforsikring. Skader på foreningens ejendom skal omgående anmeldes til kontoret.

Der gøres opmærksom på, at skade på eget indbo og glas (f.eks. ruder) og kummer (f.eks. toiletkummer) ikke er dækket af foreningens forsikringer. Dette gælder også for indbo og lignende, som opbevares i boligen eller i tilknytning til boligen.

Det er derfor særdeles vigtigt **selv at have sit indbo forsikret** via en indbo- eller familieforsikring, da det er den, der skal dække såvel indbo som genhusning i tilfælde af skader, hvor dette kan blive aktuelt

## **h. Hårde hvidevare:**

Hårde hvidevarer skal monteres i henhold til gældende lovgivning og håndværksmæssigt korrekt.

## **2. Ordensregler gældende for afdelingen:**

### **a. Musik og støj:**

Benyttelse af musikanlæg, TV, eller andet der støjer, skal ske under fornøden hensyntagen til naboerne. Generelt må der ikke spilles højt musik efter kl. 23.00.

Man bør informere naboerne på forhånd, såfremt man ønsker at afholde udendørs festligheder om aftenen med musik.

### **b. Fællesarealer**

#### **1. Parkeringsarealer:**

Det er **ikke** tilladt at parkere på de interne veje.

Parkeringsarealerne må ikke bruges til andet end parkering af div. brugbare private køretøjer (max. 3.500 kg) i de dertil indrettede P-pladser.

Det er således ikke tilladt at henstille u-indregistreret køretøjer og campingvogne i haver og indkørsler, eller på p-pladserne.

Firmabiler og biler over 3.500 kg henvises til de offentlige parkeringspladser uden for vores område.

Det er ikke tilladt at parkere trailere og campingvogne på fælles parkeringsarealer, det er dog tilladt at parkere i kort tid i forbindelse med pakning eller udpakning efter ferie. Campingvogne og lignende må ikke henstå mere end max. 8 døgn ved forårs- og efterårs klargøring.

Carporte må udelukkende anvendes til indregistrerede køretøjer.

#### **2. Grønne områder:**

De til afdelingen hørende grønne områder, må bruges under normal hensyntagen til beplantning m.m. der forventes at man rydder op efter sig. Dvs. al henkastning af cigaretskod, ølkapsler, dåser, papir og andet affald er forbudt.

Der må ikke køres med hverken cykler, knallerter eller biler på de grønne arealer.

#### **3. Gangstier:**

Der må ikke køres med hverken cykler, knallerter eller biler på gangstier og brandveje.

Dette gælder også for handicap kørsel og fleks trafik.

Cykler og knallerter skal trækkes.

## **4. Fælles renovationsbeholdere:**

Køkkenaffald skal lægges i lukkede poser før de puttes i renovationsbeholderen, og der må ikke fyldes mere i, end at beholderne kan lukkes. Genbrugeligt affald skal puttes i de dertil beregnede beholdere, og sorteres efter de anvisninger der fremgår af beholderne.

Der må ikke henstilles poser eller affald ved fyldte beholdere. Er beholderne fyldte må affaldet tages med hjem, indtil tømning er sket.

## **5. Fodring af dyr og fugle:**

På grund af fare for tiltrækning af rotter er fodring af dyr og fugle på jorden forbudt. Fodring af fugle skal ske på foderbræt eller i foderautomat.

## **c. Husdyr/kæledyr:**

### **1. Generelt:**

Det er tilladt at holde én hund eller én kat efter de i gældende hunde lovgivning tilladte racer.

Alle dyr skal holdes forsvarligt indelukket enten i hus eller have, så de ikke på nogen måde generer.

Hunde der luftes skal altid holdes i snor på boligforeningens områder, og deres efterladenskaber skal omgående fjernes og deponeres i affaldsbeholdere.

Alle dyrehold skal overholde gældende dyreværnslove og dyrene må ikke være til gene, hverken ved lyd, lugt eller på anden måde. Boligforeningen vil forbyde et dyrehold ved misligholdelse eller ved gentagne klager fra naboer eller andre berørte.

