

## **Husorden for afdeling 4 – Brydevej**

- 1: Det er ikke tilladt at holde større dyr, såsom hunde, katte og kaniner. Hold af fugle, små gnavere og fisk er tilladt.
- 2: På grund af brandfare, er det ikke tilladt at installere hvidevarer eller andre el-apparater på loftet.
- 3: Det er ikke tilladt at parkere campingvogne eller både på afdelingens område.
- 4: Trailere skal parkeres på den dertil indrettede trailerplads.
- 5: Af hensyn til sig selv og andre beboere, har man pligt til at sørge for at de i lejligheden opsatte røgalarmer fungerer.
- 6: Det er ikke tilladt at tørre tøj i lejligheden, på grund af fugtdannelse.
- 7: **Beboerne sørger selv for rensning af afløb fra egen altan**

Vedtaget på det ordinære afdelingsmøde den 31. juli – 2014

## Vedligeholdelsesreglement for Svendborg Andels-Boligforening afd. 4

### Model A – normalistsandsættelse

#### A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

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

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

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

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

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

#### I Generelt

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| Reglernes ikrafttræden    | 1. Med virkning fra den 1. maj 2000 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.  |
| Ændring af lejekontrakten | 2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. |
| Beboerklagenævn           | 3. Unighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte  |

boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

## **II Overtagelse af boligen ved indflytning**

- |  |   |
|--|---|
| <b>Boligens stand</b>                                    | 1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte.<br>Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.  |
| <b>Syn ved indflytning</b>                               | 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.   |
| <b>Indflytningsrapport</b>                               | 3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest <b>14</b> dage efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.                                  |
| <b>Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger</b> | 4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.<br><br>5. Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning. |

## **III Vedligeholdelse i boperioden**

- |  |   |
|--|---|
| <b>Lejerens vedligeholdelsespligt</b>  | 1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.<br><br>2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. |
| <b>Særlig udvendig vedligeholdelse</b> | 3. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.<br><br>4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren          |

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

#### Udlejers vedligeholdelsespligt

5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.  
Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
6. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.
8. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

#### Anmeldelse af skader

#### Normalstandsættelse ved fraflytning

### IV Ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig
  - hvidtning eller maling af lofter og overvægge
  - maling eller tapetsering af vægge
  - rengøring.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder (8 år og 4 mdr.), vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.
3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

#### Misligholdelse

- |   |     |  |
|---|-----|--|
|   | 4.  | Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.  |
| <b>Ekstraordinær rengøring</b>              | 5.  | Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.  |
| <b>Undladelse af normalistsandsættelse</b>  | 6.  | Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.   |
| <b>Syn ved fraflytning</b>                  | 7.  | Udlejereren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejereren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.  |
| <b>Fraflytningsrapport</b>                  | 8.  | Ved synet udarbejder udlejereren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejereren.   |
|   | 9.  | Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.   |
| <b>Oplysning om istandsættelsesudgifter</b> | 10. | Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejereren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.  |
| <b>Endelig opgørelse</b>                    | 11. | Udlejereren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren uden unødige forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles. |
|   | 12. | I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.   |
| <b>Arbejdets udførelse</b>                  | 13. | Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.   |
| <b>Istadsættelse ved bytning</b>            | 14. | Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.   |

## V Særlig udvendig vedligeholdelse

(jvf. III, 4)

Ingen.

## VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(jvf. VI, 1)

**Stuer, værelser og entré**

*Vægbehandling*

1. Vægge tapetseres med strukturpapir som males med maling i kvalitet og dækkeevne som Flutex 5.

*Loftbehandling*

2. Lofter males med maling som vægge.

**Køkken**

*Vægbehandling*

3. Ikke flisebeklædte vægge tapetseres med strukturpapir som males med maling i kvalitet og dækkeevne som Flutex 5.

*Loftbehandling*

4. Som i øvrige rum.

**Badeværelse, toilet**

*Vægbehandling*

5. Vægge er flisebeklædte.

*Loftbehandling*

6. Som i øvrige rum.

**Træværk**

*Paneler, karme, indfatninger*

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

**Gulve**

*Trægulve*

8. Trægulve skal lakeres med gulvlak på vandbasis.

## VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

**Boligens standard ved lejemålets begyndelse**

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.

**Slid og ælde**

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

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

**Farvevalg**

4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

*Vægge og lofter*

5. Hvor udlejer har istandsat lejligheden er vægge og lofter

malet i farve råhvid eller modegrå.

*Paneler, karme, indfatninger*

6. Hvor udlejer har istandsat lejligheden er paneler, karme, indfatninger malet i farve råhvid eller modegrå.

### **Indholdsfortegnelse**

#### **Råderet – inde i boligen**

- A Maling og lignende overfladebehandling
- B Vægge
- C Lofter
- D Gulve
- E Bygningsændringer
- G Installationer, el, VVS

#### **Installationsretten**

- F Hvidevarer, antenner

#### **Råderet – udenfor boligen**

- H Haver, altaner, fællesområder
- I Udvendige bygninger

Kataloget skal betragtes som retningsgivende. Tilladelser til ændringer/forbedringer er gyldige, når endelig godkendelse med evt. betingelser/forbehold er modtaget og accepteret af lejer.

