

Husorden og  
vedligeholdelsesreglement

## Indhold - Husorden

Indledning.....	4
Du må – Du må ikke.....	4
1 Affald.....	5
2 Altaner.....	6
3 Antenner.....	6
4 Bad og toilet.....	7
5 Banke- og borestøj.....	7
6 Barnevogne, cykler, legeredskaber m.m.....	8
7 Cykling og knallertkørsel.....	8
8 Campingvogne.....	9
9 Friarealer, beplantninger og haver.....	9
10 Husdyr.....	10
11 Leg eller hærværk.....	10
12 Musik.....	11
13 Parkering.....	11
14 Pulterrum og kælderrum.....	12
15 Skader, forsikringer eller fejl.....	12
16 Trapper og trappevask.....	13
17 Udluftning og indeklima.....	13
18 Vaskemaskiner og fællesvaskerier.....	14
19 Uoverensstemmelser.....	15
20 Tvister, klagenævn, boligret.....	16
21 A-ordningen kort fortalt.....	18

22 Generelt.....	18
23 Overtagelse af boligen ved indflytning .....	19
24 Vedligeholdelse i boperioden .....	20
25 Ved fraflytning .....	22

### **Appendix:**

Uddrag af: Lov om leje af almene boliger.....	25
HAB's rygepolitik .....	28
Dine egne noter:.....	30

# HUSORDEN

## Indledning

Dette Husordensreglement er endeligt vedtaget på HAB's generalforsamling den 27.10.1998, og gælder alle afdelinger i HAB.

Reglerne er udarbejdet med udgangspunkt i Lov om leje af almene boliger kapitel 13, som kan ses i nærværende dokumentets appendix A

Ifølge HAB's vedtægter §17, stk. 6, kan en afdeling på et afdelingsmøde vedtage supplerende regler for husorden i afdelingen.

Nærværende "Husorden og vedligeholdelsesreglement" samt afdelingens eventuelle supplerende regler udleveres til lejeren ved overtagelsen af en lejlighed.

## Du må – Du må ikke

Som lejer og andelshaver i en almen boligorganisation, her HAB, er der en række bestemmelser for, hvordan tingene skal behandles, og hvordan man tager hensyn til hinanden.

Med indgåelsen af en lejekontrakt med boligorganisationen er man underlagt love gældende for almene boligorganisationer, lov om leje af almene boliger, selve lejekontrakten, HAB's vedtægter og nærværende vedtagne husordensreglement.

Reglementet er således et tillæg til den indgåede boligoverenskomst/lejekontrakt.

Som lejer og andelshaver er det dig/jer som lejere, der er ansvarlig for, at du selv, din familie og eventuelle gæster overholder reglerne.

Reglerne og retningslinjerne skal medvirke til at skabe et godt bomiljø blandt boligorganisationens beboere og til at værne om boligafdelingens værdier, således at afdelingens driftsudgifter kan holdes lavest mulige.

Der er i det følgende nærmere forklaret hvordan husordensreglerne bedst muligt efterleves og hvor eventuelle grænser kan ligge.

### 1 Affald

Man er forpligtet til at følge de til enhver tid gældende regler og retningslinjer for behandling af affald i kommunen.

Alt restaffald skal være indpakket i affaldsposer, før det anbringes i nedstyrtningskasser, containere, miljøstationer eller lignende anviste steder.

Flasker, glasskår, aviser, papkasser og andre ting skal anbringes på de anviste steder.

For at undgå rotter i bebyggelsen må der ikke henkastes madrester i områderne omkring bygningerne eller fodres fugle fra altanen.

Boligafdelingen eller afdelingsmødet kan tage beslutning om at oprette særlige miljøstationer og eksempelvis beslutte at lukke nedstyrtningskasserne.

Beboernes håndtering af affald og storskrald har sammen med en fornuftig kildesortering stor indflydelse på din afdelings husleje og regnskab. Følg derfor givne vejledninger herom.

## 2 Altaner

Altaner skal holdes rene for at undgå, at tilstopning af afløb forårsager vandskade hos andre beboere.

