

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D



Afdelingens regler

Dato for godkendelse på afdelingsmøde:

Ordensreglement
Vedligeholdelsesreglement
Vedligeholdelsesstandard
Råderetskatalog

Afdelingens regler

Når du bor i en bolig i et almennyttigt boligselskab, er der mange forhold, som du skal være opmærksom på.

Men fælles for alle regler – bortset fra det, der står i lejekontrakten – er, at reglerne er blevet behandlet af alle interesserede beboere på et beboermøde.

At reglerne på den måde er godkendt af de beboere, der bor i din boligafdeling, betyder ikke, at du skal tage dem mindre alvorligt. Alle reglerne har deres udgangspunkt i den særlige lovgivning, der gælder for vores område. Afdelingen har 4 regelsæt, deres lovmæssige udgangspunkt er:

Ordensreglement:

Lov om almene boligers kapitel om beboerdemokrati.
Her står reglerne for, hvordan du skal forholde dig i og omkring din bolig, så afdelingen bliver et godt sted at bo for både dig og dine medbeboere.

Vedligeholdelsesreglement:

Lov om leje af almene boligers kapitel om vedligeholdelse og istandsættelse.
Her står reglerne for, hvordan du skal vedligeholde din bolig i boperioden og hvordan reglerne er for boligens vedligeholdelsestilstand ved fraflytning.

Vedligeholdelsesstandard:

Lov om leje af almene boligers kapitel om vedligeholdelse og istandsættelse.
Her står hvilken vedligeholdelsesstandard boligen skal have ved indflytning – og dermed også hvilke krav der er til fraflytter.

Råderetskatalog:

Lov om leje af almene boligers kapitel om beboernes ret til at foretage installationer og forbedringer af boligen.
Her står reglerne for, hvad du må ændre i, og ved din bolig.

Alle disse regler skal helst passe til hver enkelt boligafdeling og de mennesker, der bor i den. Er der noget, som du synes er uhensigtsmæssigt eller ikke passer længere, så gør din indflydelse gældende og få reglerne ændret. Det gør du ved at stille forslag herom til det ordinære afdelingsmøde – det er beskrevet i selskabets vedtægter, hvordan det foregår.

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

Indholdsfortegnelse:

Ordensreglement _____	6
Fælles leveregler _____	6
Affald, storskrald og lignende. _____	6
Antenner og parabol _____	6
Bad og toilet _____	6
Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber m.v. _____	7
Erhvervsvirksomhed _____	7
Husdyrhold _____	7
Leg m.m. _____	7
Maskiner _____	7
Musik _____	8
Parkering og motorkørsel _____	8
Garager _____	8
Telt _____	8
Vandhaner og cisterner _____	8
Altaner/ terrasse _____	8
Haver og fællesarealer _____	9
Skiltning _____	10
Vaske – og opvaskemaskiner i egen bolig _____	10
Vedligeholdelsesreglement _____	13
Model A – normalstandsættelse _____	13
1. Generelt _____	13
2. Overtagelse af boligen ved indflytning _____	13
3. Vedligeholdelse i boperioden _____	14
4. Ved fraflytning _____	15
Vedligeholdelsesstandard _____	18
Lofter _____	18
Gulve, træ _____	18
Vægge, speciel overflade _____	19
Vægge og gulve i badeværelser, vinylbeklædte _____	19
Dørflader og skabslåger, malede _____	20
Fodlister, karme og indfatninger – malede _____	20
Skabe - indvendig _____	21
Køkkenbordsplader - plast belægning. _____	21

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

El & gas komfurer _____	22
Køle- og fryseskabe _____	23
Terrazzo- og flisegulve _____	23
Håndvask og WC-kummer - cisterne. _____	23
Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier og bruser _____	24
El-installationer _____	24
Radiatorer _____	25
Nøgler og låse _____	25
Postkasser _____	25
Råderetten: _____	27
Tilpas din bolig til dine behov! _____	27
Forbedringer og forandringer. _____	27
Udenfor eller indenfor boligen. _____	27
Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten _____	27
Om installationsretten. _____	28
Hvad skal du gøre? _____	28
Hvilke regler gælder i din afdeling? _____	28
Forbedringer: _____	28
Forbedringer udenfor boligen _____	29
Forandringer. _____	30
Forandringer indenfor boligen _____	30
Forandringer udenfor boligen _____	31
Økonomisk godtgørelse ved fraflytning _____	31
Betingelser: _____	31
Hvordan beregner man godtgørelsen? _____	31
Udbetaling af godtgørelse. _____	32
Den kollektive råderet – når afdelingen betaler! _____	32

Ordensreglement

Om
levereglerne i og omkring
din bolig



Hvor meget må du støje?
Må du have husdyr?
Hvordan bruger du fællesarealer?
og meget mere

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

Ordensreglement

Fælles leveregler

En boligafdeling med mange beboer er et miniatursamfund. Man bliver mere eller mindre afhængig af hinanden – man bliver fælles om mange ting – og derfor er det naturligt at opstille visse regler for at medvirke til at skabe et godt klima blandt beboerne i bebyggelsen.