Revideret den 27. oktober 2020. (vedr. komfur)

**Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.**



<p><b>Skema A</b></p> <p>Maling og lignende overfladebehandling                      Indvendigt</p>	Tilladt	Tilladt, men krav om retablering	Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Huslejeforhøjelse til ekstra vedligehold	Finansieres af lejer samt godtgørelse	Finansieres af afdeling	Afskrivningstid
Forbedringer kan give ret til godtgørelse ved fraflytning eller kan finansieres af afdelingen. Kræves ikke retableret ved fraflytning.  Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning og kan ikke finansieres af afdelingen. Kan kræves retableret ved fraflytning.										
Farveændringer på vægge, lofter, fodpaneler, dørkarme	X									
Maling af væg- og gulvfliser			X							
Maling af rør og radiatorer	X									
Malerbehandling af dørplader – skal sprøjtemales/rulles	X									
Malerbehandling af køkken- og garderoberbeskabslåger			X							
Afsyring af døre			X							
Opsætning glasfilt på pudsede lofter	X									
Opsætning glasfilt, glasvæv på vægge i alle rum	X									
Opsætning strukturpapir (savsmuldstapet) på vægge i beboelsesrum, entre og køkken	X									
Opsætning tapet	X									
Opsætning skumtapet		X		X	X					
Maling med strukturmaling		X		X	X					
Pålimning selvklæbende folie		X		X	X					

**Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.**

<p><b>Skema B</b></p> <p>Vægge Indvendigt</p>	Tilladt	Tilladt, men krav om retablering	Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Huslejeforhøjelse til ekstra vedligehold	Finansieres af lejer samt godtgørelse	Finansieres af afdeling	Afskrivningstid
<p>Forbedringer kan give ret til godtgørelse ved fraflytning eller kan finansieres af afdelingen. Kræves ikke retableret ved fraflytning.</p> <p>Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning og kan ikke finansieres af afdelingen. Kan kræves retableret ved fraflytning.</p>										
Opsætning af vægfliser over køkkenbord samt på vægge i bad				X		X		X	X	10 år
Opsætning af panelplader af træ		X		X						
Flytning af ikke bærende skillevægge				X						
Nedtagning eller etablering af skillevægge				X						

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

<p><b>Skema C</b></p> <p><b>Lofter</b></p> <p><b>Indvendigt – lampeudtag føres lovligt gennem loft</b></p>	Tilladt	Tilladt, men krav om retablering	Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Huslejeforhøjelse til ekstra vedligehold	Finansieres af lejer samt godtgørelse	Finansieres af afdeling	Afskrivningstid
<p>Forbedringer kan give ret til godtgørelse ved fraflytning eller kan finansieres af afdelingen. Kræves ikke retableret ved fraflytning.</p> <p>Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning og kan ikke finansieres af afdelingen. Kan kræves retableret ved fraflytning.</p>										
Sænkning af lofter (rumhøjde skal overholde krav i bygningsreglement).				X						
Opsætning trælofter (klasse 2 beklædning).			X							
Opsætning malede gipspladelofter				X						

**Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.**

<p><b>Skema D</b></p> <p><b>Gulve</b> <b>Indvendigt</b></p>	Tilladt	Tilladt, men krav om retablering	Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Huslejeforhøjelse til ekstra vedligehold	Finansieres af lejer samt godtgørelse	Finansieres af afdeling	Afskrivningstid
<p>Forbedringer kan give ret til godtgørelse ved fraflytning eller kan finansieres af afdelingen. Kræves ikke retableret ved fraflytning.</p> <p>Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning og kan ikke finansieres af afdelingen. Kan kræves retableret ved fraflytning.</p>										
Montering flydende tyndpladegulve på eksisterende gulve – ikke vådrum		X		X						
Udskiftning trægulve				X				X	X	10 år
Pålægning vinylgulve uden limning – ikke vådrum		X								
Pålægning linoleum uden limning – ikke vådrum		X								
Pålægning fuldsvejset vinyl i vådrum				X						
Malerbehandling af gulve			X							
Lakbehandling af gulve efter afslibning	X									
Oliebehandling af gulve efter afslibning	X									
Sæbebehandling af gulve efter afslibning	X									
Ludbehandling af gulve efter afslibning	X									
Pålægning af gulvtæppe		X								

**Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.**

<p><b>Skema E</b></p> <p>Bygningsændringer                      Indvendigt</p>	Tilladt	Tilladt, men krav om retablering	Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Huslejeforhøjelse til ekstra vedligehold	Finansieres af lejer samt godtgørelse	Finansieres af afdeling	Afskrivningstid
Forbedringer kan give ret til godtgørelse ved fraflytning eller kan finansieres af afdelingen. Kræves ikke retableret ved fraflytning.  Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning og kan ikke finansieres af afdelingen. Kan kræves retableret ved fraflytning.										
Opsætning brændeovn			X							
Efterisolering af ydervægge og lofter				X				X	X	10 år
Efterisolering vægnicher bag radiatorer				X				X	X	10 år
Udskiftning til lavenergiruder				X		X		X	X	5 år
Blænding af døre				X						
Fjernelse af dørtrin		X		X						
Montering nye dørgreb	X									
Flytte eller nedtage garderober				X						
Montere nyt køkkenbord				X		X		X	X	10 år
Opsætte nyt køkken – modernisering køkken – værelse kan inddrages i nyt køkken				X		X		X	X	15 år
Komfur kan erstattes af indbygningsovn og kogeplade – lejer betaler prisdifferens	X									
Ændring af køkkenbordshøjde	X									
Etablere nyt badeværelse – modernisering badeværelse				X		X		X	X	15 år

**Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.**

<b>Skema F</b>  Installationsretten Hvidevarer, antenner	Tilladt	Tilladt, men krav om retablering	Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Huslejeforhøjelse til ekstra vedligehold			
Lejer betaler. Lejer ejer. Lejer vedligeholder. Giver ikke ret til godtgørelse. Kan ikke finansieres.										
Opsætning af parabolantenne		X		X						
Opsætning walkie-antenne på loft		X		X						
Montere vaskemaskine		X		X						
Montere opvaskemaskine		X		X						
Montere tørretumbler		X		X						
		X								
Montere køleskab, køle/fryseskab		X								
Udskifte emhætte til andet fabrikat				X		X	X			
Udskifte elkomfur til andet fabrikat – også med separat ovn				X		X	X			

**Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.**

<p><b>Skema G</b></p> <p>Installationer, el, VVS                      Indvendigt</p>	Tilladt	Tilladt, men krav om retablering	Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Huslejeforhøjelse til ekstra vedligehold	Finansieres af lejer samt godtgørelse	Finansieres af afdeling	Afskrivningstid
<p>Forbedringer kan give ret til godtgørelse ved fraflytning eller kan finansieres af afdelingen. Kræves ikke retableret ved fraflytning.</p> <p>Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning og kan ikke finansieres af afdelingen. Kan kræves retableret ved fraflytning.</p>										
Opsætte nye kontakter/afbrydere/lampeudtag				X		X		X	X	10 år
Montere ekstra telefonstik				X		X				
Etablere mekanisk udsugning/ventilationsanlæg				X		X		X	X	10 år
Udskiftning til lavtskyllende WC				X		X		X	X	10 år
Udskiftning til vandbesparende armaturer				X		X		X	X	10 år
Udskifte radiatorer				X		X		X	X	10 år

**Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.**

<p><b>Skema H</b></p> <p>Haver – altaner - fællesområder</p>	Tilladt	Tilladt, men krav om retablering	Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Husleje forhøjelse til ekstra vedligehold	Finansieres af lejer samt godtgørelse	Finansieres af afdeling	Afskrivningstid
<p>Forbedringer kan give ret til godtgørelse ved fraflytning eller kan finansieres af afdelingen. Kræves ikke retableret ved fraflytning.</p> <p>Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning og kan ikke finansieres af afdelingen. Kan kræves retableret ved fraflytning.</p>										
Opsætning af markise		X		X						
Opsætning af flagstang – glasfiber			X							
Øge højde på sider af altan/terrasse – højde max. 40 cm. over rør		X		X						
Etablering trægulv på altan		X		X						
Maling af gulv, vægge, loft på indvendig side af altan	X									
Etablere større altan.			X							
Etablere altan mod gårdside	X			X		X			X	20 år

**Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.**



<p><b>Skema I</b></p> <p>Udvendige bygninger</p>	Tilladt	Tilladt, men krav om retablering	Ikke tilladt	Tilladt, men krav om godkendelse	Krav om depositum til retablering	Afdeling reparerer	Huslejeforhøjelse til ekstra vedligehold	Finansieres af lejer samt godtgørelse	Finansieres af afdeling	Afskrivningstid
<p>Forbedringer kan give ret til godtgørelse ved fraflytning eller kan finansieres af afdelingen. Kræves ikke retableret ved fraflytning.</p> <p>Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning og kan ikke finansieres af afdelingen. Kan kræves retableret ved fraflytning.</p>										
Lukning af altan				X			X	X	X	15 år
Etablering carport/garage i gården. Der må maksimalt opføres 4 stk.				X			X	X	X	10 år
Opsætning af drivhus, fritstående eller op ad væg			X							
Udskifte postkasse til andet fabrikat			X							

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.