Tøjtørring på altaner må kun finde sted under brystningshøjde.

Brug af kulfyret grill på altan må ikke finde sted.

Det er tilladt at opsætte markiser og solsejl efter aftale med boligorganisationen.

## 3 Antenner

Der må ikke opsættes nogen form for antenne eller parabolantener på altan, tag eller andre steder uden boligorganisationens forudgående tilladelse.

Der må ikke opsættes paraboler, såfremt det ønskede program kan modtages igennem afdelingens fællesantenneanlæg eller tilslutning til by kabelnettet.

Kan man påvise, at de programmer, man ønsker at modtage, ikke i forvejen kan modtages via fællesantenneanlægget, indgives skriftlig ansøgning om opsætning af en parabol eller om at danne en alternativ antenneorganisation.

Boligorganisationen giver skriftlig anvisning på, hvor og hvordan en parabol skal opsættes.

## 4 Bad og toilet

Engangsbleer, vat, avispapir og lignende må aldrig henkastes i toiletkummen.

Eventuelle utætheder i installationerne skal omgående meddeles til servicelederen eller HAB's kontor.

For at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad man skyller ud gennem vasken og i toilettet.

Af hensyn til natteroen i boligblokken henstilles der til, at der ikke bades mellem kl. 24.00 og kl. 05.00

## 5 Banke- og borestøj

Aktiviteter med værktøjer som boremaskinero.l. må kun foretages i nedenstående tidsrum:

Hverdage mellem kl. 08.00-19.00.

Lørdage mellem kl. 09.00-16.00.

Søndage mellem kl. 09.00-12.00.

Støjende værktøjer må ikke benyttes i erhvervsøjemed i lejlighederne. Da brugen af boremaskiner, hammer og lignende i bygningsdele er til stærk gene for beboerne i tilgrænsende lejligheder, bør sådant værktøj kun benyttes til ophængning af billeder, gardiner og lignende.

## 6 Barnevogne, cykler, legeredskaber m.m.

Disse ting må kun henstilles i de rum, som er stillet til rådighed af afdelingen.

Af sikkerhedsmæssige årsager må cykler, barnevogne og lignende ikke stilles i gangarealer, i indgange, trappeopgange eller kældergange. Benyt anviste rum og / eller cykelstativer.

Da boligorganisationen er ansvarlig for overholdelse af brandmyndighedernes påbud om frie flugtveje, vil henstillede genstande blive fjernet af servicepersonalet.

## 7 Cykling og knallertkørsel

Knallertkørsel og cykling er ikke tilladt på bebyggelsens fortove, gangstier eller på områdets græsarealer.

Ved færdsel på gangstier og langs boligblokke foregår al færdsel på de gåendes præmisser.

Det er tilladt for mindre børn at cykle på gangstier under hensyntagen til de gående.

Overtrædelse af ovenstående kan medføre politianmeldelse.



## 8 Campingvogne

Campingvogne og trailere må kun parkeres i boligområderne, såfremt der er specielt indrettede pladser hertil.

I forbindelse med forårs- og efterårsklargøring må campingvogne dog parkeres i boligområdet i max. 72 timer.

## 9 Friarealer, beplantninger og haver

I rækkehushaver holdes græs og beplantning i og omkring haverne af beboeren, der er pligtig til at sørge for, at haven fremtræder ryddelig og vedligeholdt.

Klipning af hæk, der er plantet omkring haven, påhviler beboeren. Det samme gør snerydning ud til fælles vej.

Afdelingen har gjort sit til at skabe en god bebyggelse, og hvis beboerne – både store og små – til dagligt vil gøre deres til at værne om beplantninger og de fælles anlæg, kan vi fortsat have en indbydende bebyggelse.

Servicepersonalets tidsforbrug på oprydning, rengøring og vedligehold er en dyr post i regnskabet og har en stor indflydelse på din husleje.

## 10 Husdyr

Det er generelt ikke tilladt at holde husdyr i HAB's boliger. Dog er husdyrhold et afdelingsanliggende, og der henvises derfor til afdelingens supplerende husordensregler.

