

Seniorbofællesskabet



Dyvelåsen

Fælles regler og bekendtgørelser

Version 2

Indholdsfortegnelse

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

Indholdsfortegnelse

Generelt.....	3
Her er information der ikke er egentlig regler, men oplysninger der gør livet lettere.....	4
Overgangsregler	4
Generelt om boligændringer og boligforbedringer i en almen bolig.....	8
Der er fire typer af muligheder for at ændre og/eller forbedre boligen:	8
Den legale råderet	8
Udvidet råderet inde i boligen	8
Udvidet råderet udenfor boligen	8
Installationsretten.....	9
Forretningsorden.....	10
Husorden	13
Råderet inde i boligen.....	17
Råderet udenfor boligen.....	22
Installationsretten.....	27
Vedligeholdelsesreglement.....	30
B-ordningen - kort fortalt	30
II Overtagelse af boligen ved indflytning.....	32
III Vedligeholdelse i boperioden.....	33
IV Ved fraflytning.....	36
V Særlig udvendig vedligeholdelse (Jf. III, 6).....	39
VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse.....	41
VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen.....	44
Ændringslog:.....	47



Generelt

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

Generelt

De fleste sætter pris på at bo i pæne omgivelser. Omgivelser, som man også kan vise frem, når man får gæster. Det skal vi alle sikre.

- Husk at tømme din postkasse
- Ryg ikke indendørs på fællesarealer
- Følg afdelingens regler for brug af fælleshuse
- Følg afdelingens regler for brug af vaskeri
- Hold udeområderne pæne

Når vi passer godt på vores fælles ting og vores fælles område, sparer vi penge på reparationer og indkøb af nye ting.

- Pas godt på vores fællesområder og ting
- Husk at sørge for, at alle i din bolig og dine gæster også overholder reglerne
- Kontakt ejendomskontoret, hvis f.eks. dit toilet eller vandhane begynder at løbe
- Sørg for at afløb ikke stopper til. Det kan medføre vandskader
- Hold boligen opvarmet om vinteren og husk at lufte ud, så der ikke kommer fugt i boligen



Et godt hjem er afhængigt af et godt naboskab. Når vi er uenige, taler vi med hinanden om det

- Tal venligt og respektfuldt til andre
- Fortæl hvad du er utilfreds med og hvorfor, direkte til den det vedrører
- Prøv at finde en løsning. Hvis det ikke lykkes, så kontakt ejendomskontoret
- Det kan blive nødvendigt at skrive en klage og at inddrage de retslige instanser



Generelt

SENIORBOFÆLLESKABET
DYVELÅSEN

Her er information der ikke er egentlig regler, men oplysninger der gør livet lettere.

Føler du dig generet af dine medboere, bedes du, af hensyn til bevarelse af det gode klima beboerne imellem, henvende dig personligt til vedkommende, inden du henvender dig til ejendomskontoret eller til afdelingsbestyrelsen.

Der findes et særligt råderetsreglement for din afdeling, som beskriver, hvilke særlige ting du må lave i og udenfor din bolig. Læs dem godt igennem inden du foretager ændringer.

Overgangsregler

Da der kan være ting der er opført, inden dette regelsæt er vedtaget, gælder det grundlæggende, at ved renovering eller fraflytning, skal tingene bringes i overensstemmelse med det nye regelsæt. Det er således afdelingens ansvar, at boligen er i overensstemmelse med reglerne ved overdragelse til ny lejer eller umiddelbart herefter.

Bad og toilet

For at undgå tilstopning af afløbsrør skal man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Bleer, vat, avispapir og lignende bør aldrig kastes i toiletkummen.

Brandsikkerhed

Vi skal gøre, hvad vi kan for at undgå brand. Hvis uheldet er ude, skal vi sikre, at brandfolkene kan komme frem, og at vi selv kan komme ud.

- Smid ikke cigaret skodder på fællesarealer



Forsikring.

Før du tegner en glasforsikring eller andre lignende forsikringer, bør du spørge boligorganisationen/ejendomskontoret, om der er tegnet en kollektiv forsikring, eller om du på anden måde er dækket ind.

Almindeligvis dækker ejendomsforsikringen brand, brandskade, vandskade, indbrud og forsøg på indbrud, men ikke lejerens normale indbo. Heller ikke



vandskade på indbo, som følge af rør- eller radiatorsprængninger.

Det er derfor meget vigtigt at have en husstands- eller familieforsikring.

Bemærk: Der har tidligere været eksempler på, at agenter henvender sig til beboerne og påstår, at det sker efter aftale med eller på anbefaling af boligorganisationen. Det er nok ikke rigtigt. Hvis boligorganisationen undtagelsesvis skulle træffe en sådan aftale, vil du altid forud få skriftlig besked om det.

Fravær i længere tid

Hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid, kan det være praktisk at underrette ejendomskontoret (og/eller naboen) om det. Ejendomskontoret har dog ikke pligt til at holde boligen under opsyn.

Fremleje

Fremlejeregler er en del af lejekontrakten-kontakt KAB

Indeklima

Luft ordentligt ud for at undgå fugtskader. Badning, madlavning, vask m.m. giver store mængder fugtig luft. Løjgheden ventilerer ikke sig selv, men er tæt og velisoleret.

Kontakt for regulering af udluftning fra badeværelse og køkken er monteret på et spær på loftet eller i teknikskab. Sluk aldrig helt for udluftningen, da det kan give dårligt indeklima og fugtskader.

Der opstår færrest fugtproblemer, hvis alle rum holdes nogenlunde ens opvarmet ved 20 grader, og der dagligt luftes ud 2-3 gange i 10-15 minutter.

Luk ikke helt for varmen i rum, der ikke benyttes, den mest økonomiske opvarmning er at der ikke er for stor forskel mellem rummene.

Ved anbringelse af skabe eller større møbler helt op mod en ydervæg. Skal man være opmærksom på at luften skal kunne cirkulere bagom, ellers kan der komme fugtskader på væggen.

Motioner gerne radiatortermostaten et par gange i løbet af sommeren, så den ikke gror fast.



Generelt

SENIORBOFÆLLESKABET
DYVELÅSEN

Hvidevare

Før at få fuldt udbytte af de tekniske installationer bør du sætte dig ind i brugsanvisningen. Spørg ejendomskontoret, hvis du er i tvivl.

