

Til boligtagerne.Den 21. september 2022
JR/jw**Afd. 33 – Hedelyparken.****Ordinært afdelingsmøde afholdt torsdag den 8. september 2022
kl. 19.00 i Beboerhuset i nr. 61.****Referat:****1. Valg af dirigent, stemmetællere og referent.**

John-Erik Østergaard bød velkommen til beboere fra 65 husstande, til Torben Schou Olsen fra organisationsbestyrelsen, Jørgen Jensen fra ejendomskontoret og Jens Rasmussen fra administrationen.

Torben Schou Olsen blev valgt til dirigent. Ole Jensen og Michael Feyerstad blev valgt til stemmetællere og Jens Rasmussen til referent.

Dirigenten erklærede mødet lovligt i henhold til vedtægterne.

2. Beretning for det forløbne år.

Beretningen var udsendt sammen med erindringsskrivelsen. Der var ingen bemærkninger til beretningen.

Beretningen blev sat til afstemning og godkendt.**3. Fremlæggelse af regnskab 2021 til orientering.**

Regnskab for 2021 blev gennemgået og taget til efterretning med en balance på kr. 29.478.859 – heri et overskud på kr. 157.912, som overføres til resultatkonto (konto 407).

4. Godkendelse af budget 2023.

Budget 2023 blev gennemgået og godkendt med samlede udgifter på kr. 18.207.000, hvilket betyder en huslejestigning på 2,0 % i gennemsnit eller 1,35 kr. pr. m² pr. måned.

5. Forslag:

- a. *Revidering af husordensregler.*
Forslagsstiller: Bestyrelsen.

John-Erik Østergaard oplyste, at sidste år blev det besluttet i organisationsbestyrelsen, at administrationen skulle gennemgå husordenerne i samtlige afdelinger, så de var opbygget ensartet og med nogenlunde samme ordlyd, hvor det var muligt, men tilpasset den enkelte afdeling.

Der blev spurgt til, om alle husordener i Greve Boligselskab var enslydende omkring husdyr? Jens Rasmussen oplyste, at der var diverse forskelligheder i nogle afdelinger.

Det blev vedtaget at ændre "gamle" til "ældre" i andet afsnit i indledningen på side 1.

Forslaget blev herefter vedtaget med stort flertal.

- b. *Revidering af vedligeholdelsesordning.*
Forslagsstiller: Bestyrelsen

Jens Rasmussen oplyste, at baggrunden for revideringen af vedligeholdelsesreglementet var, at BL havde udarbejdet et nyt standard-vedligeholdelsesreglement, som vil blive benyttet fremover. Særlige regler for vedligeholdelse i Hedelyparken er indarbejdet i vedligeholdelsesreglementet.

Det blev vedtaget at ændre teksten på side 5 under altaner pkt. 3 første linje til: "Gul og hvid væg: Må ikke males med anden farve end eksisterende".

Forslaget blev herefter vedtaget med stort flertal.

- c. *Der gives principiel godkendelse til, at der kan etableres ladestandere til el-biler på afdelingens parkeringsarealer i takt med, at behovet opstår, hvis etableringen er omkostningsneutral for afdelingen.*
Forslagsstiller: Bestyrelsen.

John-Erik Østergaard oplyste, at sidste år besluttede organisationsbestyrelsen at tilbyde afdelinger med mere end 50 boliger laderstandere, hvor selskabet ville afholde udgifterne til etableringen. I

første omgang bliver der prøveopstillet ladestandere i tre afdelinger. Ud fra erfaringerne med prøveopstillingerne vil der blive opsat ladestandere i øvrige afdelinger, hvis beboerne ønsker det.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

- d. *Forslag om total udskiftning af legepladsen Valhalla.*
Forslagsstillere: Legepladsudvalget.

Legepladsudvalget orienterede om forslagens indretning og om økonomien.

Forslaget kom ikke til afstemning, da legepladsudvalget vil arbejde videre med et legepladsprojekt. Der var opfordring fra afdelingsmødet om, at der indhentes tilbud/forslag fra flere legepladsleverandører.

- e. *Barnevognsskur i kælderen eller et ekstra kælderrum mod en lille betaling.*
Forslagsstiller: Christina Heilstrup.

