



Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Afdelingens regler

Når du bor i en bolig i en almen boligorganisation, 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 beboerne på et afdelingsmøde.

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 alle almene boligafdelinger. Afdelingen har 4 regelsæt, og deres lovmæssige udgangspunkt er:

Ordensreglement:	Lov om almene boligers kapitel om beboerdemokrati.
Råderetskatalog:	Lov om leje af almene boligers kapitel om beboernes ret til at foretage installationer og forbedringer af boligen.
Vedligeholdelsesreglement:	Lov om leje af almene boligers kapitel om vedligeholdelse og istandsættelse.
Vedligeholdelsesstandard:	Lov om leje af almene boligers kapitel om vedligeholdelse og istandsættelse.

Alle disse regler skal helst passe til hver enkelt boligafdeling, og de mennesker der bor der. Er der noget, som du synes er uhensigtsmæssigt eller ikke længere passer, 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 vedtægterne, hvordan det foregår, men tag også gerne forlods en åben og uforpligtende snak om sagerne med din afdelingsbestyrelse – det kan godt hjælpe processen i gang.

Du kan se mere om din og andre afdelinger i B'32 på hjemmesiden www.b32.dk

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Ordensreglement	5
1. Maskiner og værktøj m.m.	5
2. Musik, radio, TV m.m.	5
3. Nøgler og fællesdøre	5
4. Husholdningsaffald	5
5. Storskrald til genbrug	5
6. Trappevask og opgangsorden	6
7. Færdsel og leg på området	6
8. Færdsel med motorkøretøjer m.m.	6
9. IT, telefoni og antenner	6
10. Husdyr	7
11. Viceværterkontorets åbningstider	7
12. Hovednøgle og nøgleservice	7
13. Vagttelefon	7
14. Afdelingsbestyrelsens kontor	8
15. Vaskeri og tørring af tøj	8
16. Forsikring	8
17. Fritidsforening	9
Hvis du overtræder ordensreglementet	9
Reglement for husdyrhold	10
Vedligeholdelsesreglement	13
1. Generelt	13
2. Overtagelse af boligen ved indflytning	14
3. Vedligeholdelse i boperioden	15
4. Ved fraflytning	17
Vedligeholdelsesstandard	19
Lofter	21
Trægulve	21
Vægge, speciel overflade	22
Vægge og gulve - flisebeklædte	22
Døre og vinduer	23
Malede fodlister, karme og indfatninger	23
Køkken- og garderobereskabe - udvendigt	24
Skabe - indvendig	25
Køkkenbordsplader og vægplader med lamintatbelægning	25

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Køle- og fryseskabe _____	25
Komfurer _____	26
Emhætter og udluftningsventiler _____	26
Flisegulve _____	27
Håndvask, toiletter, cisterne og badekar _____	27
Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier og bruser _____	27
El-installationer / El- lister _____	28
Radiatorer _____	28
Telefoner og stik _____	28
Nøgler, nøglebrikker og låse _____	28
Altaner _____	28
Haver _____	29
<i>Råderetten</i> _____	31
Installationer, der ikke er omfattet af råderetten. _____	31
Hvilke regler gælder i din afdeling? _____	32
Forbedringer _____	32
Forandringer _____	33
Økonomisk godtgørelse ved fraflytning _____	34
Hvordan beregnes godtgørelsen? _____	35
Udbetaling af godtgørelse _____	35
Den kollektive råderet – når afdelingen betaler! _____	35
Reglernes godkendelse og ikrafttræden _____	35

Ordensreglement

Hvor meget må du støje?
Må du have husdyr?
Hvordan bruger du fællesarealerne?
Og meget mere.....

En boligafdeling er et miniaturesamfund. Man er 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. Afdelingen er opført i perioden 1974 – 1978, og består af 4 gårde i 4 etages blokke, med i alt 489 lejligheder.

Derudover råder afdelingen over 64 carporte, hvoraf de 48 er beliggende i sikringsrum og de 16 i et garageanlæg.

Reglerne er fastsat for at beskytte jer, jeres børn og bebyggelsen.

Reglerne er et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne nede.

Det er beboerne selv der gennem huslejen, skal betale for det der ødelægges. I den forbindelse vil det være af stor betydning, at forældrene husker at vejlede deres børn og foregå dem med et godt eksempel.

Godkendt på afdelingsmødet den 27. april 2017

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Ordensreglement

1. Maskiner og værktøj m.m.

Ved brug af maskiner og værktøj, skal du vise hensyn til de øvrige beboere. Der må kun bores eller bankes i vægge og lofter:

Hverdage..... mellem kl. 8.00 og 19.00

Lørdag/ Søn- og helligdage.....mellem kl. 10.00 og 17.00

2. Musik, radio, TV m.m.

Der skal vises hensyn ved aflytning af TV og radio samt ved egen musikudøvelse. Der må aldrig spilles for åbne vinduer, og når du har fest/sammenkomst, skal du vise særlige hensyn til de omkringboende. Ved afholdelse af fest anbefales det, at man opsætter opslag i opgangen(e) op mindst 1 uge før festens afholdelse. Fest efter kl. 22.00 i hverdage og 24.00 i weekender, må kun ske ved lukkede døre og vinduer. Støjen må ikke føre til gener for øvrige beboere.