Normal vedligeholdelse varetages af afdelingen. Hvis der er uregelmæssigheder ved tekniske installationer, så kontakt straks ejendomskontoret. Misbrug eller fejlagtig brug hæfter beboeren selv for.

HPFI-relæ

Relæet skal testes 2 x årligt.

Det er en god ide, at du mindst et par gange om året tjekker, at din fejlstrømsafbryder (HFI- eller HPFI-afbryder) virker, så den slår fra og afbryder strømmen og forhindrer stød, hvis der opstår fejl i et af dine el-apparater.

Husk at slukke dine elektroniske apparater.

Før du tester din HPFI/HFI-afbryder, er det en god ide at lave en kontrolleret nedlukning af dine elektroniske apparater. Dette kan være computere og anden personlig elektronik, eksempelvis en NAS-boks, switch, router eller et bredbåndsmodem. Mikrobølgeovne, komfurer og køleskabe har også bedre af at blive slukket manuelt, før du tester din HPFI/HFI-afbryder.

Sådan gør du:

- Din HPFI-afbryder sidder på El-tavlen i skuret.
- Tryk på testknappen – den er ofte markeret med et 'T'.
- Slip knappen med det samme efter et kort tryk.
- Strømmen skal slå fra, så snart du trykker på testknappen.
- Slår strømmen ikke fra, virker HPFI-afbryderen ikke – kontakt da ejendomskontoret.

Skadedyr

Hvis man ser en rotte, skal det straks meddeles kommunen med orientering til ejendomskontoret.

Vandforbrug

Vand er blevet meget dyrt. Kontakt omgående ejendomskontoret, hvis dit toilet begynder at løbe eller en vandhane ikke længere lukker tæt. Husk at hvis



Generelt

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

du selv har udskiftet installationen til en ikke godkendt standard type, så skal du selv betale eventuel reparation.

Stopventil til vand- og varmforsyning findes i teknikskabet, mellem hoveddør og badeværelse.



Generelt

SENIORBOFÆLLESKABET
DYVELÅSEN

Generelt om boligændringer og boligforbedringer i en almen bolig

Lov om leje af almene boliger giver en række muligheder for, at den enkelte kan indrette sin bolig efter egne ønsker og behov.

Reglerne er indført for, at der kan anlægges en fleksibel og liberal praksis, således at beboerne får mulighed for at udføre flere arbejder og forbedringer i boligen, end man kunne tidligere.

Der er fire typer af muligheder for at ændre og/eller forbedre boligen:

Den legale råderet

De arbejder, der må udføres under denne ret, er beskrevet i den såkaldte positivliste. Reglerne herfor er fastlagt i loven med tilhørende bekendtgørelse og vejledninger.

Udvidet råderet inde i boligen

Her er det muligt for den enkelte boligorganisation at tillade, at der inde i boligen kan udføres arbejder, der ligger udover mulighederne i Den legale råderet.

Udvidet råderet udenfor boligen

Her er det muligt at tillade, at der kan udføres, arbejder udenfor boligen. Det er afdelingsmødet der bestemmer, hvilke arbejder der kan tillades.



Generelt

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

Installationsretten

Her gives der ret til at udføre sædvanlige installationer i boligen, herunder ret til at opsætte antenne for at modtage radio og tv-programmer. Reglerne herfor er fastlagt i loven med tilhørende bekendtgørelse og vejledninger.

I det efterfølgende er de fire rettigheder beskrevet i hvert deres katalog, men følgende generelle regler er gældende:

Det fremgår af det enkelte dokument om, der til det enkelte arbejde kræves ansøgning, anmeldelse eller arbejdet blot kan igangsættes. Love og regler skal naturligvis altid overholdes.

En lejer, der har gennemført forbedringer omfattet af Den legale råderet, Udvidet råderet inde i boligen og Udvidet råderet udenfor boligen, har ret til godtgørelse efter reglerne i loven. Der kan ikke gives godtgørelse for arbejder, der ikke er forbedringer, og heller ikke for arbejder under installationsretten.

For arbejder, der ikke er forbedringer, og hvor der kræves retablering ved fraflytning, kan der fordres et rimeligt depositum til sikkerhed for retableringsudgifterne.



Forretningsorden

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

Forretningsorden

Udover reglerne i Egedal Boligselskabs vedtægter, fastlægges herved følgende:

§ 1 Fællesskabet

Seniorbofællesskabet Dyvelåsen er et seniorbofællesskab, der bygger på et fælles ønske om, at et godt sted at bo er et sted, hvor beboerne kender hinanden, og er mere for hinanden end blot naboer. Det er et ønske, at beboerne deltager i en række fælles aktiviteter, og viser gensidig omsorg for hinanden. Interessen for at deltage i fællesskabet, er et grundlæggende vilkår for indflytning.

Dyvelåsen 6-46 omtales som Møllebo
Dyvelåsen 48-88 omtales som Elmehøj

§ 2 Beslutningsprocedure

Bofællesskabets målsætning er, at beslutninger træffes i enighed. Såfremt der ikke kan skabes enighed på et fællesmøde eller punktet har karakter af regelændringer, skal punktet overgå til et punkt på dagsorden på førstkommande afdelingsmøde.

Afstemninger afholdes i h.t. Egedal Boligselskabs vedtægter kapitel 3 § 16.

Ved brug af afstemninger benyttes skriftlig afstemning, hvis det ikke umiddelbart kan afgøres, at forskellen er klart synlig.

Ved afstemninger hvor f. eks flere enheder (personer) indgår, kan kun en enhed angives.

Eksempel: valg til bestyrelse

Der skal vælges to personer.

Der opstiller tre eller flere.

Hver husstand har 2 stemmer, hver stemme kan KUN afgive stemme til en person.

Der må således kun fremstå et navn på hver stemmeseddel.



Forretningsorden

SENIORBOFÆLLESKABET
DYVELÅSEN

§ 3 Afdelingsmøde

Afdelingsmøder afholdes i.h.t. Egedal Boligselskabs vedtægter kapitel 3.