Nedenstående regler er fastsat for at beskytte både Dem og bebyggelsen. Det skaber tryghed og tilfredshed, hvis alle erkender nødvendigheden af at tage hensyn til hinanden. Reglerne skulle altså samtidig være et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne. Holder bebyggelsen og eventuelle friarealer i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesudgifterne på lavest muligt plan. I den forbindelse vil det være af stor betydning, at forældre husker at vejlede deres børn og at foregå dem med et godt eksempel. Det er beboerne selv der gennem huslejen skal betale istandsættelsen – også af det, der ødelægges.

Affald, storskrald og lignende.

Af hygiejniske og sikkerhedsmæssige grunde skal alt køkkenaffald pakkes i plastikposer og smides i de respektive grønne containere på torvet (skraldeøer). Aviser, blade og andet papiraffald smides i papircontaineren, som p.t er placeret på parkeringspladsen ved forretningerne. Flasker og glas afleveres i glascontaineren hvilken også er placeret på parkeringspladsen ved forretningerne. Affald må ikke placeres i kældergangene eller i opgangene. Storskrald skal afleveres på storskraldspladsen i weekenden op til en lige uge, i de respektive båse.

(Ellers henvises der til kommunens genbrugsplads på Firskovvej)

Antenner og parabol

I ejendommen er der etableret adgang til kabeltv. Installationerne er ført frem til slutningsdåse i hver lejlighed. Ved tilkobling af TV eller radio må der kun anvendes godkendte kabler og stik. Sæt kun paraboler op, hvis du får skriftlig tilladelse hos ejendomskontoret. Paraboler skal opsættes efter de anvisninger som gives af ejendomskontoret.

Bad og toilet

Badning bør undgås mellem kl. 23.00 og kl. 5.00, såfremt omkringboende lejere generes heraf.

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

For at undgå tilstopning af afløbsrør må man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Bleer, avispapir, vat(pinde) og lignende, må aldrig smides i toilettet.

Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber m.v.

Disse ting må ikke henstilles således, at de kan være til gene for andre, men skal anbringes i de dertil indrettet cykelstativer. Det er forbudt at henstille cykler og barnevogne og lignende på trappeopgangen. Enhver form for kørsel, herunder cykel- og knallertkørsel er forbudt på fortovet, gangstier, legepladser og græsarealer.

Erhvervsvirksomhed

Må ikke finde sted fra ejendommens lejligheder, medmindre der foreligger speciel tilladelse fra selskabet.

Husdyrhold

Det er tilladt at holde to husdyr, dog skal der ansøges om dette til ejendomskontoret.

Det er beboerens ansvar at sikre, at husdyret ikke ved støj, hærværk, bidsk optræden, uønsket indtrængning i andres lejligheder eller på anden vis, er til gene eller ulempe for boligafdelingens øvrige beboere.

Desuden skal alle typer af husdyr, ved færden på fællesarealer, holdes under ejers kontrol i form af snor, sele eller lignende.

Afføring fra husdyr fjernes af ejeren.

Fodring af duer og herreløse katte samt andre omstrefjende dyr er strengt forbudt.

Leg m.m.

Leg og ophold på trappeopgangene og kældrene er ikke tilladt. Det er naturligvis ikke tilladt at lege med våben og lignende som kan være til fare for andre. Al leg og støjende adfærd bør ophøre senest kl. 22.00.

Maskiner

Elektriske boremaskiner og andet værktøj, der kan være til støjgene for andre beboer, må kun benyttes på hverdage (inkl. lørdage) mellem kl. 08.00 og 20.00 og om søndagen mellem kl. 10.00 og 18.00.

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

Musik

Benyttelse af TV, radio, båndoptager, musikinstrumenter m.m. skal ske med fornøden hensyntagen til naboer, og navnlig i de sene aftentimer bør de dæmpe ned. I særlige tilfælde, hvor dette ikke kan overholdes, skal de omkringboende underrettes forud.

Hvis der bliver opfordret til at dæmpe musik, tv, musikinstrumenter eller lignende, bør dette respekteres første gang.

Parkering og motorkørsel

Parkering af personbiler og motorcykler må ikke finde sted på boligområdet udenfor de etablerede parkeringspladser. Lastvogne og campingvogne samt uindregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles på boligområdets arealer – og uden særlig tilladelse heller ikke på afdelingens eventuelle parkeringspladser. Af hensyn til børnenes sikkerhed anmoder vi beboerne om at køre med særlig forsigtighed på området.

Garager

Der er bopælspligt, for at kunne leje en garage i afdeling D. Registreringsattest skal forevises på forlangende. Udlejningen og opskrivning til en garage foregår gennem ejendomskontoret. Videre udlejning er ikke tilladt. Der må ikke installeres el artikler uden godkendelse fra ejendomskontoret.