3. Nøgler og fællesdøre

Ved indflytning udleveres der mod kvittering 3 systemnøgler og 3 nøglebrikker. Skulle du ønske flere nøgler til boligen eller ekstra brikker til fællesdøre, kan disse mod egenbetaling bestilles hos viceværten.

Der er i afdelingen monteret dørtelefoner. Indgangsdørene holdes altid aflåst. Op- lukning sker enten med nøglebrik eller med via opkald til boligens dørtelefon.

4. Husholdningsaffald

Af hygiejniske grunde skal du pakke alt affald forsvarligt ind i en affaldspose, før du smider det i nedfaldsskakten eller lægger det i containeren. Skaktlåget skal lukkes til med en særlig nøgle.

Flasker, glas, aviser o.l. må ikke kastes i nedfaldsskakten. Den type affald hører til i de opstillede containere.

5. Storskrald til genbrug (miljøskure)

I afdelingen findes i alt 16 miljøskure. 4 stk. i hver gård ved yderhjørnerne ved parkeringspladserne. Her kan beboerne sorteret aflevere/bortskaffe eget indbo og affald til genbrug.

I miljøskurene må bl.a. bortskaffes: papir, pap, aviser, reklamer, glas/flasker, småt jern og metal, elektroniskrot, hårde hvidevarer, haveaffald, stort og småt

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

brandbart affald, samt farligt affald (batterier, lavenergipærer, spraydåser malingrester, olie og kemikalieaffald,).

Affaldet skal sorteres og stilles under de respektive skilte indenfor i containergården. Er du i tvivl om sorteringen, så kontakt viceværten.

For at komme ind i containergården skal man bruge sin hoveddørs nøgle. Døren skal aflåses efter brug.

6. Trappevask og opgangsorden.

Afdelingen har ansat et rengøringsfirma til rengøring af trappeopgangene. Rengøringen sker én gang om ugen.

Såfremt der ud over denne rengøring er behov for ekstra rengøring/trappevask, skal beboerne på skift udføre dette.

Det er strengt forbudt at ryge i opgange eller øvrige fællesrum.

Det er ikke tilladt at henstille eller opbevare cykler, barnevogne, løbehjul, knallerter eller lignende køretøjer i opgangen. Handicaphjælpe-køretøjer (rollator mv.) må kun henstilles efter forudgående aftale med ejendomskontoret

7. Færdsel og leg på området

Færdsel på gangarealerne må ikke være til gene for andre beboere, og heller ikke til skade for bygninger, planter og hegn.

Børn må ikke lege eller støje i trappeopgangen, kælderen, vaskeriet, fællesrum o.s.v. og børnene skal vise hensyn overfor de øvrige børn ved leg på legepladser, boldbaner mv.

8. Færdsel med motorkøretøjer m.m.

Færdsel med motorkøretøjer - herunder knallerter - må kun forekomme på parkeringsarealet, og skal ske uden at være til gene eller fare for beboerne.

Færdsel med motorkøretøjer på gangarealerne er ikke tilladt.

Last-/varevogne over 3.500 kg., campingvogne, trailere o.lign. må ikke parkeres på afdelingens p-pladser. Campingvogne må dog stå på p-pladsen i maksimalt én uge i forbindelse med klargøring.

9. IT, telefoni og antenner

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Slut kun din antenne til fællesantenneanlægget med godkendte kabler og stik. Det er ikke tilladt at foretage indgreb i hverken stik eller anlæg i øvrigt. Er du i tvivl så få råd af viceværten.

Afdelingen tilbyder internet. Kontakt din vicevært for priser og tilmeldingsskemaer.

10. Husdyr

På afdelingsmødet den 23. april 2015 blev det besluttet, at tillade husdyrhold i afdelingen.

Det tillades at holde max 2 indekatte eller en hund.

Det er vigtigt at følge husdyrreglementet, når du har husdyr.

Du skal anmelde husdyrhold på viceværtskontoret.

11. Viceværtskontorets åbningstider

Ejendomskontoret er beliggende Cederlunden 14 med flg. åbningstider:

Personlig henvendelse:

Mandag – fredag mellem kl. 9.00 – 12.00

Telefontid:

Mandag – fredag mellem kl. 9.00 – 13.00

telefon: 7514 1936

e-mail: hedegaardene@boligafdeling.dk

12. Hovednøgle og nøgleservice

Vestjysk Låseservice har en hovednøgle til afdelingen, som kan bruges i din bolig hvis du har glemt eller mistet din nøgle.

Der er hos Vestjysk Låseservice lavet rammeaftale med en billig pris (egenbetaling) for udkørsel og oplåsning.