Afdelingsbestyrelsen består af:

En formand (vælges for to år i (ulige år))

Fire Bestyrelsesmedlemmer (vælges så der normalt er to på valg pr. år)

To Suppleanter (vælges for et år ad gangen)

Valg til repræsentantskab (afdelingsmøde/bestyrelse)

§ 4 Fællesmøde

- Fællesmøder afholdes efter behov dog minimum tre gange årligt.
- Det forventes at beboerne deltager i fællesmøderne.
- Indkaldelse til fællesmøder foretages af afdelingsbestyrelsen ved brev eller e-mail til hver husstand med mindst 14 dages varsel.
- Dagsorden udsendes senest 8 dage før mødedato.
- Mødetidspunkt skal ligge udenfor normal arbejdstid (8-18).
- Afdelingsbestyrelsen skal indkalde til et fællesmøde, såfremt fire boenheder skriftlig forlanger det. Indkaldelse skal ske senest 8 dage efter forlangende.
- Ved hvert fællesmøde vælger forsamlingen en ordstyrer og en referent.

§ 5 Udvalg

Kompetencer for beslutninger, kan overdrages fra afdelingsmøde til fællesmøde/udvalg:

Vedtægtsbestemte udvalg

- **Visitationsudvalg (bo-udvalg)**
Afdelingsmødet vælger fire medlemmer til dette udvalg.
Medlemmerne sidder et år ad gangen.



Forretningsorden

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

Grundejerforeningen Dyvelåsen

På afdelingsmødet vælges medlemmer og suppleanter til bestyrelsen i Grundejerforeningen Dyvelåsen iflg. Grundejerforeningens vedtægter.

Andre udvalg

- Fællesudvalg (beboerarbejde)
- Aktivitetsudvalg (aktiviteter/sammenkomster)
- Fælleshusudvalg for Møllebo
- Fælleshusudvalg for Elmehøj
- Ændringer/suppleringer af medlemmer til andre udvalg, foretages på et fællesmøde.

§ 6 Sociale sammenkomster

Sociale sammenkomster afholdes efter behov.

Sammenkomster kan afholdes og inviteres fælles for Møllebo, Elmehøj og Kløveren, eller Møllebo respektive Elmehøj.

Det tilstræbes, at der afholdes minimum én årlig fælles sammenkomst.

Der kan ikke træffes beslutninger med økonomiske konsekvenser på/ved sociale sammenkomster.

Ovenstående er godkendt på afdelingsmødet den 1. juli 2019



Husorden

SENIORBOFÆLLESKABET
DYVELÅSEN

Husorden

Leveregler for godt naboskab

Vi bor mange mennesker i Seniorbofællesskabet Dyvelåsen. Vi har forskellige interesser og måder at indrette vores liv på.

For at kunne trives sammen har vi tre simple leveregler:

- Vi tager hensyn til hinanden og taler roligt sammen, hvis vi er uenige
- Vi passer på vores fælles områder og ting, så vi undgår ekstra udgifter
- Vi bidrager til, at det er sikkert at bo og færdes i afdelingen

Denne husorden fortæller, hvad de tre leveregler konkret betyder. Husordenen fortæller ikke om f.eks. vedligeholdelse, fremleje, råderet m.m. Det kan du læse om i vedligeholdelsesreglementet, råderetsreglementet, i lejeaftalen, i lov om leje af almene boliger m.v., som du finder på www.kab-bolig.dk.

Husk, at du kan risikere at miste din bolig, hvis du ikke overholder husordenen.

Affald

- Affald sorteres i bioaffald og restaffald, se kommunens retningslinjer.
- Af hygiejniske grunde skal alt affald være pakket ind i affaldspose.
- Poserne skal være lukkede, inden de smides i rette affaldscontainerer.
- Glas, porcelæn og skarpe/spidse genstande må ikke lægges i affaldscontainerer, men skal afleveres på genbrugsstationen.
- Pap afleveres i den opstillede container eller på genbrugsstationen.
- Henstilling i affaldsrummet må kun ske efter forudgående aftale.
- Af hensyn til lugtgener skal affaldscontainerer lukkes efter brug.
- Batterier, aviser, ugeblade og flasker må ikke smides i affaldscontaineren, men skal anbringes i de af kommunen opsatte containere.



Husordenen

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN



Antenne

Tilslutning til fællesantenneanlægget må kun foretages med godkendte stik og kabler.

Bad og toilet

For at undgå tilstopning af afløbsrør skal man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Bleer, vat, avispapir og lignende bør aldrig kastes i toiletkummen.

Cykler

For at sikre fri passage skal cykler m.m. henstilles på de pladser eller i de rum, der er indrettet til det.

Det henstilles til beboerne at man af hensyn til andre ikke cykler på stierne.

Navneskilt

For at skåne dørene må navneskilte kun opsættes på den sorte træplade ved siden af hoveddøren. Reklamer må ikke opsættes på døre, vægge eller andre steder uden for din lejlighed.

Forurening

Forurening af inde - og udendørs fællesarealer medfører pligt for pågældende beboer til omgående at rydde op efter sig.

Der må hverken i lejlighed eller lignende steder opbevares eller anvendes ting, som ved lugt, støj, brandfare m.v. er til gene eller fare for afdelingen og dens beboere.

Fyrværkeri

Fyrværkeri må ikke afbrændes på afdelingens område.

Havegrill

Ved grilning på udearealerne skal dette foregå i sikker afstand til bygninger og andet brandbart materiale, Der skal udvises hensyn, så røg og lugt ikke generer øvrige beboere unødigt. Hvor særlige pladser til grill er indrettet, kan disse benyttes.



Husorden

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

Husdyr

Der må gerne holdes ét husdyr pr. husstand. Dog kræves en skriftlig tilladelse. Ansøgningsskemaet kan fås på ejendomskontoret.

Det er ikke tilladt at have fremmede dyr i pleje uden boligorganisationens skriftlige tilladelse hertil. Ved ansøgning skal angivelse af plejeperioden oplyses.

Regler for husdyrhold er trykt på forsiden af tilladelsen.

Hunde og katte må ikke færdes løse på ejendommens område, og skal altid føres i snor, eller befinde sig i sikret indhegnet område.



Hærværk

Ved ødelæggelse eller hærværk vil der blive rejst erstatningskrav over for skadevolderen.

Indkøbsvogne

Må ikke henstilles på afdelingens område.

Musik

Benyttelse af radio, fjernsyn, musikinstrumenter m.m. skal ske under hensyntagen til naboerne.

Efter kl. 23.00 bør der vises særligt hensyn ved at dæmpe ned, således at øvrige beboeres ønske om nattero respekteres.



Parkering og motorkørsel

Parkering af personbiler og motorcykler må kun finde sted på de etablerede parkeringspladser.

Last- og campingvogne samt u-indregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles i boligområdet og heller ikke på afdelingens parkeringsplads, medmindre man har fået en særlig tilladelse.