Forslaget kom ikke til afstemning, da forslagsstiller ikke var til stede og kunne uddybe forslaget, og ingen andre ønskede at tage forslaget op, men afdelingsbestyrelsen vil undersøge muligheder for placering af barnevogne i kældrene.

- f. *Røgfrie lejligheder, da røg nedefra kommer op i skabene.*
Forslagsstiller: Christina Heilstrup.

Forslagsstiller var ikke til stede og kunne derfor ikke uddybe forslaget. Forslaget kom ikke til afstemning, da forbud mod rygning i boligerne vil være i strid med nuværende lovgivning.

- g. *Obligatorisk at alle køkkener skal have emhætter – er der ikke dette skal der søges og bevilges til det.*
Forslagsstiller: Christina Heilstrup.

Forslaget kom ikke til afstemning, da forslagsstiller ikke var til stede og kunne uddybe forslaget, og ingen andre ønskede at tage forslaget op.

- h. *Større skabe i køkkenet til alt skraldefordeling. Dette skal bevilges af Greve Boligselskab.*
Forslagsstiller: Christina Heilstrup.

Forslaget kom ikke til afstemning, da forslagsstiller ikke var til stede og kunne uddybe forslaget, og ingen andre ønskede at tage forslaget op.

- i. *Dørtelefon.*
Forslagsstiller: Christina Heilstrup.

Forslaget kom ikke til afstemning, da forslagsstiller ikke var til stede og kunne uddybe forslaget, og ingen andre ønskede at tage forslaget op.

- j. *Hvis ikke der kommer et barnevognsskur så skal den/barnevognen kunne stå aflåst i opgangen.*
Forslagsstiller: Christina Heilstrup.

Forslaget kom ikke til afstemning, da forslagsstiller ikke var til stede og kunne uddybe forslaget, og ingen andre ønskede at tage forslaget op. Det blev i øvrigt oplyst, at brandmyndighederne ikke accepterer barnevogne i opgange.

- k. *Udtræk til loftlys i køkkenet.*
Forslagsstiller: Christina Heilstrup.

Forslaget kom ikke til afstemning, da forslagsstiller ikke var til stede og kunne uddybe forslaget, og ingen andre ønskede at tage forslaget op.

Forslag vedr. Hedelyparken 1:

- l. *Fjernelse af bøgehækken langs parkering- og legepladsen. Og erstatter den med en stedsegrøn hæk, der kan tåle sol, skygge og varme.*
Forslagsstiller: Trine Hartmann Ravn

Efter en længere debat oplyste afdelingsbestyrelsen, at de vil finde en løsning i samråd med en anlægsgartner og ejendomskontoret.

Forslaget kom ikke til afstemning.

- m. *Fældning af hver anden af de træer der står langs parkeringen, eller at man luger god ud i træerne der er blevet for store og derved dækker for meget for en kommende hæk.*

Forslagsstiller: Trine Hartmann Ravn

Afdelingsbestyrelsen oplyste, at de vil finde en løsning i samråd med en anlægsgartner og ejendomskontoret, og derefter orientere beboerne.

Forslaget kom ikke til afstemning.

- n. *Beskæring af de mange træer der står langs cykelstien ud til Hedelyskolen.*

Forslagsstiller: Trine Hartmann Ravn

Afdelingsbestyrelsen oplyste, at der vil ske en beskæring af træerne i samråd med en anlægsgartner og ejendomskontoret.

Forslaget kom ikke til afstemning.

- o. *Hvad skal der ske med de gamle skralderum. De bliver desværre brugt som rum til storskrald.*

Forslagsstiller: Trine Hartmann Ravn

Afdelingsbestyrelsen undersøger mulighederne for, at de gamle skralderum kan benyttes til andre formål.

Forslag vedr. hele Hedelyparken:

- p. *Etablering af højbede rundt omkring i Hedelyparken, for dels at værne om insekterne, men også for at gøre Hedelyparkens udeområder mere attraktive.*

Forslagsstiller: Trine Hartmann Ravn

Efter en længere debat oplyste afdelingsbestyrelsen, at den vil arbejde videre med bede, men vil afvente resultatet af de bede, som blev tilsået i foråret.