13. Vagttelefon

Ved akut skade kan boligforeningen kontaktes på tlf. 76 11 72 00.

Vagten vil på boligforeningens vegne, vurdere om der skal tilkaldes en vicevært, evt. en håndværker eller om afhjælpningen kan afvente førstkommende hverdag.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

14. Afdelingsbestyrelsens kontor

Afdelingsbestyrelsen har kontor i Egehuset, Egelunden 2.

Afdelingsbestyrelsen træffes efter nærmere aftale som oplyst på opslag og hjemmeside.

15. Vaskeri og tørring af tøj

Afdelingen har fælles betalingsvaskeri i hver gård

Birkelunden 15
Cederlunden 15
Daddellunden 15 og
Daddellunden 12

Hvert vaskeri er indrettet med 5 vaskemaskiner og 2 tørretumblere. Vaskerierne og indgangsdørene styres af et centralstyringsanlæg til magnetkort. Vaskemaskinerne kan benyttes i tidsrummet:

Mandag – fredag	fra kl. 7.00 til kl. 21.00
Lørdag - søndag	fra kl. 9.00 til kl. 21.00

Tørretid i tidsrummet:

Mandag – lørdag	fra kl. 7.00 til kl. 22.00
Søndag	fra kl. 9.00 til kl. 22.00.

Ønskes vasketid kan reservation foregå via vaskebrik.

Vaskeriet skal efterlades rengjort.

Undgå at tørre tøj i boligen, da det skader indeklimaet og kan give grobund for skimmelsvamp.

16. Forsikring

Afdelingen har tegnet en kollektiv bygningsforsikring, der også gælder kælder-rum, bunkers, garager og cykel/knallert rum, samt en kollektiv glas/kummeforsikring (sanitet).

Det er MEGET VIGTIGT, at man selv tegner en indboforsikring, da bygningsforsikringen ikke dækker eventuelle skader på indbo og løsøre fx i forbindelse med brand-, vand- eller sodskader.

Dette gælder også indbo i kælderrum, biler, cykler og knallerter.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

17. Fritidsforening

kontakt hertil afdelingsbestyrelsen.

Hvis du overtræder ordensreglementet

Du skal overholde ordensreglementet. Hvis du ikke gør det, kan det betyde en påtale. Hvis du fortsat overtræder reglementet, selv efter det er blevet påtalt, kan det medføre opsigelse.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Reglement for husdyrhold

1. Reglement for husdyrhold.

- 1.1 Alle beboere kan opnå tilladelse til at holde husdyr – 1 hund eller 2 indekattede såfremt man ved underskrift erklærer sig indforstået med, at overholde afdelingens regler for husdyrhold, og ikke tidligere har fået frataget en tilladelse på grund af misligholdelse.
- 1.2 Det er ikke tilladt at erhverve / holde muskelhunde eller kamphunde af nogen art. Der kan ikke opnås husdyrholds tilladelse til visse hunderacer, som er kendt for at have særlige aggressive egenskaber. Det er de såkaldte brutale hunderacer (kamphunde, angrebshunde eller muskelhunde) som for eksempel:

Bull Terrier, Miniature Bull Terrier, Staffordshire Bull Terrier, American Bulldog, American Staffordshire Bull Terrier, Pitt Bull, Bull-Mastiff, Tosa, Dogo Argentino og Fila Brasileiro eller lignende racer som falder ind under disse kategorier.
Det samme gælder for hunde af blandingsracer (hybrider), hvoraf nogen af disse racer indgår. Det er alene ejeren/ansøgerens ansvar, at hunden ikke er omfattet af ovenstående forbud.
- 1.3 Det er ejeren/ansøgerens pligt omgående, at fremskaffe den fornødne dokumentation ved tvivlsspørgsmål. Ejeren/ansøgeren afholder alle omkostninger til fremskaffelse af dokumentationen.
- 1.4 Dokumentation kan til enhver tid forlanges af afdelingens administrator og eventuelle ekstraomkostninger hertil dækkes af ejer / ansøger.
- 1.5 Tilladelsen gælder kun for det husdyr, der er registreret og der skal ansøges om ny tilladelse, hvis man ønsker at anskaffe et nyt/andet husdyr.

2. Lejerens ansvar

- 2.1 Det påhviler lejereren, der har fået tilladelse til husdyrhold at sikre, at husdyret ikke ved støj, hærværk, bidsk optræden eller på anden måde er til gene eller ulempe for de øvrige beboere eller for ejendommen på nogen måde.
- 2.2 Inden for afdelingens fællesområde skal hunde altid føres i snor.
- 2.3 Hunde og indekattede skal bære mærke i halsbåndet, hvor ejerens navn, adresse og eventuelt telefonnummer er angivet.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

- 2.4 Hunde og indekatte skal desforuden altid bære det mærke som er udleveret på ejendomskontoret i forbindelse med anmeldelsen
- 2.5 Hunde og katte må ikke luftes på legepladserne og lejerer er ansvarlig for, at hunden/katten ikke forurener bebyggelsen, gangarealer, fortove, friarealer og grønne områder.
- 2.6 Forretter en hund eller kat sin nødtørft et af de nævnte steder, påhviler det lejerer at fjerne efterladenskaberne straks.