Hovedreglen er, at hund og kat og tilsvarende eller større dyr ikke er tilladt i lejligheden. Dette gælder også, selv om du måske havde dyret, da du søgte boligen.

Afdelingen kan dog på afdelingsmødet vedtage, at der må holdes dyr i afdelingen under visse forudsætninger.

## 11 Leg eller hærværk

Det er ikke tilladt at tegne eller male på ejendommens facader, træ- eller murværk, eller på anden måde beskadige bygningerne eller ejendommens haveanlæg og beplantninger.

De opsatte legeredskaber bør behandles med omtanke, så alle kan få glæde af dem.

Lad ikke børnene lege eller opholde sig på steder, hvor det kan være farligt eller til væsentlig gene for de øvrige beboere. Dette gælder også i kældre og opgange.

## 12 Musik

Brug af musikanlæg, fjernsyn og musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen til naboerne. Vær her specielt opmærksom på apparaternes meget gennemtrængende bastoner.

I de sene aftentimer skal der udvises særligt hensyn til naboerne ved at dæmpe for lyden, så andres ønske om anden musik eller nattero respekteres.

I særlige tilfælde (fester og lignende) bør man orientere naboer i god tid i forvejen. Dette er dog ikke en tilladelse til at spille uhæmmet højt musik.

## 13 Parkering

Parkering af personbiler og motorcykler må ikke finde sted på boligområdet uden for de etablerede parkeringspladser.

Ikke-indregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles i boligområderne eller på P-pladserne. Bilerne vil blive fjernet af politiet.

Parkering af motorkøretøjer over 3.500 kg er ikke tilladt i afdelingerne. Motorkøretøjer under 3.500 kg må dog ikke overstige en total længde på 6 meter.

Parkering af traktorer og entreprenørmateriel er ligeledes ikke tilladt.

For at sikre de bedst mulige parkeringsforhold i boligområderne må afdelingernes eventuelle garager og carporte kun anvendes af den beboer, der lejer garagen.

Vi henstiller til, at der vises hensyn og køres med forsigtighed i boligområdet.

## 14 Pulterrum og kælderrum

Rummene skal holdes lukkede og låste.

Der må ikke opbevares nogen form for brandfarlige, eksplosionsfarlige eller ætsende væsker. Sådanne må ikke påfyldes eller omhældes i kældre eller på flisearealer.

De til lejlighederne tilhørende kælderrum bør altid være aflåst, uanset at de ikke benyttes af lejeren. Ligeledes bør vinduer i kældre være lukkede.

Man må ikke i opbevare ejendele i kælderrum eller pulterrum, som har en større værdi end det, lejeren selv har forsikret eller kunne forsikre.

## 15 Skader, forsikringer eller fejl

Opståede skader eller fejl på bygningsdele og installationer skal straks meldes til områdets Serviceleder eller til HAB's kontor.

Boligorganisationen har alene forsikret sig mod visse bygnings beskædigelser. Alt privat indbo skal forsikres af lejeren selv.

Boligorganisationen har for ejendommene tegnet bygningsbrandforsikring samt hus- og grundejerforsikring.

Skader på dit indbo – uanset årsag – er ikke dækket af organisationens forsikringer. Du skal selv tegne en indboforsikring, hvis du ønsker dit indbo dækket. Dette gælder også for indbo og lignende, som opbevares i pulter- og kælderrum.

## 16 Trapper og trappevask

På trapper og trappegange må flasker, fodtøj, legeredskaber m.m. ikke henstilles. Se også punkt 6.

Trapper holdes rene af lejerne efter en aftalt turnus.

I afdelinger, der består af etageejendomme, foretages renholdelse og vask af trapper normalt på skift mellem den enkelte opgangs beboere. Såfremt afdelingsmødet ikke har vedtaget andet, påhviler det således hver etages beboere skiftevis at renholde trappeopgangen, herunder afvaskning af vægge, lamper og vinduer og foretage almindelig trappevask mindst en gang ugentligt.