Forslaget kom ikke til afstemning.

- q. *Forslag til egenbetaling i fællesvaskerierne.*
Forslagsstiller: Birthe og Bjarne Andersen.

Forslagsstiller var ikke til stede og kunne uddybe forslaget, men Svend-Erik Feyerstad tog forlaget op, og stillede forslag om, at spørgsmålet om betalingsvaskeri bliver sendt til urafstemning.

Efter en kort debat blev det vedtaget med stort flertal, at forslaget om betalingsvaskeri skal sendes til urafstemning.

- r. *Forslag til betaling af vaskeri for hele Hedelyparken.*
Forslagsstiller: Bo Ærenlund.

Forslagsstiller ikke var til stede og kunne uddybe forslaget.

Der henvises til forslag q.

- s. *Forslag om brug af gas-grill på altaner.*
Forslagsstiller: Henriette Steensen.

Forslaget kom ikke til afstemning, da det ikke er tilladt i henhold til brandmyndighederne.

- t. *Opstribning af parkeringspladserne, det er meget tiltrængt.* Forslagsstiller: Ole Oppermann Jensen.

Forslaget kom ikke til afstemning, da afdelingsbestyrelsen oplyste, at der indenfor en overskuelig fremtid skal ske en del grave- og asfaltarbejder, og derfor vil der ikke ske en generel opstribning, men ejendomskontoret vil opstrie, hvor det er mest tiltrængt.

- u. *Forslag om at lave en ordning for nat parkering af varebiler på parkeringsarealet til firmabiler.*
Forslagsstiller: Ole Oppermann Jensen.

Forslaget kom ikke til afstemning, da afdelingsbestyrelsen oplyste, at udfordringerne med firmabiler og ulovligt parkerede biler er taget op i afdelingsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen har aftalt møde med lokalpolitiet, hvor udfordringerne med firmabiler og ulovligt parkerede biler skal drøftes.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

- a. *Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.*
Flemming Carentius og Dorit Schultz er på valg til afdelingsbestyrelsen og modtager begge genvalg.

Der var tre kandidater til de to pladser i afdelingsbestyrelsen: Flemming Carentius, Dorit Schultz og Ronni Jensen.

Fordelingen af stemmer på de tre kandidater blev følgende:

Flemming Carentius:	92
Dorit Schultz:	67
Ronni Jensen:	39

2 stemmer var blanke

6 stemmer var ugyldige.

Flemming Carentius og Dorit Schultz blev valgt.

- b. *Valg af 2 suppleanter for 1 år.*
Flemming Eriksen er på valg og modtager genvalg.

Flemming Eriksen og Ronni Steensen blev valgt uden modkandidater.

Afdelingsbestyrelsen er herefter sammensat således:

- John-Erik Østergaard, formand
- Dorit Schultz, bestyrelsesmedlem
- Flemming Carentius, bestyrelsesmedlem
- Peer Petersen, bestyrelsesmedlem
- Mortan Martinsson, bestyrelsesmedlem

- Flemming Eriksen, suppleant.
- Ronni Steensen, suppleant.

7. Valg af medlemmer til aktivitetsudvalget.

Følgende blev valgt:

- Maybritt Frantzen
- Tina Lorentzen
- Charlotte Andreassen

8. Eventuelt.

Der blev stillet spørgsmål om, hvordan afdelingsbestyrelsen ville arbejde med beskæring og rydning af træer i Hedelyparken? Afdelingsbestyrelsen vil i samråd med en anlægsgartner og ejendomskontoret beslutte, hvordan træerne skal beskæres eller fældes.

Det er ejendomskontoret, som kontrollerer rengøringen i beboerhuset.

En beboer mener, at der er en stigende utryghed i Hedelyparken, andre havde en anden opfattelse. Der var opfordring om, at lovovertrædelser anmeldes til politiet.

Der var opfordring om, at beboere, som stiller forslag på et afdelingsmøde, deltager i det pågældende afdelingsmøde.

Dirigenten afsluttede mødet med tak for god ro og orden. Afdelingsformand John-Erik Østergaard takkede ligeledes for et godt møde.