Skiltning

Skilte og reklamer må kun opsættes efter skriftlig tilladelse fra boligorganisationen.



Husorden

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

Telt

Det er ikke tilladt at overnatte i telt på afdelingens område.

Fremleje

Fremlejeregler er en del af lejekontrakten kontakt KAB

Hvidevare

For at få fuldt udbytte af de tekniske installationer bør du sætte dig ind i brugsanvisningen. Spørg ejendomskontoret, hvis du er i tvivl.

Normal vedligeholdelse varetages af afdelingen. Hvis der er uregelmæssigheder ved tekniske installationer, så kontakt straks ejendomskontoret. Misbrug eller fejlagtig brug hæfter beboeren selv for.

Skadedyr

Hvis man ser en rotte, skal det straks meddeles kommunen med orientering til ejendomskontoret.



Vandforbrug

Vand er blevet meget dyrt. Kontakt omgående ejendomskontoret, hvis dit toilet begynder at løbe eller en vandhane ikke længere lukker tæt. Husk at hvis du selv har udskiftet installationen til en ikke godkendt standard type, så skal du selv betale eventuel reparation.

Stopventil til vand- og varmforsyning findes i teknikskabet, mellem hoveddør og badeværelse.

Vaskeri

Ejendommen er udstyret med et vaskeri. Dette er udelukkende til rådighed for ejendommens beboere. Ordensregler for brug af vaskeriet er ophængt i vaskeriet.

Ovenstående er godkendt på afdelingsmødet den 1. juli 2019



Råderet inde i boligen

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

Råderet inde i boligen

Reglerne er beskrevet i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 23. juni 2005 - Nr. 627 i § 82 til og med § 95.

Ifølge bekendtgørelsen er alle forbedringsarbejder inde i boligen tilladt, dog skal boligen stadig bevare sit præg af at være en almen bolig.

Forbedringsarbejder giver ret til godtgørelse, medmindre der er tale om særlig energiforbrugende forbedringer.

Der findes dermed ikke en udtømmende liste over, hvilke forbedringsarbejder en beboer kan udføre i sin bolig. I listen nedenfor kan du finde eksempler på forbedringsarbejder som inspiration.

Boligændringer

Hvis der ikke er tale om forbedringsarbejder, men boligændringer, kan boligorganisationen stille krav om, at du reetablerer ved fraflytning (fører tilbage til det oprindelige). Der skal i så fald altid betales et depositum. Depositum indbetales til ejendomsadministrationen.

I det følgende kan du læse om:

- A) Eksempler på forbedringer du har mulighed for at udføre i din bolig
- B) Liste over hvilke boligændringer du har mulighed for at udføre i din bolig

Hvis du har forslag om tilføjelser til listen over tilladte boligændringer, så kontakt din afdelingsbestyrelse, som kan medtage dine forslag næste gang, råderetskataloget skal revideres. Er du i tvivl om noget, kan du altid kontakte KAB.



Råderet inde i boligen

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

Arbejde under følgende punkter kræver godkendelse inden udførsel

- Energibesparende arbejder
- Samlet forbedring af køkken og/eller bad inklusiv eventuel flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge.
- Tekniske installationer, herunder el-installationer

Resterende punkter kræver ingen godkendelse inden udførsel, lovgivning skal selvfølgelig overholdes.

Eksempler på forbedringsarbejder:

- Energibesparende arbejder
- Installation/udskiftning af radiatorventil
- Installation af elektronisk varmestyringsanlæg
- Indvendig efterisolering

Radiatorventil



Bemærkning:

Ved installation/udskiftning af radiatorventiler skal autoriserede håndværkere benyttes. Kontakt ejendomskontoret herom.

- Andre ressourcebesparende arbejder:
- Opsætning af vandbesparende køkkenbatteri
- Opsætning af vandbesparende håndvaskbatteri
- Opsætning af vandbesparende brusebatteri
- Opsætning af vandbesparende toilet
- Udskiftning af radiatortermostat

Bemærkninger:

Udskiftning til andre komponenter end standard, er beboeren selv vedligeholdelsespligtig.

Radiator termostat.



. Tal med din vvs-installatør herom.



Råderet inde i boligen

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

Samlet forbedring af køkken og/eller bad inklusiv eventuel flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge.

- Udskiftning/opsætning af radiator
- Opsætning af vandafvisende vægbeklædning
- Udskiftning af køkkenelementer

Bemærkninger:

Ved udskiftning af køkkeninventar har den nuværende installation en værdi, som bliver modregnet ved beregning af godtgørelse.

Vær opmærksom på, at det ikke er alle fabrikater af termostatblandingsbatterier, der kan klare tryktabet i ejendommens rørinstallation. Hovedparten af fabrikater har dog termostat blandingsbatterier, som kan udligne tryktabet i ejendommens rørinstallation. Tal med din vvs-installatør herom.

Ved opsætning af ekstra beskyttelse med HPFI-relæ afholder afdelingen udgiften hertil. Kontakt ejendomskontoret herom.

Udskiftning af vvs-installationer skal udføres af autoriserede håndværkere.

Ved modernisering af køkken eller bad, hvori der indgår nye fliser, skal der opbevares 1 m² nye fliser til evt. senere reparation.

Ved fjernelse/flytning/opsætning af skillevægge skal man være opmærksom på bærende og stabiliserende konstruktioner. Denne forbedring kræver kommunal godkendelse og skal opfylde bygningsreglementets krav herom.

Den 22. juni 2004 har Egedal Kommune givet generel godkendelse til ændring af rumantal i selskabets afdelinger i kommunen.

Ændringer kræver dog godkendelse i afdelingen inden udførsel.



Råderet inde i boligen

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

Tekniske installationer, herunder el-installationer:

- Udskiftning af belysningsarmatur
- Udskiftning af lampeudtag
- Udskiftning af afbrydere
- Udskiftning af stikkontakter
- Udskiftning af lysdæmpere
- Udskiftning af antennestik
- Udskiftning af emhætte
- Udskiftning af ovn
- Udskiftning af komfur

Bemærkninger:

Emhætte, komfur samt ovn er en del af boligen, og kan udskiftes mod refusion. Eller egen betaling. Restværdien af det eksisterende kan modregnes i refusionsbeløbet. Udskiftning skal aftales med ejendomskontoret.