Telt

Festtelte, der opslås på fællesarealerne, skal nedtages ved solnedgang og der skal ansøges om opslåning dette til ejendomskontoret, dog gælder dette ikke ved fælles arrangementer.

Vandhaner og cisterner

Utætte vandhaner, cisterner og Wc-kummer medfører ofte et stort og fordyrende vandspild, ligesom defekte vandhaner kan være til lydmæssig gene for andre beboere. Reparationer skal foretages hurtigst muligt i sådanne tilfælde og betales efter den på ejendommen gældende ordning, men ejendomskontoret vil i alle tilfælde være behjælpelig med at henvise en blikkenslager, hvis det er nødvendigt.

Altaner/ terrasse

Det er tilladt at opsætte altankasser og læhegn efter forskrevne regler. Dog kan de ved dårlig vedligeholdelse forlanges nedtaget. Altaner indgår i det almindelige syn ved udflytning. Vanding af altankasser og blomsterkrukker skal foregå med hensyntagen til underboerne.

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

Ved opsætning af markise skal der ansøges om dette til ejendomskontoret.

Der må ikke udluftes andet end sengetøj ud af vinduespartierne. Dette må i øvrigt kun ske indtil kl.10, af hensyn til bebyggelsens helhedsudseende.

Haver og fællesarealer

De lejere hvis lejlighed har egen have er omfattet af nedenstående ordensregler vedrørende vedligeholdelse af haver. Samtlige lejere er omfattet af ordensreglerne vedrørende fællesarealerne.

Lejer er som udgangspunkt frit stillet til at indrette sin have, herunder indretning af nyttehave, opstilling af sandkasse, flisebelægning og beplantning.

Det påhviler lejer at vedligeholde sin have, hæk og anden beplantning således, at haven fremstår vel vedligeholdt og ikke er til gene for naboer, skæmmer bebyggelsens udseende udadtil eller forvolder skade på bygninger mv. Desuden må græs, hæk, træer og anden beplantning ikke vokse vildt og herunder brede sig til fællesarealer.

Hæk og anden beplantning, der tilstøder nabo og fællesareal skal klippes eller beskæres mindst 2 gange årligt – 1. gang senest den 1.juni og 2. gang senest den 30. september. Hvis beplantningen nødvendiggør dette må klipping mv. ske oftere. For hække og anden stedvis beplantning i skel mellem naboer påhviler det de respektive naboer at klippe eller beskære halvdelen heraf både for så vidt angår bredde og højde. Hække må ikke fjernes, klippes eller beskæres længere ned end 180cm uden skriftlig tilladelse fra ejendomskontoret forinden nedskæring foretages. Højden på hækken må ikke overstige 2 meter, samt højden på anden stedvis beplantning, herunder særligt træer, må ikke overstige laveste vindueskant på 1. sals lejlighederne. Hække og stedvis beplantning skal i øvrigt vedligeholdes således, at der ikke vokser grene og løv ind i nedløb mv.

Haven må desuden ikke benyttes til opbevaring af dagrenovation, storskrald, bygningsdele m.m. eller haveaffald. Det er ikke tilladt at foretage afbrænding af haveaffald eller andet affald. Det påhviler lejeren selv at bortskaffe og aflevere haveaffald på de af udlejer anviste pladser. Vedrørende haveaffald forstås dette som 'grønt affald' der er opstået ved græsslåning, hækkeklipping, beskæring, løvfald og lugning, samt mindre udgravning. Plastic, potter og trådhegn mv., anses ikke for haveaffald og skal derfor bortskaffes efter reglerne om køkkenaffald eller storskrald.

Ved fraflytning af lejemålet skal haven afleveres vel vedligeholdt og ryddeligt efter ovenstående forskrifter.

Ved fællesarealer forstås alle Carlshøj afd. D's udendørs arealer, der ikke ved hegn, hæk eller lignende er markeret som en del af lejlighedernes haver.

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

Til fællesarealer henhører ikke lejeres haver, herunder beplantning i skel mellem haver og fællesarealer, eller vækst på fællesarealer hidrørende direkte fra lejeres haver.

Skulle der opstå tvist mellem lejere om vedligeholdelse af haver, herunder højde på hække og anden beplantning kan hver lejer indbringe sagen for ejendomsadministrationen. Det er ejendomsadministrationen der træffer endelige afgørelse i sagen efter at have givet alle de implicerede parter lejlighed til at fremkomme med deres udlægning, desuden kan ejendomsadministrationen kan efter opfordring fra en af lejerne, anmode bestyrelsen om at deltage i vurderingen heraf.

Ved tilsidesættelse eller overtrædelse af de ovenstående forskrifter udsteder udlejer skriftligt påbud til lejer om at bringe forholdene i orden. Udlejer skal heri give lejer en rimelig frist, der ikke må være mindre end 3 uger. Efterkommer lejer ikke påbuddet indenfor den angivne frist, kan udlejer lade arbejdet udføre af en erhvervsgartner for lejers regning. Endelig kan udlejer indstille til bestyrelsen, at lejemålet ophæves eller opsiges i tilfælde af overtrædelse.

