



Kallemosen 16
6200 Aabenraa
Tlf. 74643600
Fax 74643632
post@boligsyd.dk

CVR. 14798617

Sydbank A/S:
7910-0001751331

BoligSyd

HUS- OG HAVEREGLEMENT

Afdeling 7

Buen 35 - 71
Buen 124 - 134
Buen 256A - 262B
Buen 208A – 214B
Sejsbjerg 15-95
Stubbæk

Der er sket en sammenskrivning af Hus- og Havereglement for afd. 7, 24 og 35i forbindelse med sammenlægning pr. 1. januar 2010 – seneste ændringer vedtaget på beboermøde 25.3.2013 administrative ændringer foretaget april 2013 og april 2016.

Indholdsfortegnelse:

	Side.
Generelle oplysninger og bestemmelser:	3-5
Herunder:	
Kontortid	3
Huslejebetaling	3
Renholdelse, snerydning og grusning m.m.	4
Haver	4
Ændringer i det lejede	4
Fælleshuse	4
Antenner	4
Carporte	4
Husdyr	4
Utætheder	5
Udluftning	5
Gangstier	5
Forsikringer	5
Nøgler	5
Vedligeholdelsesreglement:	6-12
A ordningen – kort fortalt	6
I. Generelt	6
II. Overtagelse af boligen ved indflytning	7
III. Vedligeholdelse i bo-perioden	7
IV. Ved fraflytning	8
V. Særlig udvendig vedligeholdelse	10
VI. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse	10
VII. Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen	11

GENERELLE OPLYSNINGER OG BESTEMMELSER:

Henvendelse til boligselskabet.

Vedr. fejl og mangler.

Ved fejl og mangler i boligen rettes henvendelse til servicekoordinatoren på tlf. 73 32 60 19 fra kl. 07:00-09:00 mandag til fredag, via mail service@boligsyd.dk eller benyt online formularen på selskabets hjemmeside under ”kontakt”.

Vedr. lejeforholdet i øvrigt.

Åbningstider på BoligSyds kontorer findes på vores hjemmeside www.boligsyd.dk under ”kontakt”.

Mails sendt til post@boligsyd.dk besvares indenfor 3 dage i kontorets åbningstid.

I nødstilfælde der kræver omgående hjælp, henvises der til vagttelefon på kontorets hovednummer 74 64 36 00.

Huslejebetaling.

Husleje skal ifølge lejekontrakten betales 1. hverdag i måneden på den af selskabet fastsatte måde og sted.

Huslejeopkrævningssystemet er baseret på Pengeinstitutternes Betalings Systemer, hvorfor husleje opkræves

- enten ved tilsendelse af indbetalingskort, eller
- ved opkrævning gennem bankernes betalingservice.

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

Det bemærkes

- At der, hvis husleje ikke betales rettidigt, i henhold til lejelovens § 90 stk. 2 pålægges et gebyr.
- At der, af hensyn til betalingskontrollen ikke må bruges andre end ovennævnte betalingsformer.
- At for sen betaling af husleje kan medføre opsigelse af lejemålet (lejekontraktens § 9.)

Renholdelse, snerydning og grusning.

Beboerne har pligt til at renholde det til boligen hørende areal, afgrænset af skelstenene/hække, samt det udfor boligen liggende vej, fortov og stiareal, herunder også pligt til snerydning og evt. grusning. I afdelinger hvor der er ansat personale til pasning af fællesarealer, sørger disse også for renholdelse og evt. grusning/saltning af interne stianlæg.

Nærmere er beskrevet i vedligeholdelsesreglementet afsnit V.

Haver.

Haver skal i enhver henseende passes forsvarligt.

Spil og leg, som ved støj eller på anden måde kan være til gene for naboerne og kvarteret må ikke finde sted.

Se endvidere vedligeholdelsesreglementets afsnit V.

Ændringer i det lejede.

Der må ikke uden selskabets skriftlige samtykke foretages ændringer i det lejede, ligesom der ikke må opføres nogen form for bygningsværker uden skriftlig tilladelse.

I øvrigt henvises til udleveret materiale omkring råderet.

Fælleshuse.

Beboere fra alle afdelinger har mulighed for at leje fælleshuse beliggende på henholdsvis Stagehøjvej, Bov, Egevænget, Bolderslev og Tinglevhus i Tinglev.

Selskabet råder ligeledes over en **gæstebolig** beliggende i Tinglevhus som kan lejes af alle beboere i afdelingerne.

Nærmere oplysninger kan fås ved henvendelse til kontoret.

Antenner.