Det er også tilladt at holde smådyr som marsvin, hamster, kaniner, fugle, krybdyr eller fisk, der dog altid skal holdes på en dyreværnsmæssigt forsvarlig måde, i tilpassede bure, terrarier og akvarier.

Lejeren har pligt ifølge lovgivningen at tegne ansvarsforsikring – (husdyrsforsikring.)

## **3. Udvendig vedligeholdelse:**

### **a. Bygninger:**

Al udvendig vedligeholdelse af bygninger påhviler udlejer. Vedligeholdelsen følger fastsat vedligeholdelsesplan.

Udlejer kan indgå særlig skriftlig aftale med den enkelte lejer om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

### **b. Haver og egne parkeringsarealer:**

Haver tilhørende de enkelte boliger skal til enhver tid holdes rene for ukrudt så frø ikke spredes til naboerne. Græsplæner skal klippes med jævne mellemrum så de ser vel vedligeholdte ud. Hæk klippes hvert år, mellem 1. juli og 1. oktober, på ind- og udvendig side, samt top. Hækkens højde må max 180 cm. og bredde max 60 cm. Afstand fra hæk til græs/fliser skal holdes rent i en afstand af ca. 25 cm.

Endvidere er det lejerens pligt at fjerne evt. vildskud i hækken.

Træer i haven holdes i en afstand fra bebyggelse, i en maksimal højde, så træet ikke beskadiger omkringliggende bebyggelser.

Der må ikke plantes ”kravlende” planter op ad bygninger.

Invasive planter, som beskrevet i Miljø- og Fødevareministeriets handlingsplan af 1. juli 2017 med eventuelle senere tilføjelser, må ikke forefindes i haverne, og skal bekæmpes såfremt de forekommer.

Indkørsler, indgangspartier, parkeringsarealer og carporte tilhørende den enkelte bolig skal holdes ryddelige, og der må ikke her henstilles u-indregistrerede køretøjer og campingvogne, affald af nogen art eller andet der skæmmes hverken bolig eller bebyggelse.

Opsætning af udestuer, drivhuse og overdækkede terrasser, skal der ansøges om på kontoret. Boligforeningens råderetsregler informere yderligere om, hvilke forandringer eller forbedringer der må foretages i og omkring boligerne.

Lukket kompostbeholder er tilladt.

Anvendelse af grill til tilberedning af mad, samt et lille hyggebål i bål-fad er tilladt, blot det ikke er til gene for naboer.

Det er ikke tilladt at have trampolin opstillet i haven i perioden 1. november – 31. marts. Overholdes dette ikke, er lejer ansvarlig for de skader trampolinen forvolder på bygningerne.

I sommerperioden skal trampolinen være forsvarlig fæstnet, eventuelle skader påhviler lejer.

### **c. Renholdelse, snerydning og grusning:**

Boligforeningen sørger for rydning og saltning af gennemgående stier. Parkeringsarealet ryddes efter behov.

Rydning og saltning foregår snarest muligt når behov opstår, men kan ikke forventes at ske alle steder samtidig.

Lejer har pligt til snerydning samt saltning af gangstier mellem bolig og gennemgående stier eller fortov.

### **d. Haveaffald og afbrænding:**

Der må ikke opbevares affald på Boligforeningens ejendom, dog må der forefindes kompostbeholder til haveaffald.

Afbrænding af haveaffald og andet er ikke tilladt iht. kommunens beredskabsvedtægt.

Haveaffald skal afleveres på genbrugspladsen.

### **e. Utætheder:**

Eventuelle utætheder i tage og vægge skal straks meldes til kontoret. Under snefygning skal lejereren selv hold øje med om der kommer sne på loftet og fjerne det, hvis det er tilfældet.

Administrationen skal straks efter konstateret snefygningskade besigtige denne, og sørge for at skaden og evt. følgeskader bliver udbedret.

Skulle det ved besigtigelse konstateres at skaden er opstået pga. manglende tilsyn fra lejerens side, påhviler ansvar og evt. omkostninger lejereren.