3. **Forsikring**

- 3.1 En hund skal til stadighed være forsikret, således at alle eventuelle skader, som hunden direkte eller indirekte forvolder på ejendommen eller personer, bliver erstattet.

4. **Vaccinationer**

- 4.1 Selskabet kan i særlige tilfælde kræve vaccination.
- 4.2 Attest(er) for vaccination(er) skal forevises på forlangende af selskabet / afdelingsbestyrelsen.

5. **Ansøgning om tilladelse til husdyrhold**

- 5.1 Der kan gives tilladelse til at holde max 1 hund eller 2 indekatte
- 5.2 Tilladelsen skal indhentes på ejendomskontoret forinden anskaffelsen af husdyret.

6. **Overtrædelse af dette reglement**

- 6.1 Indberetning om overtrædelse af dette reglement skal ske til ejendomskontoret
- 6.2 I tilfælde af berettiget klage over husdyr, vil tilladelsen umiddelbart blive ophævet.
- 6.3 Lejerer er bekendt med, at overtrædelse af reglementet for husdyrhold bevirker, at lejemålet betragtes som misligholdt og derfor kan opsiges.
- 6.4 Det er Administrationen der vurderer, om der er tale om overtrædelse og bestemmer, om sagen skal til videre behandling i afdelingsbestyrelsen.

Vedligeholdelses- reglement

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

Godkendt på repræsentantskabsmødet den 21. marts 2009

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Vedligeholdelsesreglement

Model A – med normalistandsættelsesbeløb (NI-beløb)

A-ordningen med normalistandsættelsesbeløb - kort fortalt

I boperioden skal du sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, 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.

I forbindelse med indflytningen kan du få udbetalt normalistandsættelsesbeløbet, benævnt NI-beløbet), til brug for beboerens istandsættelse i form af nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring. Beløbet udbetales når viceværten har godkendt førnævnte arbejder. Indflytter skal selv kontakte viceværten for aftale om besigtigelse.

NI-beløbet er nedsat forholdsmæssigt for de bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

Ved fraflytning betaler du NI-beløbet, men udlejeren overtager gradvist denne udgift i forhold til boperiodens længde.

1. Generelt

- | | | |
|--|-----------|---|
| Reglernes ikrafttræden | a. | Med virkning fra den 11. juni 2009 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende regler |
| 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. |
| Normalistandsættelse | c. | Afdelingen overtager gradvist udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning. Overtagelsen sker i forhold til den periode, som den enkelte boligtager har haft i lejemålet. |
| | d. | Afdelingen overtager udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning med 1% pr. påbegyndt måned regnet fra indflytning. Når der er gået 100 måneder vil afdelingen helt have overtaget udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning. |

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

- | | | |
|------------------------|-----------|---|
| | e. | Hvis fraflytning sker inden afdelingen helt har overtaget udgiften til den normale istandsættelse, betaler boligtageren kun den andel, som afdelingen ikke har overtaget. |
| Misligholdelse | f. | Istandsættelsesudgifter som følge af misligholdelse, vil blive pålagt den fraflyttede boligtager fuldt ud, uanset boperiodens længde.

Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller skader som følge af uforsvarlig adfærd af boligtageren, medlemmer af dennes husstand eller andre som boligtageren, har givet adgang til boligen. |
| Beboerklagenævn | g. | Uenighed om henholdsvis udlejerens og beboerens 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. Indflytteren får NI-beløbet udbetalt til istandsættelse af de vægge og lofter, som ikke fremtræder nyistandsat.

Kun hvor der efter selskabets skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat.

Tilflytteren må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af det slid, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder.

Tilflytteren må ligeledes acceptere, at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag. |
| Syn ved indflytning | b. | Ved lejemålets begyndelse foretager udlejerens et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende <i>Vedligeholdelsesstandard</i> i afdelingen og for denne type bolig. Beboeren indkaldes til synet. |

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

- | | |
|--|---|
| Indflytningsrapport | c. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor beboeren kan få indføjjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til beboeren ved synet. Hvis beboeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten, sendes denne til beboeren senest 2 uger efter. |
| Fejl, skader og mangler skal påtåles inden 2 uger | d. Hvis beboeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal beboeren 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. Beboeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

f. Tilflytteren vil ikke uden forudgående skriftlig aftale med selskabet få refunderet afholdte udgifter til manglafhjælpning. |

3. Vedligeholdelse i boperioden

- | | |
|--|---|
| Beboerens vedligeholdelsespligt | a. Du skal sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. Du skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. |
| Særlig udvendig vedligeholdelse | b. Uden for boligen skal du renholde/vedligeholde:

Du skal selv vedligeholde de forbedringer / forandringer du har udført – eller en tidligere lejer har udført - i og uden for boligen i henhold til afdelingens råderetskatalog.

c. Udlejeren kan ikke indgå individuel skriftlig aftale med dig om særlig udvendig vedligeholdelse, udover hvad der er taget bestemmelse om i vedligeholdelsesreglementet. |
| Udlejers vedligeholdelsespligt | d. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og forretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gasaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren. |

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

	e.	Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af punkt 4e.
Udlejers adgang til boligerne	f.	Du skal give udlejer adgang til det lejede, når det er nødvendigt 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 du modtage et passende varsel herom.
Låse og nøgler	g.	Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse. Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.
Vandinstallation, toilet	h.	Fortæl ejendomskontoret, hvis du har utætte eller støjende vandhaner og cisterner.
Udluftning	i	For at undgå fugt i boligen så både boligen og dit inventar bliver ødelagt, skal du sørge for at lufte godt ud. En kort, kraftig udluftning er bedre end at lade et vindue stå på klem. Udluft minimum to gange dagligt. En bolig, der ikke er udluftet, kan give dårligt indeklima. Undgå at stille skabe/reoler op af kolde ydervægge. Det kan skabe grobund for fugt og skimmelsvamp.
Altaner	j.	I boliger med altan skal beboeren selv renholde altan-afløb.
Haver	k.	Du skal vedligeholde din have og holde den ren. Du skal jævnligt klippe hækken, så den holdes i en højde på maksimalt 1,80 m.
Indgangspartier	l.	Arealerne ved boligens indgangspartier – herunder trapper til boligen -, skal du renholde, rydde for sne og gruse.
Glasforsikring	m.	Bebyggelsen er glasforsikret. Du skal hurtigt anmelde skader til viceværtskontoret.
Vandskade	n.	Hvis der trænger vand ind, eller hvis der er rør eller radiatorer, der sprænger, skal du hurtigst muligt anmelde det til ejendomskontoret, så der sker mindst mulig skade på boligen. Skader på dit indbo som følge

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

af vandskade er *ikke* dækket af bebyggelsens forsikring.

Anmeldelse af skader o. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal du straks meddele dette til udlejeren. Undlades en sådan meddelelse, skal du betale for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

Skader på eget indbo p. Det anbefales, at du tegner en indboforsikring, da afdelingens forsikring ikke dækker skader på dit indbo.

4. Ved fraflytning

Normalistsandsættelse ved fraflytning a. Ved fraflytning behøver du ikke at foretage dig noget i forbindelse med normalistsandsættelse. NI-beløbet udbetales til den nye beboer, som sørger for nødvendig hvidtning eller maling af lofter og overvægge, maling eller tapetsering af vægge samt rengøring herefter.

Disse arbejder betales af fraflytteren og afdelingen i henhold til reglerne i afsnit 1, stk. d.

Eventuel afrensning af gammelt tapet for ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre afrensningen skyldes, at tapetet ikke er opsat fagligt forsvarligt, eller du har udført anden vægbehandling end foreskrevet i **Vedligeholdelsesstandard**.

Undladelse af normalistsandsættelse c. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Misligholdelse d. Når du fraflytter, betaler du 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 dig, medlemmer af din husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring f. Lejemålet skal ved fraflytning afleveres rengjort. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af lejemålet eller af hårde hvidevarer, 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. Du indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

uges varsel.

- | | | |
|---|-----------|---|
| Fraflytningsrapport | h. | Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, hvilke der er misligholdelse og hvilke der betales af udlejeren. |
| | i. | Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 2 uger efter, såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten. |
| Oplysning om istandsættelsesudgifter | j. | Senest 2 uger efter synsdatoen giver udlejeren dig skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og din andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse. |
| Endelig opgørelse | k. | Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles. |
| | l. | I den endelige opgørelse kan din samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift. |
| Arbejdets udførelse | m. | Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejeren foranledning. |
| Istadsættelse ved bytning | n. | Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger. |

Vedligeholdelses- standard

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

Godkendt på afdelingsmødet den 11. maj 2009

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

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 beboer flytter ind.

Godkendelse af eget udført arbejde forudsætter, at det er håndværksmæssig korrekt udført.

Ved ændringer af nagelfast inventar, nagelfaste installationer, hårde hvidevarer samt andet nagelfast i lejemålet, skal tilladelse være givet via ansøgning til viceværtkontoret, for at ændringen kan accepteres uden reetablering ved fraflytning.

I efterfølgende skemaer er vilkårene for boliglejemålenes vedligeholdelsesstandard anført.

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

B: Istandsættelsen betales af afdelingen.