Såfremt en beboer, på trods af skriftlig påmindelse, ikke overholder sin pligt til at vaske trapper, vil dette blive udført ved boligorganisationens foranstaltning for den pågældende beboers regning.

## 17 Udluftning og indeklima

For at undgå fugtdannelse og dermed efterfølgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling, skal beboerne sikre en effektiv udluftning gennem vinduer og døre.

For at undgå kondens og em dannelser på vægge, lofter og øvrige bygningsdele, skal lejer sikre en tilstrækkelig opvarmning og en effektiv udluftning.

En fuldstændig udluftning bør ske 5-10 minutter mindst 3 gange dagligt.

Ved langvarig udluftning bør der lukkes ned for radiatorerne. Der bør også foretages udluftning af indbyggede skabe m.v. Det er ikke tilladt at tilstoppe udluftningsventiler.

## 18 Vaskemaskiner og fællesvaskerier

Installationer af vaskemaskiner og opvaskemaskiner må kun udføres af autoriseret installatør.

I etageboliger må installation af vaskemaskine kun foretages efter indhentet skriftlig tilladelse fra HAB's administration.

Installation af tørretumbler må kun finde sted efter forud indhentet skriftlig tilladelse og anvisning.

Indgreb i og tilslutninger til el- eller vandinstallationer skal altid foretages af en autoriseret installatør.

Ved brug af private vaskemaskiner i etagelejligheder følges samme regler som brug af støjende værktøjer. Se punkt 5.

Er der i boligområdet/afdelingen etableret fællesvaskerier eller kollektive vaskemaskiner, skal disse primært anvendes. I disse afdelingers vaskerier vil der være særlige regler og anvisninger gældende, som er vedtaget i det pågældende boligområde.

Det er ikke tilladt personer under 15 år at færdes i vaskeriet uden opsyn af voksne.

Vaskerierne er kun beregnet for beboerne - ikke til vask for familie og venner.

I tilfælde af fejl ved maskinerne skal "fejlkortet" hænges på, og fejlen skal omgående meddeles til områdets servicepersonale.

## 19 Uoverensstemmelser

Man kan klage over personer eller lejere, der udøver en adfærd, der groft generer øvrige beboeres færden og ophold i boligerne eller tilsidesætter god skik og orden og overtræder denne gældende husorden.

### **Følgende overtrædelser af husordenen kan føre til opsigelse eller ophævelse af lejemålet:**

- Vold, eller trusler om vold.
- Adfærd til fare for andre, herunder anvendelse af våben og opbevaring af farlige materialer.
- Adfærd, der skaber generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø, uhensigtsmæssig påvirkning af ejendommens børn og unge og sundhedsmæssige risici.
- Chikane.
- Støj til væsentlig gene, fx støjende adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
- Ødelæggelse af ejendommen.
- Vanrøgt af boligen.
- Husdyr, der er til væsentlig gene.
- Generende adfærd for ejendommen eller dens beboere.
- Overtrædelse af betingelserne ved en betinget opsigelse.
- At holde husdyr i modstrid med husordenen.

Klager skal sendes til HAB's administration.

For at sikre sig mod tilfældige eller uberettigede klager, er det en hovedregel, at en klage skal indsendes skriftligt og være underskrevet af mindst 3 beboere, der kan bekræfte klagens indhold.

### **Klagen skal indeholde:**

- En udførlig beskrivelse af problemerne.
- En redegørelse for, på hvilke tidspunkter det foregår, gerne angivelse af både datoer og klokkeslæt.

### **Organisationen vil herefter skrive til den, der klages over, og give:**

- En beskrivelse af den eller de ting, der klages over.
- En generel påmindelse og en advarsel om, at gentagelser kan betyde ophævelse af lejemålet.

Der henvises i øvrigt til "Lov om leje af almene boliger", kapitel 17.

## 20 Tvister, klagenævn, boligret

Hvis man er uenige i tolkningen af de gældende regler eller har andre uoverensstemmelser i forhold til gældende lejekontrakt, så kan sagen af begge parter indbringes for Beboerklagenævnet.