Skiltning

Du må kun bruge skilte, hvis du har fået skriftlig tilladelse til det på ejendomskontoret. Ejendomskontoret sætter navneskilte op.

Vaske – og opvaskemaskiner i egen bolig

Vaske – og opvaskemaskiner i egen bolig kræver tilladelse fra ejendomskontoret. Vaske – og opvaskemaskine skal installeres således, at de er til mindst mulig gene for de øvrige beboere. Vaske - og opvaskemaskiner må kun anvendes på hverdage i tidsrummet kl. 8.00 – 20.00 og i weekenden i tidsrummet kl. 10.00 – 20.00. Opvaskemaskiners tilslutning af el samt vand og afløb skal ske af autoriseret el-installatør og vvs-installatør.

Vinduer

Hvis en rude går itu, anmeldes det til ejendomskontoret, som rekvirere glasforsikringens glarmester.

Overholdes ordensreglementet – ikke af hensyn til selskabet, men af hensyn til dine medbeboere og dig selv, så unødige udgifter til reparationer undgås – er der kun beboerne til at betale.

Afdelingsbestyrelsens opgave er at varetage beboernes interesse, og såfremt beboerne har problemer, er man velkommen til at henvende sig til afdelingsbestyrelsens medlemmer.

Godkendt på afdelingsmødet den xx. xxxxx 20xx

Vedligeholdelsesreglement



**Om hvordan du skal
vedligeholde og renholde
din bolig**

Hvad og hvor ofte skal du vedligeholde?
Hvordan er boligen når du flytter ind?

Hvordan er reglerne ved fraflytning?

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

Vedligeholdelsesreglement

Model A – normalistsandsættelse

A-ordningen med normalistsandsættelse - kort fortalt

I boperioden skal du sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med maling, tapetsering og gulvbehandling. Du afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

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

Ved indflytning overtager du lejemålet normalistsandsat. Det vil sige at lejemålet er istandsat med nødvendig maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengjort efter håndværkere.

Ved fraflytning betaler du for normalistsandsættelse af lejemålet, men udlejerens overtager gradvist denne udgift i forhold til boperiodens længde.

Du betaler alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

1. Generelt

- | | | |
|--|-----------|--|
| Reglernes ikrafttræden | a. | Med virkning fra den X.marts 20XX erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer |
| Vedligeholdelsesreglement og lejekontrakt | b. | Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. Vedligeholdelsesreglementet gælder altså, uanset hvad der står i lejekontrakten. |
| Normalistsandsættelse | c. | Ved fraflytning beregner udlejer et normalistsandsættelsesbeløb, benævnt NI-beløb. NI-beløbet er et beløb, som tilflytteren får til istandsættelse af boligens vægge og lofter samt rengøring. NI-beløbet udbetales først efter ejendomskontorets godkendelse af de udførte istandsættelsesarbejder. Lejer meddeler ejendomskontoret at der er klar til syn. Nærmere om NI-beløbet i afsnittet om fraflytning. |
| Beboerklagenævn | d. | Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet. |

2. Overtagelse af boligen ved indflytning

- | | | |
|-----------------------|-----------|--|
| Boligens stand | a. | Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Lejeren skal selv istandsætte vægge og lofter, som ikke fremtræder ny istandsat. Lejer skal meddele på |
|-----------------------|-----------|--|

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

ejendomskontoret når arbejderne er udført og at der er klar til syn. Når arbejderne er godkendt af ejendomskontoret, udbetales NI-beløbet.

Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsat.

- | | |
|--|---|
| Syn ved indflytning | b. Ved lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende Vedligeholdelsesstandard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet. |
| Indflytningsrapport | c. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet. Hvis lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten, sendes denne til lejeren senest 14 dage efter. |
| Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger | d. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.

e. 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. |

3. Vedligeholdelse i boperioden

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

b. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. |
| Særlig udvendig vedligeholdelse | c. Er der noget som lejeren skal vedligeholde uden for boligen, er bestemmelserne anført i Vedligeholdelses- og ordensreglement.

d. I afdelingen kan ikke indgå individuelle aftaler mellem udlejer og lejer om udvendig vedligeholdelse af det lejede mod huslejereduktion. |
| Udlejerens vedligeholdelsespligt | e. 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. |
| Udlejers adgang til | f. Lejer skal give udlejer adgang til det lejede, når det er nødvendigt |

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

- Boligerne** for udlejer at besigtige bygningsdele inden/uden for boligen, som kræver en særlig opmærksomhed og behandling - for at imødegå uforholdsmæssigt store vedligeholdelsesudgifter. Forud for besøget vil lejerne modtage et passende varsel herom.
- Låse og nøgler**
- g.** Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler.
 - h.** Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af punkt 4e.
- Anmeldelse af skader**
- i.** Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades en sådan meddelelse, skal lejeren betale for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

4. Ved fraflytning

- Normalistsandsættelse ved fraflytning**
- a.** Ved fraflytning behøver lejerne ikke at foretage sig noget i forbindelse med normalistsandsættelse. NI-beløbet udbetales til den nye lejer, som sørger for nødvendig Hvidtning eller maling af lofter og overvægge Maling eller tapetsering af vægge Rengøring.