C: Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytteren.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

	Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af frflytter
1.00 Lofter	A	B	C
1.01 Farveændring (ikke hvid).	☐	☐	☒
1.02 Afskalning forårsaget af ikke håndværksmæssig korrekt behandling	☐	☐	☒
1.03 Farveændring såfremt NI-beløb ikke dækker istandsættelsesudgiften	☐	☐	☒
2.00 Trægulve	A	B	C
2.01 Vinyl på køkkengulv – forudsat hel belægning	☒	☐	☐
2.02 Lakering uden om tæpper eller møbler.	☐	☐	☒
2.03 Opkogning af gulvlak.	☐	☐	☒
2.04 Gennemslidning af laklag på dørtrin (misfarvet)	☐	☐	☒
2.05 Gennemslidning af laklag med misfarvning.	☐	☐	☒
2.06 Ikke håndværksmæssig korrekt lakering ("gardiner", "helligdage" o.lign.)	☐	☐	☒
2.07 Farveforskelle i laklag efter tæppe.	☒	☐	☐
2.08 Ludbehandlet gulv.	☐	☐	☒
2.09 Oliebehandlet gulv.	☒	☐	☐
2.10 Anden belægning på oprindelige trægulve.	☐	☐	☒
2.11 Malede gulve (oprindelig oliebehandlede eller lakerede).	☐	☐	☒

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

		Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
3.00	Vægge, speciel overflade	A	B	C
3.01	Tapetsering på overflader, der ikke oprindeligt er tapetserede	☐	☐	☒
3.02	Tapetsering af vægge med savsmuldstapet, glat tapet eller glasvæv.	☒	☐	☐
3.03	Maling af tapetserede vægge.	☒	☐	☐
3.04	Hessianbeklædte	☐	☐	☒
3.05	Opsat glasvæg/glasfilt	☒	☐	☐
3.06	Strukturmaling på vægge	☐	☐	☒
3.07	Vinduesbrystninger tapetserede (oprindeligt malede)	☐	☐	☒
3.08	Tapetserede overvægge i køkkener og baderum (oprindeligt malede)	☐	☐	☒
4.00	Vægge og gulve - flisebeklædte	A	B	C
4.01	Borede huller i fliser	☒	☐	☐
4.02	Borede huller i fuger	☐	☒	☐
4.03	Klæbemærker på fliser	☐	☐	☒
4.04	Limrester på opsatte holdere og lignende	☐	☐	☒
4.05	Opsat udstyr ud over standard (sæbeholdere og lignende)	☒	☐	☐
4.06	Maling af fuger	☐	☐	☒

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

		Denne ændring /mangel accepteres. Der skal igen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
6.00	Døre og vinduer	A	B	C
6.03	Løbere, helligdage, striber m.v. i malingen.	☐	☐	☒
6.04	Nedslidt men intakt malinglag.	☒	☐	☐
6.05	Ridser i større omfang.	☐	☐	☒
6.06	Skader efter klæbemærker - herunder farveændringer.	☐	☐	☒
6.07	Gennemslidning af malingslag grundet almindeligt brug	☒	☐	☐
6.08	Huller efter gardinstænger, persienser o.lign.	☒	☐	☐
6.09	Finerede døre	☒	☐	☐
8.00	Malede fodlister, karme og indfatninger	A	B	C
8.01	Mindre antal afskalninger.	☒	☐	☐
8.02	Løbere, helligdage striber m.v. i malingen.	☐	☐	☒
8.03	Maling i hvide/grå nuancer.	☒	☐	☐
8.04	Ridsede/snavsede efter støvsugning eller lignende.	☒	☐	☐
8.05	Nedslidt, men intakt malinglag.	☒	☐	☐
8.06	Skader efter klæbemærker, herunder farveændringer.	☐	☐	☒
8.07	Gennemslidning af malinglag grundet almindelig brug	☒	☐	☐

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

		Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
10.00	Køkken- og garderober - udvendigt	A	B	C
10.01	Specialmalede efter de regler, der kan fås på ejendomskontoret.	☒	☐	☐
10.02	Finerede låger	☒	☐	☐
10.03	Nedslidt, men intakt malingslag	☒	☐	☐
10.04	Ridser	☐	☐	☒
10.05	Søm- eller skruehuller (dog accepteres nagelfaste brugsting).	☐	☐	☒
10.06	Gennemslidning af laklag	☒	☐	☐
10.07	Tapetseret overflade	☐	☐	☒
10.08	Skader efter klæbemærker, herunder farveændringer	☐	☐	☒