Levetiden for emhætte er sat til 10 år

Levetiden for ovn er sat til 10 år

Levetiden for komfur er sat til 10 år

Stærkstrømsreglementet kræver, at installationen af hårde hvidevarer er ekstra beskyttet med jordforbindelse eller HPFI-relæ.

Stærkstrømsreglementet skal overholdes. Ny installation og forandring af eksisterende må kun udføres af autoriserede håndværkere.

Beboeren må dog godt - jævnfør reglerne i stærkstrømsreglementet - udskifte afbrydere, stikkontakter og lampeudtag, men på betingelse af, at beboeren har kendskab hertil. Afdelingen forestår vedligeholdelse af boligens faste elinstallationer herunder HPFI-relæer. Kontakt ejendomskontoret herom.

Vær opmærksom på at afdelingen er tilsluttet Smørum Kabelnet, og anlægget er serieforbundet. Kontakt antennefirma ved ændringer af anlægget, eventuelt via ejendomskontoret.

Andre forbedringsarbejder i boligen:

Ingen

Bemærkninger:

Ingen



Råderet inde i boligen

SENIORBOFÆLLESKABET
DYVELÅSEN

Liste over tilladte boligændringer

Boligændringer som ikke kræver retablering ved fraflytning:

- Udskiftning af mellemdør
- Ændring af indvendig dør til skydedør
- Ændring af indvendige døre fra malede til bøge/egefiner
- Ændring af dørhåndtag med tilbehør til stål
- Ændring af skillevæg i henhold til modtagne tegninger
- Ændring af savsmuldstapet til glasvæv/filt
- Ændring af savsmuldstapet til andet tapet
- Ændring af gulvbelægning til massiv Junkers ahorn eller Tarket eg eller tilsvarende kvalitet.

Bemærkninger:

Mellemdøre kan udskiftes til fyldningsdøre. Gulvbeklædning i parket overfladebehandlet med lak, olie eller lud. Tapet følger reglerne i vedligeholdelsesreglementet.

Køkkenskabe må gerne flyttes og udvides med ekstra skabelementer. Køkkenskabene kan være malerbehandles/lakeres.

Skillevægge:

Opsætning og nedtagning af ikke bærende skillevægge skal følge reglerne i bygningsreglementet med hensyn til rumstørrelse, lysindfald og redningsåbning.

Det er tilladt at opsætte eller nedtage ikke bærende skillevægge. Der skal ikke retableres ved fraflytning, men der gives heller ikke nogen godtgørelse.

Ændring skal godkendes inden arbejdet igangsættes.

Boligændringer som kræver retablering ved fraflytning:

- Nedtagning/flytning af radiator
- Bemærkninger:
- Nedtagning/flytning af radiator udføres af autoriserede håndværkere. Kontakt ejendomskontoret herom. Der skal indbetales et depositum til ejendomsadministrationen svarende til udgiften for retablering.

Ovenstående er godkendt på afdelingsmødet den 1. juli 2019



Råderet udenfor boligen

Reglerne er beskrevet i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 23. juni 2005 - Nr. 627 i § 80 til og med § 93.

Areal udenfor boligen er fællesareal.

Dette betyder at råderet mm kan ændres uden erstatning til lejer, ved ændring af regler vedtaget på et afdelingsmøde.

Dele af arealet kan benyttes af lejer efter følgende regler omtalt som råderet udenfor boligen.

Råderetten udenfor bolig gælder følgende areal

Mod fælleshus (Efterfølgende kaldt forhav):

Arealet dækker fra husfacade til fælles sti og fra skel til skel mellem boliger (ende-rækkehuse til fælles sti eller fælles hæk).

Modsat fælleshus (Efterfølgende kaldt haveside):

Arealet dækker fra husfacade til hæk og fra skel til skel mellem boliger (ende-rækkehuse til fælles sti eller fælles hæk, areal fra ende-facade inklusiv).

Råderet udenfor boligen, giver kun ret til godtgørelse, hvis der er tale om en forbedring. Hvis der ikke er tale om forbedringsarbejder (boligændringer), kan der stilles krav om retablering ved fraflytning. Der skal i så fald altid betales et depositum til ejendomsadministrationen.

I det følgende kan du læse om, hvilke muligheder der er for at forbedre og ændre din bolig på fællesarealet udenfor boligen.

Hvis du har forslag om tilføjelser til listen over tilladte boligændringer, så kontakt din afdelingsbestyrelse, som kan medtage dine forslag næste gang, råderetskataloget skal revideres. Er du i tvivl om noget, kan du altid kontakte KAB.



Råderet udenfor boligen

SENIORBOFÆLLESKABET
DYVELÅSEN

Forbedringsarbejder udenfor boligen:

- Opsætning af pergola
- Opsætning af glasoverdækket pergola
- Opførelse af udestue

Bemærkning:

Pergola, glasoverdækket pergola og udestue skal udføres jævnfør godkendte tegninger og overfladebehandles med træbeskyttelse i farven hvid. Ansøgning skal indsendes til ejendomskontoret, der anmelder opsætningen til Egedal Kommune.

Beboeren skal selv afholde eventuelle udgifter til myndighedsbehandling (byggetilladelse). Disse forbedringer vil medføre huslejestigning p.g.a. henlæggelse til fornyelse og vedligeholdelsesudgifter på xx kr. pr. måned.

Vedligeholdelse og fornyelsesudgifter udregnes efter bygningsdelens levetid og vedligeholdelsesudgifter.

Boligændringer der ikke kræver retablering ved fraflytning:

Montering af udvendige vandstik til havevanding. Montering af udvendig el-kontakt på haveside.

Bemærkning:

Udvendtigt vandstik skal være frostsikret. Montering af vvs-installationer skal udføres af autoriserede håndværkere bl.a. af hensyn til forsikringsdækning.

Montering af elinstallationer skal udføres af autoriserede håndværkere bl.a. af hensyn til forsikringsdækning.

Arbejder udenfor boligen der ikke er forbedringer:

- Montering af afløb til regnvandstønde/tønder.
- Montering af et færdigkøbt plus/park hegn eller tilsvarende.
- Anlæggelse af haver mod fælleshus og på haveside herunder flisebelægning.

Bemærkning:

Etablering af udløb fra nedløbsrør til regnvandstønde skal etableres så regnvand kan fordeles ligeligt til de to husstande, der ligger op til nedløb fra tag.