Afdelingsformand John-Erik Østergaard



Dirigent Torben Schou Olsen

Husorden

Afd. 33 - Hedelyparken

For at skabe et godt bomiljø er det vigtigt, at alle viser størst muligt hensyn til naboer, at alle passer på afdelingens fællesområder.

Der skal være plads til både børnefamilier, unge og ældre. Plads til dem der arbejder om dagen og dem der arbejder på andre tider.

Formålet med husordenen er at skabe tryghed og skabe plads til alle.

Lejeren er ansvarlig for, at alle i husstanden, gæster og personer, som opholder sig i boligen, overholder gældende husorden.

Vær opmærksom på, at overtrædelse af husordenen kan betyde opsigelse af lejemålet.

1 - Affald

- Affald skal sorteres i henhold til Greve Kommunes anvisninger.
- Affald må ikke henstilles i opgange, kældergange eller i udearealerne.
- Storskrald (møbler, elektronik, store papkasser m.v.) skal anbringes på anvist plads i containergård.
- Farligt affald (malerrester, kemikalier m.v.) skal anbringes på anvist plads i containergård.

2 - Fodring af vilde dyr og fugle

- Det er ikke tilladt at fodre vilde dyr og fugle i afdelingen, da det kan tiltrække rotter og andre skadedyr.

3 - Cykler, barnevogne, indkøbsvogne m.v.

- Cykler, barnevogne, indkøbsvogne m.v. skal placeres i rum eller områder, der er indrettet til det.
- Cykler, knallerter, barnevogne, indkøbsvogne m.v. må ikke henstilles i opgange, kældergange eller andre steder, hvor det kan spærre brandveje.

4 - Parkering og færdsel

- Biler skal parkeres på de indrettede parkeringsarealer.
- Parkering skal ske indenfor de afmærkede parkeringsbåse.
- Køretøjer over 3.500 kg må ikke parkeres på afdelingens område.
- Ikke indregistrerede køretøjer må ikke parkeres på afdelingens område.
- Trailere og campingvogne skal parkeres på de etablerede campingparkeringspladser. Benyttelse af campingparkeringspladser skal ansøges på ejendomskontoret. Det er tilladt at beboere med campingvogn at parkere campingvognen uden for de etablerede campingparkeringspladser i op til 7 dage i forbindelse med at campingvognen klargøres til ferie, dog undtaget parkeringspladser der støder op til beboerhuset.
- Cykel- og knallertkørsel er ikke tilladt på fortove og gangstier.

5 - Vaskeplads

- Vaskepladsen må kun benyttes til støvsugning og vask af personbiler. Vask af campingvogne må kun ske på vejen foran varmecentralen.
- Vaskepladsen må alene benyttes i tidsrummet kl. 08:00 til 20:00 på hverdage samt kl. 10.00 til 20.00 i weekenden og helligdage.
- Der må ikke spilles musik når vaskepladsen benyttes.

6 - Fælles vaskerier

- Vaskeriet må kun benyttes af afdelingens beboere.
- Vaskeriet skal holdes ryddeligt og når tøjet er vasket og tørret, skal det fjernes af hensyn til andre brugere.
- Børn under 12 år må ikke betjene maskinerne.
- Husdyr må ikke medtages i vaskeriet.
- Det er ikke tilladt at opholde sig i vaskeriet med mindre man vasker tøj.

7 - Opgange og kældergange

- Opgange og kældergange skal holdes ryddelige så brandveje ikke spærres, og rengøringen kan foregå uden forhindringer.
- Efter anvisning fra ejendomskontoret kan der gives tilladelse til opbevaring/parkering af hjælpemidler og andre effekter, hvis det kan ske uden, at brandvejen spærres.
- Affald må ikke henstilles.
- Leg og ophold er ikke tilladt.

8 - Kælderrum

- Skal holdes aflåste.
- Det er ikke tilladt at opbevare knallerter og motorcykler.
- Det er ikke tilladt at opbevare fyrværkeri.