## **4. Standard for boligens vedligeholdelse ved indflytning:**

### **a. Standard ved indflytning:**

Ved lejerens overtagelse af boligen skal lofter og vægge fremtræde nyistandsatte.

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat når det efter udlejerens skøn har været behov for det, og kan bære præg af almindeligt slid for et lejemål af den pågældende type og alder.

### **b. Syn ved indflytning:**

Ved lejemålets begyndelse foretager udlejer et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsestilstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejereren indkaldes til synet.

### **c. Indflytningsrapport:**

Ved indflytningssynet udarbejder udlejer en indflytningsrapport, hvor lejereren kan få indføjret evt. bemærkninger. Kopi af rapporten udleveres til lejereren ved afslutning af synet, eller sendes til lejereren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

Hvis lejereren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejereren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftlig påtale disse overfor udlejereren

Udlejereren kan vurdere at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejereren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning, når disse er påtalt indenfor de første 2 uger.

### **d. Nøgler:**

I forbindelse med overtagelse af lejemålet udleveres 3 nøgler pr. bolig. Såfremt disse er systemnøgler kan yderligere nøgler kun fås ved henvendelse til kontoret, og såfremt de udleverede nøgler bliver væk i bo-perioden vil det betragtes som misligholdelse, og lejer vil komme til at betale for omstilling af låse samt nyt sæt nøgler.

Boligforeningen opbevarer ikke ekstra nøgler til boligen, og kan derfor ikke yde assistance i forbindelse med op lukning eller lignende i tilfælde af tab af nøgler.

En sådan op lukning udføres af låsesmed for lejerens regning.

## 5. Vedligeholdelse i boperioden

### a. A-ordningen kort fortalt:

Alle boliger i Højer Andelsboligforening vedligeholdes efter A-ordningen, som kort fortalt betyder at:

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.

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

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

Lejer optjener 1 procent af en normalistsandsættelse pr. måned man bor i boligen, dvs. at man efter 8 år og 4 måneder har optjent en normalistsandsættelse (hvis der ikke er nogen misligholdelse, kan man flytte uden at få nogen regning til istandsættelse).

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

### b. Særlige regler ang. maling m.m.:

<b><u>Stuer, værelser og entre:</u></b>	<b><u>Vægge:</u></b> Tapet og maling i glanstrin 5 og derover må benyttes.
<b><u>Køkken:</u></b>	<b><u>Vægge:</u></b> Males med glanstrin 10 eller derover. Fliser og anden fast vægbeklædning ud over tapet må ikke overmales uden skriftlig tilladelse fra kontoret.
<b><u>Badeværelse:</u></b>	<b><u>Vægge:</u></b> Males med glanstrin 15 eller derover. Fliser og anden fast vægbeklædning ud over tapet må ikke males uden skriftlig tilladelse fra kontoret.
<b><u>Lofter:</u></b>	For hele lejligheden gælder det at der skal males med glanstrin 3 eller derover.
<b><u>Træværk:</u></b>	Males med glanstrin 40 eller derover.
<b><u>Inventar:</u></b>	Må kun males med skriftlig tilladelse fra kontoret.

**c. Vedligeholdelse af vandlåse, batterier og lysstofrør m.v.**

Lejer skal med regelmæssige mellemrum rense vandlåse i gulv afløb samt håndvaske, således at lugtgener og dårlige afløb undgås.

Eventuelle batterier i f.eks. ringeklokke udskiftes af lejer. Ligeledes udskifter lejer pærer.

**d. Vedligeholdelse af gulve:**

Uanset om man bor i lejligheden i 1 år eller 10 år, er det lejer som har vedligeholdelsesforpligtelsen, herunder med lakering. Gulve skal afleveres i principielt samme stand, som de blev overtaget i.

**e. Udlejers vedligeholdelsespligt i bo-perioden:**

Det påhviler udlejeren at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

Dvs. udlejer vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, blandingsbatterier, wc kummer, køleskabe, komfurer, og øvrige faste installationer, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet, med mindre andet gør sig gældende i henhold til råderetskataloget.