For hver sag, som indbringes, betales et gebyr til nævnet.

Beboerklagenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for domstolene.

### **Afgørelser, som beboerklagenævnet kan træffe:**

- Erklære, om en beslutning i beboerdemokratiet er gyldig.
- Afgøre, om en klager har ret.
- Sende en advarsel til en beboer.
- Give en beboer en betinget opsigelse, det vil sige, at opsigelsen kun føres ud i livet, hvis vedkommende gentager sin forsyndelse.
- Ophæve et lejemål, i værste fald udflytning uden varsel.

Afgørelserne er ikke nødvendigvis endelige.



Både en beboer og en boligorganisation, som er utilfreds med en afgørelse i Beboerklagenævnet, kan gå videre med sagen ved at gå til boligretten. Dog er eventuelle advarsler endelige.

### **Foranstående husordensregler er vedtaget på Haderslev Andels Boligorganisationens ordinære generalforsamling den 27. oktober 1998.**

Udlejer er HAB

Lejekontrakten er overenskomsten mellem udlejer og lejer.

#### **Overenskomsten er baseret på:**

- a) Lov om leje af almene boliger.
- b) Lov om almene boliger.
- c) Boligorganisationens vedtægter.
- d) Lovbekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger m.v.
- e) Boligorganisationens/afdelingens vedligeholdelsesreglement.
- f) Boligorganisationens/afdelingens HUSORDENS-reglement.

I øvrigt gældende er landets love, politivedtægter og kommunale regulativer m.v.

# Vedligeholdelses reglement

## 21 A-ordningen kort fortalt

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

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

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

## 22 Generelt

Med virkning fra den 14. januar 2004 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer jfr. ændret lovgivning.

Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning, der står i lejekontrakten, og skal derfor betragtes som et tillæg til denne.

Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver part indbringes for Beboerklagenævnet.

Afdelingen overtager gradvist udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning, jfr. afsnittet "Ved fraflytning". Overtagelsen sker i forhold til den periode, som den enkelte boligtager har haft lejemålet.

Afdelingen overtager udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning med 1% pr. måned, regnet fra indflytning og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil afdelingen helt have overtaget udgiften til normalistandsættelsen ved en fraflytning.

Hvis fraflytning sker, inden afdelingen helt har overtaget udgiften til den normale istandsættelse, betaler boligtageren kun den andel, som afdelingen ikke har overtaget.

Istandsættelsesudgifter som følge af misligholdelse påhviler den fraflyttede uanset boperiodens længde. Det er at betragte som misligholdelse, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af boligtageren, medlemmer af dennes husstand, eller andre som boligtageren har givet adgang til boligen.

## 23 Overtagelse af boligen ved indflytning

Ved overdragelsen til indflytteren fremtræder lofter og vægge som nyistandsat. Kun hvor der efter boligforeningens skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat.

Indflytteren 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. Indflytteren må ligeledes acceptere, at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i indflytterens smag.

Grundlaget for bedømmelsen af boligens vedligeholdelsesstand fremgår af afsnittene "Vedligeholdelse i boperioden" og "Ved fraflytning", samt den vedligeholdelsesvejledning, der er gældende i afdelingen.

Når lejermålet begynder, foretager boligforeningen et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen.

Indflytteren indkaldes til synet. Ved indflytningssynet udarbejder boligforeningen en indflytningsrapport, hvor indflytter kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til indflytter ved synet, eller sendes til indflytteren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet.

Hvis indflytteren ved overtagelsen af boligen konstaterer mangler, skal indflytter senest 2 uger efter overtagelsen skriftligt påtale disse på fejl- og mangellisten, der udleveres ved indflytningen.

Skønner boligforeningen, at manglen er mindre væsentlig, kan afhjælpning undlades, men fejl- og mangellisten vil blive vedlagt lejekontrakten, og boligtageren hæfter ikke for udbedring af denne mangel ved fraflytning.

At en mindre væsentlig mangel ikke afhjælpes, fritager ikke indflytteren fra sin vedligeholdelsesforpligtelse.