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

		Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
11.00	Skabe - indvendig	A	B	C
11.01	Ridsede overflader på skabsbunde, døre eller skabssider	☒	☐	☐
11.02	Selvklæbende papir/PVC på hylder	☐	☐	☒
12.00	Køkkenbordsplader og vægplader med lamintatbelægning	A	B	C
12.01	Matslidt overflade.	☒	☐	☐
12.02	Brune eller mørke ringe efter varme genstande (gryder o.lign.).	☐	☐	☒
12.03	Mindre skæremærker i belægningen.	☒	☐	☐
12.04	Dybe skæremærker i belægningen.	☐	☐	☒
12.05	Huller i belægningen.	☐	☐	☒
12.06	Dybe skæremærker i kantlister.	☐	☐	☒
12.07	Skader af større omfang i kantliste.	☐	☐	☒
12.08	Brandmærker i kantlister (fx fra cigaretgløder).	☐	☐	☒
13.00	Køle- og fryseskabe	A	B	C
13.01	Skader i overflader i mindre omfang.	☐	☐	☒
13.02	Manglende eller mangelfuld rengøring	☐	☐	☒
13.03	Manglende eller skadet "inventar" som hylder og bokse mv.	☐	☐	☒
13.04	Defekter på tætningslister, der ikke skyldes slid og ælde.	☐	☐	☒
13.05	Misfarvning af skabslåger eller skabssider efter klæbemærker	☐	☐	☒

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

		Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
14.00	Komfurer	A	B	C
14.01	Skader i udvendig overflade	☐	☐	☒
14.02	Skader i indvendig overflade	☐	☐	☒
14.04	Fastbrændt misfarvning af emalje	☐	☐	☒
14.05	Fastbrændte mærker i selvrensende ovn	☐	☐	☒
14.06	Skader på bageplader, riste eller bradepande (fx. som følge af mangelfuld renholdelse)	☐	☐	☒
14.07	Manglende inventar (bageplader, riste eller bradepande)	☐	☐	☒
18.00	Emhætter og udluftningsventiler	A	B	C
18.01	Skader i udvendige overflader	☐	☐	☒
18.02	Mangelfuld eller manglende rengøring	☐	☐	☒
18.03	Rensning af filtre	☐	☐	☒
18.04	Misfarvning efter klæbemærker	☐	☐	☒

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

		Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
19.00	Flisegulve	A	B	C
19.01	Omfattende kalkbelægninger	☐	☐	☒
19.02	Utilstrækkelig renholdelse	☐	☐	☒
19.03	Ru overflade f.eks. efter afrensning med syre eller lignende	☐	☐	☒
19.04	Manglende eller beskadigede fuger f.eks. efter afrensning med syre	☐	☐	☒
19.05	Maling af gulve	☐	☐	☒
21.00	Håndvask, toiletter, cisterne og badekar	A	B	C
21.01	Beskadiget overflade p.g.a. manglende renholdelse – herunder misfarvning.	☐	☐	☒
21.02	Beskadiget overflade, f.eks. p.g.a. syrepåvirkning, misbrug eller lignende.	☐	☐	☒
21.03	Defekt toiletsæde grundet mislighed	☐	☐	☒
21.04	Revner, der ikke skyldes krakelering.	☐	☐	☒
21.00	Håndvask, toiletter og cisterne (fortsat)	A	B	C
21.05	Krakeleret overflade.	☒	☐	☐
21.06	Skader der skyldes manglende rapportering til viceværtkontoret.	☐	☐	☒
22.00	Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier og bruser	A	B	C
22.01	Skader, der ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse eller slid og ælde.	☐	☒	☐
22.02	Skader, der skyldes mangelfuld rapportering eller misligholdelse.	☐	☐	☒

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

		Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
23.00	El-installationer / El- lister	A	B	C
23.01	Uautoriserede indgreb i el-installationer.	☐	☐	☒
23.02	Manglende rengøring af kontakter, afbrydere o.lign.	☐	☐	☒
23.03	Beskadigede – herunder overmalede kontakter eller dæksler.	☐	☐	☒
24.00	Radiatorer	A	B	C
24.01	Håndværksmæssig korrekt malerbehandling.	☒	☐	☐
24.02	Skader grundet manglende rapportering til ejendomskontoret eller ikke korrekt brug	☐	☐	☒
25.00	Telefoner og stik	A	B	C
25.01	Manglende aflevering eller skader på systemtelefon	☐	☐	☒
25.02	Beskadigede – herunder overmalede telestik / datastik	☐	☐	☒
25.03	Parabolinstallation fra tag + stik hertil	☒	☐	☐
26.00	Nøgler, nøglebrikker og låse	A	B	C
26.01	Omlægning/udskiftning af låsecylinder ved aflevering af minimum 3 nøgler og nøglebrikker.	☐	☒	☐
26.02	Afleveres mindre end antal registrerede nøgler/nøglebrikker, omlægning/udskiftning af låsecylinder.	☐	☐	☒
26.03	Låsecylinder med tilhørende nøgler uden for låsesystem ved ekstralåse.	☐	☐	☒
27.00	Altaner	A	B	C
27.01	Maling af plade under vindue	☒	☐	☐
27.02	Afskalninger	☒	☐	☐
27.03	Ommaling på grund af ikke håndværksmæssig korrekt overfladebehandling	☐	☐	☒

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

		Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
28.00	Haver	A	B	C
28.01	Mangelfuld pasning – fx manglende græsslåning, ukrudt i bede m.v.	☐	☐	☒
28.02	Mangelfuld klipning af hække	☐	☐	☒
28.03	<i>Enkelte knækkede fliser</i>	☒	☐	☐
28.04	Mange knækkede fliser	☐	☐	☒
28.05	Maling af faste plankeværker i anden farve end den oprindelige	☐	☐	☒
28.06	Udvidelse af fliseareal uanset stentypen, ved ansøgning.	☒	☐	☐

Råderet

Hvad kan du forandre?
Hvad kan du forbedre?
Kan du opnå godtgørelse ved fraflytning?