Eventuel afrensning af gammelt tapet for ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre afrensningen skyldes, at tapetet ikke er opsat fagligt forsvarligt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i Vedligeholdelsesstandard.
- NI-beløb**
- b.** Den fraflyttende lejer betaler normalistsandsættelsen (NI-beløb), men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 8 år og 4 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.
- Undladelse af normalistsandsættelse**
- c.** Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.
- Misligholdelse**
- d.** Lejeren betaler alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
 - e.** Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf 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.
- Ekstraordinær rengøring**
- f.** Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer,

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

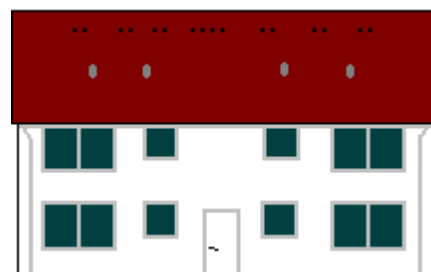
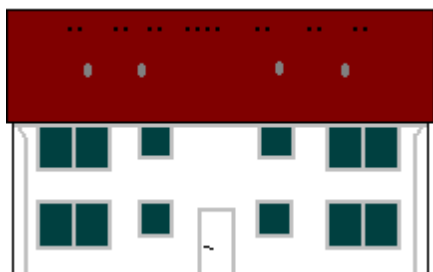
inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

- Syn ved fraflytning** **g.** 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** **h.** Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår
Hvilket normalistsandsættelsesbeløb, der er til lejemålet,
Hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse,
Hvilke der betales af udlejeren.
- i.** 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.
- Oplysning om istandsættelsesudgifter** **j.** Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse** **k.** 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.
- l.** I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse** **m.** Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
- Istandsættelse ved bytning** **n.** Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

Godkendt på afdelingsmødet den xx. xxxxx 20xx

Vedligeholdelsesstandard

Om kravene til
vedligeholdelse
af din bolig



Hvordan er standarden ved indflytning?
Hvordan skal standarden være når du flytter?
Hvad skal du betale for?

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

Vedligeholdelsesstandard

Ved flytning fra et boliglejemål bedømmes vedligeholdelsesstandard, og der tages stilling til hvilken istandsættelse, der skal foretages - og hvem der skal betale for det.

Bedømmelsen sker på grundlag af den vedligeholdelsesstandard, som afdelingsmødet har besluttet, at et boliglejemål skal have, når den nye lejer flytter ind.

I efterfølgende skemaer er vilkårene for boliglejemålenes vedligeholdelsesstandard anført.

Vedligeholdelse af		Standard			Bemærkninger
01.00	Lofter	A	B	C	
01.01	Farveændring. (Kun hvide lofter godkendes)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren</i>
01.02	Afskaldninger på grund af ukorrekt udførelse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
02.00	Gulve, træ	A	B	C	
02.01	Lakering uden om tæpper eller møbler.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
02.02	Opkogning af gulvlak.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
02.03	Gennemslidning af laklag uden misfarvning.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
02.04	Gennemslidning af laklag med misfarvning.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
02.05	Ikke håndværksmæssig korrekt lakering ("gardiner", "helligdage" o.lign.).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
02.06	Farveforskelle i laklag efter tæppe.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
02.07	Olie og ludbehandlet gulv.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren</i>
02.08	Dæklamel af træ.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

02.09	Vinylbelægning på gulv i køkken (forudsat hel og velholdt belægning ved fraflytning).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
02.10	Linoleumsbelægning på gulv i køkken (forudsat hel og velholdt belægning ved fraflytning)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
02.11	Malede gulve	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

03.00	Vægge, speciel overflade	A	B	C	
03.01	Tapetsering på oprindelig malet overflade.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren</i>
03.02	Maling af tapetserede vægge. i lyse farver	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
03.03	Hessianbeklædte (ubehandlede med farveforskelle).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
03.04	Malede hessianbeklædte vægge.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
03.05	Malet savsmuldstapet.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
03.06	Malet glasvæv eller glasfilt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

04.00	Vægge og gulve i badeværelser, vinylbeklædte	A	B	C	
04.01	Limrester fra opsatte holdere og lignende.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren</i>
04.02	Opsat udstyr udover standard (sæbeholdere og lignende).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
04.03	Borehuller. i fliser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
04.04	Borehuller i fuger mellem fliser.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

04.05 Klæbemærker eller rester efter disse på fliser

04.06 Malede fliser eller fuger

06.00 Dørflader og skabslåger, malede **A B C**

06.01 Max. 2 mindre skrammer.

06.02 «Hjemmemalede» (løbere, helligdage, striber m.v.).

06.03 Nedslidt men intakt malinglag.

06.04 Ridser i større omfang.

06.05 Skader efter klæbemærker - herunder farveændringer.

06.06 Gennemslidning af malinglag grundet almindeligt brug.

A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske.