Råderet udenfor boligen

SENIORBOFÆLLESKABET
DYVELÅSEN

Generelt Haver

Alle hegn må kun etableres som levende hegn i henhold til lokalplan for området

- Vedligeholdelse og fornyelse påhviler lejereren.
- Der kan ikke kræves refusion ved fraflytning.
- Det er tilladt at lave flisebelægning på hele eller dele af arealet.
- Arbejdet skal være håndværksmæssigt korrekt udført.
- Plantning af træer må kun ske i en afstand af mindst 2 meter fra bygninger/bygningsdele herunder kloakbrønde
- Der må ikke plantes skovtræer (eg, bøg og birk).
- Der må ikke plantes træer og buske der kan blive til gene for naboer.
- Der må ikke plantes efeu, vildvin og lign. op ad ejendommens bygningsdele.

Forhave

- Beplantning/hegn i skel og max højde 100 cm.
- Fritstående buske og træer max højde 245 cm.
- Udtrækkeligt læhegn max højde 150 cm, hegnet skal være oprullet når det ikke er i brug.

Der må ikke laves tværgående hegn.

Ende-rækkehuse må etablere levende hegn på hjørnet modsat anden bolig, hegnet må ikke overstige 180 cm.



Råderet udenfor boligen

SENIORBOFÆLLESKABET
DYVELÅSEN

Haveside:

- Hæk/hegn eller anden beplantning i skel, max højde 180 cm.
- Fritstående buske og træer, max højde 250 cm.

Hegn ud fra facade:

- Der må etableres hegn fra facade til hæk
- Der må etableres hegn på tværs af bolig max højde 180 cm afstand til yder hæk skal være minimum 60 cm.

Vedligeholdelse og fornyelse påhviler lejereren.

Øvrige arbejder udenfor boligen der ikke er forbedringer

Her kræves retablering ved fraflytning (med mindre ny lejer accepterer overtagelse):

- Opsætning af markise med elmotor

Bemærkning:

Montering af markisen skal foretages i tagkonstruktionen under udhæng, fastgjort i spærerne. Elinstallationer til eventuel elmotor skal udføres af autoriserede håndværkere.

- På gårdsiden må der monteres markise i hele husets længde.
- Længden på markisen må højst være 5 meter.
- På havesiden må der ophænges markise på områder, hvor der ikke er etableret karnap, ude stue, pergola eller overdækket terrasse.
- Markisen må have et udlæg på max. 3 meter.
- Længden på markisen må højst være 5 meter.

Kvalitet:

- Kvaliteten skal være "Bruster" eller lignende.
- Markisedug skal være stribede og i jordfarve.



Råderet udenfor boligen

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

Demontering af markise

Bliver en markise demonteret, påhviler det lejerer selv at afholde udgifterne til reetablering af tagkonstruktion og murværk.

Drivhus

Ved opsætning af drivhus skal der indhentes byggetilladelse fra kommunen. Der skal derfor ansøges om tilladelse til opsætning. Sammen med ansøgning til Seniorbofællesskabet Dyvelåsen og dennes administrator. Ved ansøgning skal der vedlægges tegninger med mål.

Tilladelse gives såfremt, der fremkommer byggetilladelse og følgende er overholdt.

Drivhus må kun opsættes på havesiden.

Huset må ikke overstige følgende grundmål 2x3 meter og må maksimalt have en højde på 2 meter. Minimum afstand til facade er 2 meter, minimum afstand til skel/hæk er 60 cm.

Huset må kun benyttes til formål som plante væksthus. Anden opbevaring er ikke tilladt. I vinterperioden er opbevaring af ude planter i krukker eller lignende tilladt i huset.

Det påhviler lejerer selv at afholde udgifterne til reetablering.

Alle omkostninger i forbindelse med tilladelse osv. afholdes af ansøger.

Ovenstående er godkendt på afdelingsmødet den 1. juli 2019



Installationsretten

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

Installationsretten

Reglerne er beskrevet i Lov om leje af almene boliger af 10. september 2004 - Nr. 920 i § 35 og i § 36.

Arbejder, der hører under Installationsretten, giver ret til at foretage installationer og forbedringer i boligen, medmindre boligorganisationen v. KAB kan godtgøre, at ejendommens el og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen.

Forskellen på råderet og Installationsret er, at man ved fraflytning skal tage installationen med sig, hvis man har brugt Installationsretten. Hvis man har brugt Råderet, skal installationen blive i boligen ved fraflytning. Under Installationsretten kan der også kræves retablering ved fraflytning.

Ønsker du at udføre arbejder, der hører under Installationsretten, skal du give KAB besked, inden du foretager installationen. KAB vil inden 14 dage fremsende en tilladelse/afslag med betingelse/begrundelse herfor. Afdelingen kan stille krav om depositum til retablering.

Depositum indbetales til ejendomsadministrationen.

Dette gælder dog ikke punktet "Hårde hvidevarer", her skal du blot anmelde hvad du installerer.

I det følgende kan du læse om mulighederne for at udføre installationer i og forbedringer af boligen under Installationsretten i din afdeling. Dette betyder ikke, at det kun er disse arbejder, der kan gennemføres. Er du i tvivl om noget, så kontakt KAB.

Ny installationer i boligen:

- Installation af lampeudtag
- Installation af afbrydere
- Installation af stikkontakter
- Installation af flere radio- og TV-udtag
- Installation af elektronisk varmestyrings anlæg
- Opsætning af brusekabine



Installationsretten

SENIORBOFÆLLESKABET
DYVELÅSEN

Bemærkninger:

Installationer under pkt. "Ny installationer i boligen" må ikke tages med ved fraflytning.

Hårde hvidevarer

- Installation af køleskab/fryser
- Installation af opvaskemaskine
- Installation af vaskemaskine/tørretumbler
- Installation af tørreskab
- Installation af strygerulle

Bemærkninger:

Vandtilslutning til opvaskemaskiner og vaskemaskiner skal ske fra fast installation under vask, og må ikke tilsluttes vandhanen.

Installationer under installationsretten skal udføres efter gældende love og regler. Se også bemærkningerne under råderet inde i boligen. Installation skal dokumenteres.

Opsætning af antenner/paraboler

Lejeren har ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen efter boligorganisationens anvisninger til modtagelse af radio- og tv-programmer.

Lejeren afholder selv udgiften til opsætning, vedligeholdelse og nedtagning af antenneinstallationen.