Godkendt på afdelingsmødet den 11. maj 2009

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Råderetten

Tilpas din bolig til dine behov!

Du har 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 ændres på reglerne, så kan du stille det som forslag til afdelingsmødet.

Forbedringer og forandringer

I reglerne om råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer.

Hvis du udfører 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 udfører 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. i haven) fastsættes af afdelingsmødet. Hvis afdelingsmødet ikke har godkendt, at man f.eks. må opsætte udestuer eller overdække sin hoveddør, så er det ganske enkelt ikke tilladt.

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

Installationer, der ikke er omfattet af råderetten.

Hvis du ønsker at installere f.eks. hårde hvidevarer i din bolig, så kan du ikke bruge råderettens regler. Du skal i stedet bruge den såkaldte "installationsret".

Installationsretten giver dig ret til at installere f.eks. vaske- eller opvaskemaskine i din bolig. Du ejer selv de installationer, som udføres efter disse regler. Du står

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

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.

Når du flytter, skal hvidevarerne fjernes, og der kan blive stillet krav om retable-ring, hvis du f.eks. har fjernet et køkkenskab for at få plads til en vaskemaskine. Boligselskabet kan kun modsætte sig installationen, hvis f.eks. el- eller afløbskapaciteten er for ringe.

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 Administrationen i B'32, som behandler sagen – eventuelt i samarbejde med bestyrelsen for dit boligselskab.
3. Du modtager tilladelse eller afslag fra Administrationen i B'32. 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 Administrationen i B'32 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 Administrationen, 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.
- C.** Forbedringen giver afdelingen øgede udgifter til vedligeholdelse og/eller forsikring. Du skal betale disse udgifter gennem et månedligt tillæg til huslejen eller en forhøjelse af din månedlige husleje.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

- 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.

Forbedringer indenfor boligen	A	B	C	D
Energibesparende foranstaltninger, herunder efterisolering, forsatsvinduer, termostatventiler, vandbesparende foranstaltninger og lignende.		X		20 år.
Modernisering af elinstallationer		X		20 år.
Forbedring af køkken - undtaget hårde hvidevarer, samt nødvendig flytning af skillevægge.		X	X	15 år.
Forbedring af bad/toilet inklusiv nødvendig flytning af skillevægge.		X	X	20 år.
Såfremt der i forbindelse med ovennævnte forbedringer i køkken/bad/toilet, sker en nedtagning/opsætning af skillevægge som resulterer i en permanent ændring af antal rum i boligen, kræves en kommunal godkendelse af arbejdet.	X			15 år.

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

Forbedringer udenfor boligen	A	B	C	D

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

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

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Forandringer indenfor boligen	A	B	C	D
Permanent nedtagelse, flytning eller opsætning af ikke bærende skillevægge.	X	X		
Midlertidig nedtagelse, flytning eller opsætning af ikke bærende skillevægge.			X	X

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

Forandringer udenfor boligen	A	B	C	D
Opsætning af parabol efter nærmere anvisning fra ejendomskontoret. Der kan kun gives tilladelse til opsætning af parabol, såfremt der ikke er andre muligheder for at modtage de ønskede programmer fx via en selector.				
Tilladelse til parabol vil afhænge af de til enhver tid værende muligheder for programforsyning og valg af programsammensætning i afdelingen.		X		

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

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 Administrationen 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 Administrationen. Du kan få en regnskabsblanket på ejendomskontoret.
- ★ Når Administrationen 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.

Afd. 8 – Hedegårdene

Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932

Hvordan beregnes godtgørelsen?

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

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på kr. 104.000¹ 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.

Udbetaling af godtgørelse

Godtgørelsen falder bort efter udløbet af den aftalte afskrivningsperiode. Godtgørelsen reduceres 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".

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.

I din afdeling har afdelingsmødet **ikke** besluttet sig for forbedringsarbejder efter den kollektive råderet.

Reglernes godkendelse og ikrafttræden

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmøde den 11. maj 2009 og i Boligorganisationens bestyrelse den 9. juni 2009.

Råderetsreglerne træder i kraft på datoen for godkendelse af organisationens bestyrelse, dog skal Esbjerg kommune godkende låneoptagelsen til arbejderne nævnt under den kollektive råderet, hvorfor dette først er gældende, når kommunens godkendelse foreligger.

¹ Beløbet indeksreguleres hvert år ved regnskabsårets begyndelse. Det angivne beløb gælder fra den 1. april 2008. Kontakt ejendomskontoret eller Administrationen for oplysning om det aktuelle beløb i dit boligselskab.