Indflytteren vil ikke, uden forudgående skriftlig aftale med boligforeningen, få refunderet afholdte udgifter til mangelahjælpning.

## 24 Vedligeholdelse i boperioden

Boligtageren sørger for og afholder udgiften til at vedligeholde det lejede med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

Boligtageren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at det lejede ikke forringes ud over, hvad følger af almindeligt slid og ælde. Medmindre boligforeningen og boligtageren aftaler en ændret overfladebehandling,

skal der foretages maling af flader, der ved indflytningen fremtræder malede, tapetsering af tapetserede flader etc.

Forvoldte skader på inventar skal udbedres af boligtager.

### **Afdelingen påtager sig:**

- Vedligeholdelse og fornøden udskiftning af låse, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret i afdelingen.
- Reparation eller udskiftning af det faste inventar og dets tilbehør, som er installeret af eller skriftligt godkendt som overtaget af afdelingen.

Desuden udskiftning af belægninger på gulve og køkkenborde, når disse belægninger er udført af, eller i forvejen skriftligt godkendt af boligforeningen.

Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning af de i stk. 23 nævnte bygningsdele, foretages af boligforeningen når, og i det omfang, det herfra skønnes nødvendigt.

I den enkelte afdeling kan det besluttes, at afdelingen påtager sig indvendig vedligeholdelse ud over det, der fremgår af stk. 23.

Såfremt der opstår skader på boligen, skal boligtageren omgående anmelde dette til boligforeningen. Hvis det ikke anmeldelse, vil boligtageren blive pålagt at erstatte eventuelle merudgifter som følge af den manglende anmeldelse.

Beboerne har ret til at udføre nærmere fastlagte forbedringer m.v. af boligen med ret til en vis økonomisk godtgørelse ved fraflytning efter ganske bestemte forudsætninger. Alle sådanne forbedringer skal altid skriftligt anmeldes til boligforeningen forinden iværksættelsen, og afskrivningsgrundlaget skal være aftalt skriftligt. Indhent de gældende råderetsregler for boligafdelingen hos boligforeningens administration.

## 25 Ved fraflytning

Ved fraflytning udføres den normale istandsættelse, der omfatter:

- Hvidtning eller maling af lofter og overvægge eller afvaskning af trælofter.
- Maling af i forvejen malede vægge.
- Tapetsering af vægge med tapet til standardpris.
- Al rengøring af boligen.

Disse arbejder betales af fraflytteren og afdelingen efter reglerne i afsnittet "Generelt".

Hvor der i forbindelse med tapetsering af vægge foretages afrensning af gammelt tapet, betales afrensning fuldt ud af afdelingen.

Normalistandsættelse ved fraflytning jvnf. 1. afsnit dette punkt, skal i almindelighed altid udføres, medmindre boligen for alle, eller nogle af de pågældende bygningsoverflader, fremtræder nyistandsat.

I forbindelse med fraflytning, skal der foretages syn af boligen. Synet foretages af en af boligforeningen udpeget person.

Når fraflytteren har opsagt sin bolig og HAB har modtaget oplysninger om fraflytterens fremtidige adresse, skal fraflytteren oplyses en dato for syn af boligen. Der gives mindst 1 uges varsel.

Fraflytterens andel af den normale istandsættelse samt udgiften til øvrige istandsættelsesarbejder, som fraflytteren skal betale fuldt ud, vil om muligt blive oplyst under synet.

Hvis fraflytteren har givet oplysning om sin fremtidige adresse, skal der gives oplysning om istandsættelsens omfang og pris senest 2 uger efter synsdatoen.

Det må accepteres, at der ved den endelige afregning kan være en overskridelse af boligtagerens andel på højst 10% i forhold til den oplyste pris.

Udgifter i forbindelse med retablering af ændringer i det lejede er ikke omfattet af ovennævnte bestemmelser. Sådanne krav kan gøres gældende i fuldt omfang uanset de forannævnte begrænsninger.

Fraflytteren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse jvnf. afsnittet "Generelt".