B: Istandsættelsen betales af afdelingen.

C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren

06.07 Atypisk farvevalg

Godkendelse af eget udført malerarbejde forudsætter håndværksmæssig korrekt udført samt fastsiddende behandling

08.00 Fodlister, karme og indfatninger – malede **A B C**

08.01 Mindre antal afskalninger.

08.02 «Hjemmemalede» (løbere, helligdage m.v.).

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

08.03	Atypisk farvevalg.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
08.04	Ridsede/snavsede efter støvsugning eller lignende.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
08.05	Nedslidt, men intakt malinglag.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
08.06	Skader efter klæbemærker, herunder farveændringer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
08.07	Gennemslidning af malinglag grundet almindeligt brug.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
08.08	Ridsede overflader på skabsbunde, døre eller skabssider, der skyldes forkert brug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
08.09	Overmalede eller malerplettede tætningslister af naturtræ mellem gulv og fodpanel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
08.10	Afrensning af malede overflader på døre, indfatninger, fodpaneler m.v.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

11.00	Skabe - indvendig	A	B	C	
11.01	Ridsede overflader på skabsbunde, døre eller skabssider, der skyldes forkert brug.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske.</i>
11.02	Gennemslidning af malinglag m.v. på skabsbunde, døre eller skabssider, der skyldes almindeligt brug.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>B: Istandsættelsen betales af afdelingen.</i>
11.03	Selvklæbende papir/PVC på hylder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren</i>

12.00	Køkkenbordsplader - plast belægning.	A	B	C
12.01	Matslidt overflade.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.02	Brune eller mørke ringe efter varme genstande (gryder o.lign.).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

12.03	Mindre skæremærker i belægningen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.04	Dybe skæremærker i belægningen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12.05	Huller i belægningen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12.06	Dybere skæremærker i kantlister.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12.07	Skader af større omfang i kantliste.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12.08	Brandmærker i kantlister (f.eks fra cigaretgløder).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

14.00	El & gas komfurer	A	B	C	
14.01	Skader i udvendig overflade (mindre).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren</i>
14.02	Skader i indvendig overflade (mindre).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
14.03	Fastbrændt misfarvning af emalje ved normalt brug.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
14.04	Fastbrændte mærker i selvrensende ovnbund ved normalt brug.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
14.05	Skader på bageplader, riste eller bradepande (fx. som følge af mangelfuld renholdelse).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
14.06	Manglende inventar (bageplader, riste eller bradepande).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
14.07	Manglende - eller mangelfuld – rengøring.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

15.00	Køle- og fryseskabe	A	B	C
15.01	Skader i udvendige overflader i mindre omfang	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.02	Skader i indvendige overflader	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.03	Manglende eller mangelfuld rengøring	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
15.04	Manglende ”inventar” (hylde, bokse m.v.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
15.05	Defekter på tætningslister, der ikke skyldes slid og ælde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
15.06	Misfarvning af skabslåger eller skabssider efter klæbemærker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

19.00	Terrazzo- og flisegulve	A	B	C
19.01	Omfattende kalkbelægninger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19.02	Rensning på grund af utilstrækkelig renholdelse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19.03	Ru overflade f.eks. efter afrensning med syre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19.04	Manglende eller beskadigede fuger f.eks. efter afrensning med syre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19.05	Maling af gulve	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

*A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske.
B: Istandsættelsen betales af afdelingen.
C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren*

21.00	Håndvask og WC-kummer - cisterne.	A	B	C
21.01	Beskadiget overflade p.g.a. manglende renholdelse - herunder misfarvning.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21.02	Beskadiget overflade, f.eks. p.g.a. syrepåvirkning eller lignende.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

21.03	Skade i overflade på grund af misbrug.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21.04	Revner, der ikke skyldes krakelering.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21.05	Krakeleret overflade.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21.06	Skader der skyldes manglende rapportering til ejendomskontoret.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21.07	Farvet sanitetsporcelæn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

22.00	Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier og bruser	A	B	C	
22.01	Skader, der ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse eller slid og ælde.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren</i>
22.02	Skader, der skyldes mangelfuld rapportering til ejendomskontoret eller misligholdelse.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
22.03	Andre typer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

23.00	El-installationer	A	B	C
23.01	Uautoriserede indgreb i el-installationer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
23.02	Beskadigede – herunder overmalede kontakter eller dæksler.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
23.03	Utilgængelige elinstallationer (f.eks. skjult bag lofts- og vægbeklædning).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

24.00	Radiatorer	A	B	C	
24.01	Fastsiddende radiatorventiler.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>A: Denne ændring / mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske. B: Istandsættelsen betales af afdelingen. C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren</i>
24.02	Skader som følge af ukorrekt brug.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

26.00	Nøgler og låse	A	B	C	
26.01	Afleveres med 3 nøgler, omlægning/udskiftning af låsecylinder.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
26.02	Afleveres mindre end 3 nøgler, omlægning/udskiftning af låsecylinder.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
26.03	Manglende originale vaskelåse med dertil hørende nøgler pr. lås	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

25.00	Postkasser	A	B	C	
25.01	Afleveres med 2 nøgler, omlægning/udskiftning af låsecylinder	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
25.02	Afleveres mindre end 2 nøgler, omlægning/udskiftning af låsecylinder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Godkendt på afdelingsmødet den xx. xxxxx 20xx

RÅDERET



Hvis du vil lave om i din bolig!