Bemærkninger:

For paraboler, der overstiger et omfang på 1 meter i diameter, skal ansøgning indsendes til boligorganisationen, der anmelder dette til Egedal kommune i henhold til bygningsreglementets kapitel 1.6 stk.1 afsnit e.

Tilladelse til opsætning af parabolantenne kan gives efter følgende anvisning:

- Parabol kan sættes på belægning/ jord i haven. Samlet installation må max. være 1,5 m høj og må ikke være synlig fra naboerne.
- Ledningsføring ind til boligen kan ske uden boring af huller ved fremføring mellem fundament og fuge ved terrassedør. Kontakt ejendomskontoret herom.
- Boligorganisationen kræver et passende depositum til sikkerhed for retableringsomkostninger ved nedtagning og/eller fraflytning. Deposita skal



Installationsretten

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

altid erlægges kontant. Lejeren skal forevise forsikringspolice (f.eks. familieforsikring), der dækker lejerens erstatningsansvar for skader, der forvoldes af parabol anlægget. Andre lejere kan tilslutte sig parabolinstallationen men skal selv afholde udgiften hertil.

Hvis flere lejere ønsker at opsætte en fælles parabol, forlanger boligorganisationen, at de pågældende lejere stifter en antenneforening, som skal stå for etablering og drift af fællesantenneanlægget. Der skal vælges en bestyrelse for antenneforeningen. Det påhviler bestyrelsen at meddele boligorganisationen, hvem der sidder i bestyrelsen, således at boligorganisationen med frigørende virkning kan henvende sig til disse angående spørgsmål vedrørende antennen. Bestyrelsen skal samtidig sende et eksemplar af foreningens vedtægter til boligorganisationen. Vedtægterne skal indeholde bestemmelse om, at foreningen skal tegne en ansvarsforsikring og en kaskoforsikring vedrørende antennen samt i tilfælde af foreningens ophør at foreningen skal bære udgifterne som følge af nedtagning af antennen. Boligorganisationen forlanger, at foreningen indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for boligorganisationens krav mod foreningen. Depositum-størrelse vil fremgå af den aktuelle tilfælde og skal erlægges kontant.

Ved væsentlig tilsidesættelse af de pligter, som boligorganisationen har angivet, kan boligorganisationen kræve anlægget nedtaget.

Ovenstående er godkendt på afdelingsmødet den 1. juli 2019



Vedligeholdelsesreglement

SENIORBOFÆLLESKABET
DYVELÅSEN

Vedligeholdelsesreglement

Vedligeholdelsesreglement udarbejdet med udgangspunkt i Boligselskabernes Landsforening Standard-vedligeholdelsesreglement, november 1998, og efter reglerne i lov om leje af almene boliger - lov nr. 968 af 17. december 1997, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 371 af 19. juni 1998

Vedligeholdelsesreglement Model B – med vedligeholdelseskonto

B-ordningen - kort fortalt

Udlejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Udgifterne hertil afholdes over boligens vedligeholdelseskonto, som lejeren indbetaler til.

Vedligeholdelse udføres på lejerens foranledning af udlejeren eller lejeren, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb, som står på boligens vedligeholdelseskonto.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse



Vedligeholdelsesreglement

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 1. juli 2019 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

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

Beboerklagenævn

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



Vedligeholdelsesreglement

SENIORBOFÆLLESKABET
DYVELÅSEN

II Overtagelse af boligen ved indflytning.

Boligens stand

1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Boligen kan ikke påregnes at være nyistandsat.

Syn ved indflytning

2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.

Indflytningsrapport

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indført eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til ny lejer. 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. Fejl, skader og mangler skal påtales inden to uger
4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest to uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.



Vedligeholdelsesreglement

SENIORBOFÆLLESKABET
DYVELÅSEN

III Vedligeholdelse i boperioden.

Boligens vedligeholdelseskonto

1. Lejeren vedligeholder boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.
2. Vedligeholdelse kan udføres, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
3. Til dækning af udgifterne indbetaler lejeren et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejeren fastsætter beløbet.
4. Vedligeholdelsen udføres af udlejeren på lejers foranledning. Lejeren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation af afholdte udgifter. Syn af arbejderne foretages af udlejer og dokumentationen skal være udlejeren i hænde senest seks måneder efter arbejdets udførelse.
5. Udgifterne til vedligeholdelse skal dokumenteres på boligens vedligeholdelseskonto. Hver gang der er foretaget udbetalinger fra kontoen og senest tre måneder efter hvert regnskabsårs afslutning, får lejeren meddelelse fra udlejeren om kontoens aktuelle størrelse.



Vedligeholdelsesreglement

SENIORBOFÆLLESKABET
DYVELÅSEN

Særlig udvendig vedligeholdelse

6. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejerens vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
7. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejerens om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejerens Vedligeholdelsespligt

8. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.
Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejerens eller af en lejer som led i dennes råderet.
9. **Udlejeren** sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af standardlåse og nøgler.
Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.
10. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 8.



Vedligeholdelsesreglement

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

11. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejereren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejereren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.



Vedligeholdelsesreglement

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

IV Ved fraflytning.

Ingen istandsættelse Ved fraflytning

1. Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb på boligens vedligeholdelseskonto. Boligen istandsættes ikke ved fraflytning, med undtagelse af istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse. Boligen afleveres til den tilflyttende lejer med de midler, der eventuelt står på kontoen på overdragelsestidspunktet

Misligholdelse

2. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Ved fraflytning kan afdelingen kun acceptere, at der sidder 1 lag tapet. Flere lag tapet vil blive betragtet som misligholdelse.

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

Ekstraordinær rengøring

4. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.



Vedligeholdelsesreglement

SENIORBOFÆLLESKABET
DYVELÅSEN

Syn ved fraflytning

5. Udlejeren foretager syn af boligen senest to uger efter at, være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport

6. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
7. 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

8. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.

Endelig opgørelse

9. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejeren uden unødigt forsinkelse og med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
10. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.



Vedligeholdelsesreglement

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

Arbejdets udførelse

11. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

12. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.



Vedligeholdelsesreglement

SENIORBOFÆLLESKABET
DYVELÅSEN

V Særlig udvendig vedligeholdelse (Jf. III, 6).

Fællesarealer

1. Boligernes haver og terrasser er afdelingens fællesarealer. Afdelingsmødet kan til enhver tid beslutte, at den fysiske afgrænsning af haver/terrasser skal ændres/ophæves. Det er dog vedtaget, at lejer selv vedligeholder haver/terrasser inklusive klipning af hæk på den indvendige side, så havernes/arealerne fremtræder pæne og vel vedligeholdte. Hækken mod skolen klippes kun på den side der vender ind mod boligerne. Højden er 180 cm.