Der må ikke opsættes udvendige antenner eller lign. uden selskabets skriftlige samtykke. I nogle afdelinger kan ikke gives en sådan tilladelse, fordi der er tinglyst servitut, der hindrer dette.

Carporte mv.

Der er enkelte afdelinger hvor carport tilhører boligen. I afdelinger med klynge- rækkehuse og etageboliger kan det være besluttet, at opføre et antal carporte til udlejning til afdelingens beboere.

Såfremt I bor i en afdeling hvor der er opført carporte til udlejning er der mulighed for at komme på venteliste. Kontakt kontoret for nærmere oplysning.

Hvis afdelingen er opført med tilhørende carporte, vil beboeren kunne modtage maling til vedligeholdelse på afdelingens regning mod selv at udføre malerarbejdet.

Ved overtagelse af udestue, overdækket terrasse, terrasse, legehus, carport, opsatte sider på carport eller lignende fra tidligere beboer med underskrift, har man samtidig givet tilsagn om, selv at ville bekoste vedligeholdelsen af dette samt selv at foretage vedligeholdelsen.

Husdyr.

Det er forbudt at holde husdyr uden selskabets skriftlige tilladelse. En tilladelse kan til enhver tid tilbagekaldes, specielt hvis der opstår gener for naboerne.

Der henvises til vedligeholdelsesreglementets punkt VI hvor eventuelle særlige aftaler, vedtaget i afdelingsmøde, er anført.

Utætheder.

Eventuelle utætheder i tage og vægge skal straks meldes til kontoret. Under snefygning skal lejerne selv holde øje med, om der er sne på loftet og i givet fald fjerne den.

(Nedenstående to afsnit er besluttet på afdelingsmøde den 20. marts 2001.)

Administrationen skal straks efter konstateret snefygningsskade, besigtige denne, sørge for at skaden med eventuelle følgeskader bliver udbedret. Omkostninger herved skal betales over driften.

Skulle det ved besigtigelse konstateres, at skaden er opstået pga. manglende tilsyn, påhviler ansvar samt evt. omkostninger, husets lejer.

Udluftning.

Lejerne må – især i de første år – for at undgå fugtskader på bygningerne, sørge for en effektiv udluftning gennem vinduer og døre, herunder også udluftning af skabe m.v.

Gangstier.

I afdelinger med adskilt kørende/gående trafik må de interne gangstier ikke benyttes til cykel- eller knallertkørsel.

Forsikring.

Boligselskabet har tegnet kollektiv Hus- og Grundejerforsikring, Anmeldelse af forsikringsskader skal ske til kontoret.

Det er vigtigt, at man som lejer selv har forsikret sit private indbo.

Nøgler.

I forbindelse med indflytning udleveres 3 nøgler pr.bolig.

Det skal bemærkes, at selskabet ikke opbevarer ekstra nøgler til boligerne, hvorfor der ikke kan ydes assistance i form af oplukning ved tab af nøgler e.l. En sådan oplukning må udføres af låsesmed for beboerens regning.

Se også afsnit III pkt.6 i vedligeholdelsesreglementet.

Vedligeholdelsesreglement

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 udlejer 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 udlejer 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 01.06.1999 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. 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

- | | |
|--|---|
| Boligens stand | 1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder ny istandsatte.
Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være ny istandsatte. |
| 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 indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten 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 kopi af rapporten. |
| Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger | 4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.

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

- | | |
|--|--|
| Lejerens vedligeholdelsespligt | 1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. |
| Særlig udvendig vedligeholdelse | 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.

4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet. |

Udlejerens vedligeholdelsespligt

5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejer 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 udlejer eller af en lejer som led i dennes råderet.
6. Udlejer vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
7. Udlejer kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.

Anmeldelse af skader

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

IV Ved fraflytning

Normalstandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig
 - Hvidtning eller maling af lofter
 - Maling eller tapetsering af vægge
 - Rengøring.