9 - Altaner

- Det er tilladt at tørre tøj og lufte sengetøj på altanen, hvis det ikke kan ses fra terræn.
- Brug af åben ild herunder kul- og gasgrill på altanen er ikke tilladt.
- Brug af altanen skal ske uden gener for omkringboende.
- Vægge, gulve, rækværk og plader ved rækværk må ikke males.
- Ejendomskontoret skal ansøges inden opsætning af markiser.
- Altaner skal holdes rene for at undgå tilstopning af afløbet, hvilket kan forårsage vandskade hos andre beboere.

10 - Antenner/paraboler

- Det er ikke tilladt at opsætte antenner eller paraboler udvendigt i afdelingen.

11 - Husdyr

- Der kan gives tilladelse til at holde ét husdyr (hund eller kat) ad gangen i hvert lejemål. Hvalpe og killinger må max. opholde sig sammen med moderen i 4 måneder.
- Udover hunde, som er forbudt i henhold til dansk lovgivning, er følgende hunde og blandinger heraf forbudt:
Anatolsk Hyrdehund, Bullmastiff, Cane Corso Italiano, Cao fila de sao Miguel, Dogo canario, Iberisk dogge, Maremma, Mastin español, Mastino napoletano, Polski owczarek podhalanski, Rottweiler og Staffordshire Bull Terrier.
- Hunde skal være forsikret og mærket i henhold til dansk lovgivning.
- Husdyret skal registreres på ejendomskontoret, hvorefter der kan udstedes en tilladelse til husdyrhold. Boligselskabet har kompetencen til at afgøre, om der kan gives tilladelse til at holde det ønskede husdyr i den enkelte bolig.
- Hunde skal føres i snor på fællesområder.
- Husdyr må ikke færdes frit i fællesområder.
- Ingen husdyr må være til gene for afdelingens øvrige beboere. (F.eks. støj, truende adfærd og forurening af fællesarealer).
- Lejeren er ansvarlig for enhver skade som husdyret forvolder.
- Lejeren er forpligtet til at fjerne husdyrets efterladenskaber.
- Andre dyr end hund og kat kan holdes i lejemålet, men kontakt ejendomskontoret inden anskaffelsen.

12 - Støjende maskiner, musik, m.v.

- Der skal altid tages hensyn til omkringboende ved brug af støjende maskiner, høj musik og ved selskabeligheder/fester.
- Efter kl. 22:00 i hverdage skal der være ro. I weekenden og dagen før en helligdag skal der være ro efter kl. 23:00.
- Vaskemaskiner og tørretumblere må ikke benyttes i tidsrummet mellem kl. 22:00 og 7:00.
- Boremaskiner, slibemaskiner og andet støjende værktøj må benyttes i tidsrummet mellem kl. 8:00 og 19:00 på hverdage, i weekend og helligdage i tidsrummet mellem kl. 10:00 og 17:00.

13 - Sundt indeklima

- Tørring af tøj indendørs frarådes, da det kan være årsag til skimmelsvamp.
- Luft grundigt ud (gennemtræk) flere gange dagligt, så fugt og skimmelsvamp undgås. (Et fugtigt indeklima er skadeligt for helbred og kan ødelægge bygningen).
- Boligen holdes ryddelig af hensyn til brandfare og skadedyr.

14 - Rygning

- Det er ikke tilladt at ryge i fællesrum (opgange, kældre, beboerhus, fælleslokaler m.v.)

15 - Bad, toilet og køkken

- Vær opmærksom på hvad der skylles ud i afløb, så tilstoppede afløb undgås (bl.a. skal fedt og madolie undgås).
- Bleer, vat og lignende må ikke kommes i toilettet, men skal til affald.
- Udsugningsventiler må ikke tilstoppes.
- Ved installation af tørretumbler, må der kun installeres kondensørretumbler.

16 - Postkasse

- Postkasse skal tømmes regelmæssig. Reklamer, aviser m.v. skal fjernes omkring postkassen.

17 - Skadedyr

- Hvis der konstateres skadedyr i boligen eller på afdelingens område, skal ejendomskontoret straks kontaktes.

18 - Hærværk, kriminalitet m.v.

- Lejer er erstatningsansvarlig for hærværk og ødelæggelser i afdelingen, som er begået af én i husstanden eller af gæster eller andre, som lejer har givet adgang til boligen.
- Der gøres opmærksomt på, at såfremt ét enkelt medlem af husstanden bliver dømt for utryghedsskabende kriminalitet, kan hele husstanden udsættes af boligen.