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v. betragtes det som misligholdelse, og udgiften hertil betales fuldt ud af fraflytteren jvnf. afsnittet "Generelt".

Arbejdet vil blive udført på boligforeningens foranledning på grundlag af synsrapporten.

Ved bytning af lejligheder gælder samme bestemmelser som ved fraflytning.

I henhold til reglementets afsnit "Generelt", godtgør afdelingen 1% pr. måned i forhold til boperioden i den pågældende lejlighed af regningen til selve normalistsandsættelsen. Efter en boperiode på 100 måneder (8 år og 4 måneder) betaler afdelingen således hele normalistsandsættelsen.

### Eksempler på fordeling af udgifter ved normalistsandsættelser

Efter at have boet fulde	Godtgør afdelingen af normalistsandsættelsen	Betaler fraflytter af normalistsandsættelsen
6 måneder	6%	94%
12 måneder (1 år)	12%	88%
60 måneder (5 år)	60%	40%
100 måneder (8 år og 4 måneder)	100%	0%

Bestyrelsen har under hensyntagen til de til enhver tid gældende lovregler ret til at foretage ændringer i eller tilføjelser til dette reglement.

Foranstående vedligeholdelses- og istandsættelsesreglement er godkendt på boligforeningens generalforsamling, den 14. Januar 2004.



## APENDIX A

# Uddrag af: Lov om leje af almene boliger

Bekg. nr. 961 af 11 august 2010

(Der er kun medtaget relevante kapitler / paragraffer / afsnit og uddraget er derfor ikke fyldestgørende afskrift.)

### **Kapitel 13 (§ 78 – 82)** *Lejerens brug af det lejede*

**§ 81.** En lejer kan pålægges retsfølger efter § 82, når lejerens i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

- 1) Når lejerens udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.
  - 2) Når lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede.
  - 3) Når lejerens adfærd medfører gene for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko.
  - 4) Når lejerens, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.
  - 5) Når lejerens udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
  - 6) Når lejerens ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.
  - 7) Når lejerens vanrøgtet det lejede.
  - 8) Når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskehed eller fare- eller frygtfremkaldelse.
  - 9) Når lejerens, uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for de pågældende personer.
  - 10) Når lejerens husdyrhold, uden at der er tale om de i nr. 8 nævnte tilfælde, er til gene for de pågældende personer.
  - 11) Når lejerens i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer.
- Stk. 2. En lejer kan desuden pålægges retsfølger efter § 82, når lejerens holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller de i stk. 1 nævnte personer.
- Stk. 3. Lejerens kan pålægges retsfølger, uanset om den i stk. 1 og 2 beskrevne adfærd udøves af lejerens selv, lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede.

**§ 82.** Har lejerens tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, kan lejerens pålægges en af følgende retsfølger:

- 1) Lejeforholdet kan gøres betinget således, at der, hvis lejerens inden for 1 år efter afgørelsen overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 14 og 15.

- 2) Lejeren kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden, jf. § 81, kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget efter nr. 1 eller til, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 14 og 15.
- Stk. 2. Det er en betingelse for, at en lejer kan pålægges retsfølger for tilsidesættelse af god skik og orden efter stk. 1, at tilsidesættelsen sker trods udlejerens påmindelse.

## Kapitel 14 (§ 84 – 89)

### *Opsigelse*

**§ 85.** Udlejerens kan opsiges lejeaftalen i følgende tilfælde:

- 1) .....
- 2) .....
- 3) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 8a, stk 1 nr. 1-8 eller 11, jf. § 82, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- 4) Når lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 82, stk. 1, og forholdet er en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

**§ 89.** Udlejerens opsigelse efter § 85 skal være skriftlig og indeholde oplysninger om lejerens adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2. Udlejerens opsigelse skal endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden.  
Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig.

- Stk. 2. Vil lejeren ikke godkende opsigelsen, skal lejeren senest 6 uger efter at opsigelsen er kommet frem til lejeren, fremsætte skriftlig indsigelse over for udlejeren. Udlejeren må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejefristens udløb, hvis udlejeren ønsker at opretholde opsigelsen.