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

2. Lejer afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejer overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejer således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

Misligholdelse

3. Lejer afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af mislighold.

4. Mislighold foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligehold eller uforsvarlig adfærd af lejerer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejerer har givet adgang til boligen.
- Ekstraordinær rengøring** 5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som mislighold.
- Undladelse af normalistsandsættelse** 6. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt ny istandsat.
- Syn ved fraflytning** 7. Udlejerer foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejerer indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.
- Fraflytningsrapport** 8. Ved synet udarbejder udlejerer en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er mislighold eller betales af udlejerer.
9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejerer ved synet eller sendes til lejerer 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** 10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejerer lejerer skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerers andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel mislighold.
- Endelig opgørelse** 11. Udlejerer sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerer uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerers andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af mislighold specificeres og sammentælles.
12. I den endelige opgørelse kan lejerers samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse** 13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerers foranledning.
- Istandsættelse ved bytning** 14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V Særlig udvendig vedligeholdelse

(jvf. III, 4)

**Udenomsarealer
Gældende for Buen 35-71 og
124-134**

1. Lejer har pligt til at passe have, indkørsel samt det til boligen tilhørende areal, herunder hækklipning.

**Gældende for
Buen 208A-214B og
256A-262B samt Sejsbjerg
15-95**

Have, samt det til boligen tilhørende areal, herunder hækklipning indvendigt foretages af lejer.
Beboere som bor i lejligheder med skråninger har vedligeholdelsespligten af disse.

**Snerydning og saltning
Gældende for Buen 35-71 og
124-134**

2. Lejer har pligt til snerydning samt saltning af egne gangstier og vej/fortov grænsende op til boligen.

**Gældende for
Buen 208A-214B og
256A-262B samt Sejsbjerg
15-95**

Viceværten sørger for snerydning og saltning af gennemgående stier. Parkeringsareal ryddes efter behov.
Lejer har pligt til snerydning samt saltning af gangsti mellem bolig og gennemgående sti.

**Gældende for Sejsbjerg 15-
95**

Vedtaget på afd. møde den 19.03.2007:

For yderligere afskærmning af terrasse, grænsende op mod nabo, må opsættes et fag hegn på max. 1,80 x 1,80 m. i forlængelse af den oprindelige afskærmning. Vilkår for udførelse følger de i punkt 1. anførte

Haveaffald/afbrænding

3. Haver og carporte må under ingen omstændigheder bruges til henlæggelse af affald af nogen art. Bortkørsel af haveaffald sker ved lejers egen foranstaltning og bekostning. Afbrænding af papir, affald og lignende samt afbrænding af bål er forbudt.

Læhegn

4. Det er tilladt at opsætte læhegn om terrasser under forudsætning af, at hegnet udføres i gængse materialer, i et udseende og indfarvning, der ikke skæmmer hus eller kvarter samt i en højde af **maksimalt 1,50 m.**

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. IV, 1)

Stuer, værelser og entré *Vægbehandling*

- 1.** Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetset med tapet eller maling som minimum har glanstrin 5 og kan vedligeholdes med alle tapettyper og maling som mindst har glanstrin 5.
Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes:
Der må ikke males med en type maling som har et glanstrin under 5. Tapet er efter frit valg.

Loftbehandling

- 2.** Der skal males med en maling med glanstrin 3 som minimum.

Køkken *Vægbehandling*

- 3.** Der skal males med en maling med glanstrin 10 som minimum.

Loftbehandling

- 4.** Der skal males med en maling med glanstrin 3 som minimum.

Badeværelse *Vægbehandling*

- 5.** Der skal males med en maling med glanstrin 15 som minimum.

Loftbehandling

- 6.** Der skal males med en maling med glanstrin 3 som minimum.

Træværk

- 7.** Der skal males med en maling med glanstrin 40 som minimum.

Inventar

- 8.** Må ikke males med mindre der på et afdelingsmøde er truffet anden beslutning.
I afdelingen er besluttet, at der må foretages maling af køkkenskabe. Nærmere herom kan oplyses ved henvendelse til kontoret.

Vandlåse

- 9.** Lejer skal regelmæssigt rense vandlås i gulv afløb og håndvask, således at lugtgener og dårlige afløb kan undgås.

Husdyr
Gældende for Buen 35-71 og
124-134
Buen 208A-214B og
256A-262B samt Sejsbjerg
15- 95

- 10.** Der skal indhentes en skriftlig tilladelse inden der anskaffes nogen form for husdyr.
Der skal indhentes en skriftlig tilladelse inden der anskaffes nogen form for husdyr.
Ingen kan få udstedt tilladelse til at holde mere end 2 husdyr af type hund eller kat. Der vil ikke blive udstedt tilladelser til krybdyr af nogen art.
Overtrædelse af reglementet kan medføre krav om Inddragelse af tilladelse. En tilladelse kan inddrages hvis der gentagne gange er indløbet skriftlige klager fra naboer. (besluttet på afdelingsmøde den 21. maj 1997).

Boligens standard ved lejemalets begyndelse

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

- 1.** Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge ny istandsatte.
- 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 type og alder.
- 4.** Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg. Dog tolereres atypiske farver ikke.

Slid og ælde

Farvevalg