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

Råderetten:

Tilpas din bolig til dine behov!

Som beboer i Carlshøj afd. A har du gode muligheder for at ændre din bolig, så den passer til netop dine ønsker og behov. Reglerne for at ændre din bolig er fastsat af afdelingsmødet i din afdeling og af bestyrelsen for dit boligselskab. Hvis du mener, at der skal laves om på reglerne, så skal du stille forslag til afdelingsmødet om ændring af råderetsreglerne.

Forbedringer og forandringer.

I reglerne om råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer.

Hvis du laver en forbedring af boligen, så betyder det:

- ★ At du ikke skal føre forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter.
- ★ At du vil være berettiget til en økonomisk godtgørelse, hvis du flytter inden for en nærmere bestemt periode.

Hvis du laver en forandring af din bolig, så betyder det:

- ★ At der kan blive stillet krav om, at du fører forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter (retableringspligt).
- ★ At du ikke vil være berettiget til økonomisk godtgørelse, når du flytter.

Udenfor eller indenfor boligen.

I reglerne om råderet skelner man også mellem arbejder, der udføres udenfor og indenfor boligen.

Reglerne for at forandre eller forbedre udenfor boligen (f.eks. på altanen) fastsættes af afdelingsmødet. Hvis afdelingsmødet ikke har godkendt, at man f.eks. må opsætte markise så er det ganske enkelt ikke tilladt.

Hvis du derimod ønsker at lave om indenfor boligen, så er det dit boligselskab, der skal tage stilling til ansøgningen. Afdelingsmødet i din afdeling kan godt fastsætte nogle retningslinier, men hvis afdelingsmødet ikke har taget stilling til, om man f.eks. må lave en hems i boligen, så er det op til boligselskabet at tage stilling til forholdet.

Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten.

Hvis du ønsker at installere f.eks. en opvaskemaskine i din bolig, så kan du ikke bruge råderettens regler. Du skal i stedet bruge den såkaldte ”installationsret”. Det betyder, at du selv ejer hvidevarerne og selv skal vedligeholde dem. Når du flytter, skal hvidevarerne fjernes, og der kan

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

blive stillet krav om retablering, hvis du f.eks. har fjernet et køkkenskab for at få plads til en opvaskemaskine.

Om installationsretten.

Installationsretten giver dig ret til at installere f.eks. opvaskemaskine i din bolig. Boligselskabet kan kun modsætte sig installationen, hvis f.eks. el- eller afløbskapaciteten er for ringe.

Du ejer selv de installationer, som udføres efter disse regler. Du står selv for al vedligeholdelse og du er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på ejendommen som følge af installationerne. Der kan derfor blive stillet krav om, at du tegner de fornødne forsikringer.

Hvad skal du gøre?

Uanset, om du vil forandre eller forbedre din bolig og uanset, om du bruger råderetten eller installationsretten, så skal du anvende følgende fremgangsmåde:

1. Du skal skriftlig meddele ejendomskontoret, hvilke arbejder du kunne tænke dig at udføre.
2. Ejendomskontoret sender din henvendelse videre til DAB, som behandler sagen – eventuelt i samarbejde med bestyrelsen for dit boligselskab.
3. Du modtager tilladelse eller afslag fra DAB. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse, af de krav og betingelser, som boligselskabet stiller
4. Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.
5. Hvis du ikke har modtaget svar fra DAB indenfor 8 uger (juli måned undtaget), så kan du betragte det som en tilladelse til at gennemføre arbejderne. Dette gælder dog ikke for arbejder efter ”installationsretten”, hvor du skal have skriftlig godkendelse.

Hvilke regler gælder i din afdeling?

Forbedringer:

I skemaerne nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis du vil forbedre din bolig.

- A. Kommunen skal godkende denne forbedring. Det er DAB, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.
- B. Den nuværende installation og/eller bygningsdel kan have en værdi, som vil blive modregnet i dine udgifter til forbedringen.

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

- C. Forbedringen giver afdelingen øgede udgifter til vedligeholdelse og/eller forsikring. Du skal dække disse udgifter gennem et månedligt tillæg til huslejen eller en forhøjelse af din månedlige husleje.
- D. Alle forbedringsarbejder giver dig ret til økonomisk godtgørelse når du flytter, men din godtgørelse reduceres år for år. Nogle arbejder afskrives over 10 år, mens andre giver ret til godtgørelse i op til 20 år. I kolonne "D" er afskrivningsperioden angivet.