## Kapitel 15 (§ 90 – 92)

### *Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen*

**§ 90.** Udlejerens kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

- 1) Når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidig, jf. stk. 2.
  - 2) Når det lejede benyttes til andet end aftalt og lejeren ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt hermed.
  - 3) Når lejeren modsætter sig, at udlejeren eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil, jf. kapitel 7.
  - 4) Når lejeren fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejeren.
  - 5) Når lejeren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens krav, bringer det lejede i stand.
  - 6) Når lejeren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejeren ikke er berettiget hertil og trods udlejerens indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
  - 7) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 81 stk. 1-8 eller 11, jf. § 82, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter at lejerens flytning er påkrævet.
  - 8) Når lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 82, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- 9-11) ....

**§ 92.** Når udlejeren hæver lejeaftalen, skal lejereren straks fraflytte og betale leje m.v. for tiden, indtil lejereren kunne flytte med sædvanligt varsel, jf. § 88. Lejereren skal endvidere erstatte udlejeren ethvert tab, herunder lejetab og omkostninger ved lejerens udsættelse af det lejede.

Stk. 2. ....

Stk. 3. Udlejeren skal bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning i det i stk. 1 nævnte tidsrum, skal fragå i udlejerens krav over for lejeren..

## HAB's rygepolitik

Folketinget har vedtaget en rygepolitik, der er trådt i kraft den 15. august 2007.

Der må som hovedregel ikke længere ryges på offentlige og private arbejdspladser, på institutioner og skoler for børn og unge, på øvrige uddannelsesinstitutioner, i indendørs lokaler, hvor offentligheden har adgang, i kollektive transportmidler og taxaer og på serveringssteder.

HAB har i forlængelse heraf været forpligtet til at udarbejde en rygepolitik for boligforeningens ansatte lejere m.v..

### **Sådan er reglerne for rygning:**

Den nye rygelov betyder, at der ikke må ryges i lokaler m.v., hvor HAB ansatte har deres færden.

Det betyder, at der fremover er rygeforbud i trappeopgange, elevatorer, kældergange og i fællesvaskerier.

Arrangementer i fælleshuse/selskabslokaler er røgfri i alle afdelinger-

- Hvis der er offentlig adgang
- hvis der deltager nogen form for personale – f.eks. serveringspersonale
- hvis man i afdelingen har besluttet, at fælleshuse / selskabslokaler altid er røgfri.

Afdelingsmøder og afdelingsbestyrelsesmøder er røgfri i alle afdelinger –

- hvis der deltager nogen form for personale
- hvis afdelingsbestyrelsen i øvrigt har besluttet det.

### **Reglerne gælder for såvel beboere som ansatte ved HAB**

Da loven skal sikre, at ingen medarbejdere udsættes for passiv rygning, gælder reglerne ikke kun for ansatte, men også for lejere som færdes i fælleslokaler, f.eks. trapper, kældre / opgange, vaskerier og fælleshus / selskabslokaler.

### **Hvor må der ryges**

Det er tilladt at ryge udendørs – eller i specielt indrettede rygerum / rygekabiner, hvis HAB vurderer, at der er behov for separat rygerum.

### **Hvad sker der, hvis forbuddene overtrædes?**

Ansatte vil få en påtale, og i gentagelsestilfælde kan ansættelsesophør komme på tale.

Lejere vil få en påtale, og i gentagelsestilfælde kan opsigelse af lejemålet komme på tale.

### **Tilbud om rygestop**

Ansatte tilbydes hjælp til rygestop gennem rygestopkurser og eventuelt nikotinerstatningsprodukter. Rimelige omkostninger afholdes af HAB efter aftale.

## Dine egne noter:





**HAB**  
fordi mennesker er forskellige

The logo features the letters 'HAB' in a bold, sans-serif font. The 'H' and 'B' are black, while the 'A' is orange with a small orange square dot below its center. Below the logo, the tagline 'fordi mennesker er forskellige' is written in a smaller, orange, lowercase sans-serif font.