Hækkene skal klippes to gange årligt. Hækken må højst være 180 cm i henhold til hegnsloven.

Der må ikke plantes efeu, vildvin og lign. op ad ejendommens bygningsdele.

Plantning af træer må kun ske i en afstand af mindst to meter fra bygninger/bygningsdele herunder kloakbrønde.

Der må ikke plantes skovtræer (eg, bøg og birk).

Der må ikke plantes træer og buske der kan blive til gene for naboer.

Lejer skal vedligeholde eventuelle hegn i forhave og på haveside.

Træhegn vedligeholdes med farven ægte kastanje minimum hvert 4. år.



Vedligeholdelsesreglement

SENIORBOFÆLLESKABET
DYVELÅSEN

Glatførbekæmpelse

2. Lejeren foretager glatførbekæmpelse af indgang til boligen fra hoveddør til fortov/gangsti.



Vedligeholdelsesreglement

SENIORBOFÆLLESKABET
DYVELÅSEN

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse.

Stuer, værelser og entre.

Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelser/entre, er ved indflytningen tapetseret/malet med standard tapet eller malerbehandlet Rutex/filt med plastikmaling eller klargjort til opsætning af tapet og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper.

Tapet

2. Nedtagning af gammelt tapet. Klargøring og udgipsning, afslibning og opsætning af nyt tapet uden overlæg.
3. Malerbehandling af Rutex/filt: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med plastikmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling.
4. Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædniger ikke benyttes: **Strukturmalning, hessian, træpaneler, skumtapet.**

Loftbehandling

5. Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrundning og maling med plastikmaling som glans 5.

Køkken

vægbehandling

6. Overfladebehandles med plastikmaling som Flutex 10 eller derover, eller tilsvarende kvalitetsmaling.



Vedligeholdelsesreglement

SENIORBOFÆLLESKABET
DYVELÅSEN

Badeværelse/toilet

7. Hvor der ikke er fliser er væggene behandlet med vådrumsmalingsystem. Der må kun vedligeholdes med vådrumssystem.

Hvor der er fliser er overvægge og loft malerbehandlet som ovenfor nævnt.

Træværk

8. Træværk er overfladebehandlet med akrylmaling glans 40.
9. Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med akrylmaling glans 40. Vinduer af træ er overfladebehandlet med maling.
10. Behandling af trævinduers overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med plastmaling svarende til Interiør 50.

Inventar

11. Malede køkkenelementer og skabslåger. Som under punkt 8-10.

Trægulve

12. Gulvene kan være Junckers massiv ahorn, type Tarket eg eller fyrretræ, som er lakeret med en stærk tokomponent lak eller en vandbaseret lak. Eller ludbehandlet fyrretræ.
13. Behandling: Rengøring sker ved støvsugning eller med en opvredet klud. Gulvvask med sæbespånvand, der må aldrig bruges sulfo. Vandforbruget skal være moderat med hurtig eftertørring.



Vedligeholdelsesreglement

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

14. Før lakering skal der tillige vaskes med eddikesurt vand, 2 dl 32 % eddikesyre til en spand vand.
15. Til lakering kan benyttes tokomponent lak eller vandbaseret Gulvlak 222 fra Junckers. Lakpåføring skal ske på langs af brædderne. Påføring kan ske med pensel eller mohairrulle.
16. Er gulvet først én gang lakeret med Gulvlak 222, må der under ingen omstændigheder benyttes andet end vandbaseret lak, da der ellers er risiko for "opkog".



Vedligeholdelsesreglement

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. Boligen overdrages normalt til lejeren uden istandsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto. *Der kan forefindes huller efter ophæng.*
2. Boligen vil herudover kun blive istandsat efter lejerens overtagelse af boligen, hvor der efter udlejerens skøn er et ekstraordinært behov for det eller som følge af misligholdelse efter den fraflyttende lejer. Istandsættelsesarbejde af denne karakter afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.

Slid og ælde

3. Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Farvevalg

4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg. Dog skal helhedsindtrykket være pænt. Tilflytter må acceptere, at der på det malede træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag.

Træværk kan have farveforskel i samme rum, da der kun males træværk hvor dette har været misligholdt.



Vedligeholdelsesreglement

SENIORBOFÆLLESSKABET
DYVELÅSEN

Boligens døre kan fremstå som bøge/egefinér eller med malerbehandlet overflade.

Toilet

5. Vægge kan fremstå med fliser og malede overvægge, med malede overflader. Gulve kan være med fliser eller klinker. Boligen kan have bruseniche eller bruser.

Gulve

6. Gulvene kan have farveforskelle hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme. Gulve kan være Junkers massiv ahorn, Tarket eg eller ludbehandlet fyrretræ.

Køkken

7. Væggene kan fremstå med fliser fra køkkenbord til underkant af overskabe eller med malede overflader. Køkkenbordspladen kan fremstå i Formica eller træ.

Lejeren kan påregne, at der i nogle boliger er etableret plads for tilslutning af opvaskemaskine/vaskemaskine/ kondensstørretumbler og enhætte med kulfilter eller aftræk.

Indretning og mængden af elementerne kan variere fra bolig til bolig ligesom fabrikatet kan være forskelligt.

Som standard er der installeret elkomfur. De hårde hvidevarer kan være af forskelligt fabrikat og udformning.



Vedligeholdelsesreglement

SENIORBOFÆLLESKABET
DYVELÅSEN

Ruminddeling

8. Ruminddeling i boligerne kan være forskellige.

Indvendige døre/skabe

9. Indvendige døre kan være med malede overflader eller med bølge/egefinér ligesom dørhåndtag kan være forskellig. Der kan i nogle boliger være opsat skabelementer i værelser.

Haver

10. Der kan være boliger som efter råderetsreglementet har opført udestue, pergola, glasoverdækket pergola, markise, etableret vandstik til havevanding og udvendig el- kontakt på have-side.

Ovenstående er godkendt på afdelingsmødet den 1. juli 2019



Ændringslog

SENIORBOFÆLLESKABET
DYVELÅSEN

Ændringslog:

Dato	Dokument	Ændring	Version
2019-07-01	Hele dokument	Vedtaget	1
2019-07-25	Hele dokument	Layout og stavefejl	2