	A	B	C	D
Forbedring af køkken efter godkendt standard (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)		X		10 år.
Forbedring af køkken (udenfor standard)		X	X	10 år.
Forbedring af badeværelse efter godkendt standard (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)		X		10 år.
Forbedring af badeværelse (udenfor standard)		X	X	10 år.
Modernisering af elinstallationer (herunder etablering af HPFI-relæ)				15 år.
f.eks. xxx				

Hvis du ønsker at foretage forbedringer indenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så ret skriftlig henvendelse til ejendomskontoret.

Forbedringer udenfor boligen

	A	B	C	D
Inddækning af altan efter godkendt standard (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)	X		X	15 år.
f.eks. xxx				.

Hvis du ønsker at foretage forbedringer udenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så stil forslag til afdelingsmødet om ændring af reglerne.

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

Forandringer.

I skemaerne nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis du ønsker at forandre noget i eller ved din bolig.

- A. Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke retablere ved fraflytning.
- B. Hvis du udfører denne forandring, så skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- C. Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne ved fraflytning.
- D. Kommunen skal godkende denne forandring. Det er DAB, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.

Forandringer indenfor boligen	A	B	C	D
Udskiftning af oprindeligt parketgulv til plankegulv efter ejendomskontorets anvisninger	X			
Udlægning af linoleumsgulv i køkken og/eller entré efter ejendomskontorets anvisninger	X			
Udskiftning af blandingsbatterier til godkendt standardmodel (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)	X			
Udskiftning af blandingsbatterier (udenfor standard)		X	X	
Fjernelse af skillevæg mellem stue og køkken	X			
Fjernelse af skillevæg mellem stue og kammer	X			X
Fjernelse af øvrige skillevægge		X	X	
Udskiftning af fløjdøre mellem værelse og stue til franske døre efter godkendt standard	X			

Hvis du ønsker at foretage forandringer indenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så ret skriftlig henvendelse til ejendomskontoret.

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

Forandringer udenfor boligen	A	B	C	D
Opsætning af markise efter ejendomskontorets anvisninger		X	X	
f.eks. xxx				

Hvis du ønsker at foretage forandringer udenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så stil forslag til afdelingsmødet om ændring af reglerne.

Al vedligeholdelse af forandringer udenfor boligen påhviler den enkelte lejer. Boligselskabet kan kræve forandringerne fjernet/reableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

Økonomisk godtgørelse ved fraflytning

Betingelser:

Hvis du har udført forbedringer af din bolig, så har du mulighed for at få økonomisk godtgørelse, når du flytter indenfor afskrivningsperioden. For at få godtgørelse, skal du overholde følgende regler:

- ★ Forbedringsarbejdet skal anmeldes til ejendomskontoret og godkendes af DAB inden du går i gang.
- ★ Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig (spabade og massive granitbordplader kan f.eks. ikke forventes godkendt).
- ★ Godtgørelse kan kun beregnes på baggrund af dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder. Du kan ikke få godtgørelse for ”værdien af eget arbejde”.
- ★ Når arbejderne er udført, skal du udarbejde et foreløbigt byggeregnskab, som skal godkendes af DAB. Du kan få en regnskabsblanket på ejendomskontoret.
- ★ Når DAB har godkendt regnskabet vil der blive udarbejdet et tillæg til din lejekontrakt. Først når du har underskrevet og returneret tillægget, vil du være berettiget til godtgørelse ved fraflytning.

Hvordan beregner man godtgørelsen?

Godtgørelsen beregnes på baggrund af dine dokumenterede udgifter til forbedringen (byggeregnskabet).

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på kr. **114.140 kr.** for dine forbedringer. Dette gælder uanset, om du udfører én eller flere forbedringer. Du kan få godtgørelse for flere forbedringer i samme bolig, selvom arbejderne ikke er udført samtidig, men den samlede godtgørelse kan aldrig overstige maksimumbeløbet.

Den selvejende almene boligorganisation CARLSHØJ

Afdeling D

Udbetaling af godtgørelse.

Godtgørelsen falder bort efter udløbet af den aftalte afskrivningsperiode. Godtgørelsen falder med lige store månedlige dele i afskrivningsperioden. Hvis afskrivningsperioden f.eks. er 10 år, så falder godtgørelsen med 1/120 pr. måned.

Den kollektive råderet – når afdelingen betaler!

Afdelingsmødet kan beslutte at give beboerne mulighed for individuelt at forbedre deres boliger efter ”den kollektive råderet”.

Det kan fx. være modernisering af køkken eller af badeværelse.

I den kollektive råderet er det afdelingen, som betaler udgifterne til forbedringsarbejderne, og beboeren skal herefter betale et tillæg til huslejen i en nærmere fastsat periode. Ordninger af denne art skal godkendes af afdelingsmødet, af boligselskabets bestyrelse og af kommunen, inden de træder i kraft.

Kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysning om disse ordninger.

Reglernes godkendelse.

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmøde den xx. xxxxx 20xx og i boligselskabets bestyrelse den xx. xxxxx 20xx.