Udlejer kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligen ud over det der fremgår af punkt d.

**f. Anmeldelse af skader:**

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejer straks meddele dette til udlejeren.

Undlades en sådan meddelelse, hæfter lejeren for de evt. merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

**g. Udluftning:**

Det påhviler lejeren, at lufte effektivt ud gennem vinduer og døre, for at undgå fugt og skimmelskader på boligen. Især i efterårs- og vinterperioden kan der opstå fugt på indersiden af vinduer. Dette skal straks aftørres, og der skal samtidig foretages udluftning.

Er der monteret udluftnings ventiler i vægge og lofter, skal disse altid holdes rene, og fri for spindelvæv og støv, for at fungere korrekt. Ventiler og udluftnings kanaler må ikke tildækkes, eller stoppes ud med f.eks aviser eller andet. Dette forringer luftkvaliteten i boligen, og sparer ingen varme.

Lejer bør undgå at tørre tøj i boliger, hvor dette ikke kan ske samtidig med effektiv udluftning.

## 6. Fraflytning:

### a. **Normalistsandsættelse:**

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, med mindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit 5.

Lejeren kan vælge selv at udføre normalistsandsættelsen helt eller delvist, men det skal i så fald udføres håndværksmæssigt korrekt og med de i oversigten i afsnit 5 omtalte materialer. Dette skal være udført inden udflytningssynet. Efter denne dato vil istandsættelsesarbejdet blive udført på udlejers foranledning.

Hvis lejeren vælger at lade udlejer sørge for normalistsandsættelsen, betaler lejeren for normalistsandsættelsen med fradrag af 1 % pr. måned fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Dvs. at såfremt lejemålet har varet 100 måneder eller mere overtager udlejer hele udgiften til normalistsandsættelse.

### b. **Misligholdelse:**

Lejer afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

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

### c. **Ekstraordinær rengøring:**

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v. ved fraflytningssynet, betragtes det som misligholdelse.

### d. **Undladelse af normalistsandsættelse:**

Kan undlades for bygningsoverflader som ved fraflytningssynet fremtræder som håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat (se afsnit a).

### e. **Udenomsarealer:**

Udenomsarealer, såsom have, indkørsel m.m. som det påhviler lejeren at holde istandsat, skal afleveres rengjorte og vel vedligeholdt. Manglende vedligeholdelse betragtes som misligholdelse og vil blive rengjort på lejerens regning.

### f. **Syn ved fraflytning:**

Udlejer foretager syn af lejemålet 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.



**g. Fraflytningsrapport:**

Ved synet udarbejder udlejer en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse og hvilke der er mislighold som betales af lejereren, og hvilke øvrige istandsættelser der betales af udlejereren.

**h. Arbejdets udførelse:**

Iht. punkt a. udføres al istandsættelse efter udflytningssyn på udlejers foranstaltning.

**i. Oplysning om istandsættelsesudgifter:**

Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejereren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og evt. mislighold.

**j. Endelig opgørelse:**

Udlejereren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren 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 mislighold specificeres og sammentælles.

**k. Istandsættelse ved bytning af bolig:**

Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger. Der kan ikke indgås aftaler om overtagelse af boliger uden udført normalistsandsættelse m.m.

### **7. Ikrafttræden:**

**a. Dato for ikrafttræden:**

Med virkning fra dags dato erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

**b. Ændring af lejekontrakten:**

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

**c. Beboerklagenævn:**

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

**Dato og underskrift**

## **Forslag til ekstraordinært afdelingsmødet afdeling 1, den 21. april 2022**

Pkt. 2.c.

Forslag om udskiftning af facadedøre Banegårdsgade, Kovej og Præstevænget.

28 PVC facadedøre inkl. glasrude, samt omlægning af cylinder i bagdør og postkasse, ens lukkende med i alt 3 nøgler.

Samlet pris: 319.000kr

Pris pr. dør: 11.393kr

Facadedøren afdrages over 20 år, hvilket giver en **huslejestigning på 48kr pr. lejemål pr. måned.**