19 - Fællesarealer

- Boldspil op ad bebyggelsens mure, vægge samt transformatoren i Hedely-1, er ikke tilladt. Boldspil må ikke finde sted på de små plæner, men henvises til den store plæne med målene i Hedely-1.
- Brug af grill er kun tilladt på de asfalterede pladser eller særlige indrettede grillpladser.

20 - Klager

- Inden du klager over en eller flere beboere i afdelingen, er det en god idé først at tale med vedkommende om, hvad det er du oplever, og hvorfor du har følt dig generet.
- Fortsætter generne, kan du sende en skriftlig klage til Greve Boligselskabs administration.

Nærværende husorden er godkendt på ordinært afdelingsmøde den 8. september 2022 og er gældende fra denne dato.

Standard-vedligeholdelsesreglement Model A – normalistsandsættelse

Afd.33- Hedelyparken

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 _____ erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

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

Beboerklagenævn

3. Unighed om henholdsvis udlejers 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 nyistandsatte.
Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte. |
| Syn ved indflytning | 2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeret 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 udlejeret en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet 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 udlejeret.

5. Udlejeret 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 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. Udlejeret 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.
Udlejerens vedligeholdelse omfatter nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejerens eller af en lejer som led i dennes råderet.
6. Afdelingen sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Afdelingen afholder alle udgifter i denne forbindelse.
7. Udlejerens 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 lejeren straks meddele dette til udlejerens. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

IV Ved fraflytning

Normalistsandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, 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 udlejerens, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

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

Misligholdelse

3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
4. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren 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 misligholdelse.
Undladelse af normalistandsættelse	6. Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.
Syn ved fraflytning	7. Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.
Fraflytningsrapport	8. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren. 9. 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	10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
Endelig opgørelse	11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødigt 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.
Arbejdets udførelse	13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
Istandsættelse ved bytning	14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V Særlig udvendig vedligeholdelse (jvf. III, 4)

Altaner

1. Betondrager: Må ikke males med anden farve end eksisterende (farvekode kan hentes på ejendomskontoret). Må ikke beklædes med anden beklædning (tape, træ, gipsplader m.m.)

Vægge

2. Eternit: Må ikke males. Må ikke beklædes med anden beklædning (tapet, træ gipsplader m.m.)
3. Gul og hvid væg: Må ikke males med anden farve end eksisterende (farvekode kan hentes på ejendomskontoret m.m.)
Må ikke beklædes med anden farve anden beklædning (tapet, gipsplader m.m.)

Loft

4. Må males efter aftale med ejendomskontor.

Gulv

5. Må ikke males

Rækværk

6. Må ikke males
(*samt plader ved rækværk*)

Vinduer

7. Må ikke males
Der må ikke bores huller eller skures skurer i.

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

Stuer, værelser og entré *Vægbehandling*

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet
Er ved indflytning malet med akrylmaling glans 5 og kan vedligeholdes med samme materiale glans 5

Loftbehandling

2. Er ved indflytning malet med akrylmaling glans 5 og kan vedligeholdes med samme materiale glans 5

Køkken *Vægbehandling*

3. Er tapetseret med glasvæv.
Er ved indflytning malet med akrylmaling glans 10 og kan vedligeholdes med samme materiale glans 10

Loftbehandling

4. Er ved indflytning malet med akrylmaling glans 5 og kan vedligeholdes med samme materiale glans 5

Badeværelse
Væg og gulvbehandling

5. Der er fliser på alle vægge og gulve.

Der kan bruges afkalkning til at rengøre fliser men ikke noget med syre i.

Loftbehandling

6. Er ved indflytning malet med akrylmaling glans 10 og kan vedligeholdes med samme materiale glans 10

Træværk

7. Er ved indflytning malet med akrylmaling glans 40-50 og kan vedligeholdes med samme materiale glans 40-50

Radiatorer

8. Er ved indflytning malet med akrylmaling glans 40-50 og kan vedligeholdes med samme materiale glans 40-50

Gulve

9. Er ved indflytning lakeret med top lak Junckers gulvlak plus, mat glas 20 og kan vedligeholdes med top lak Junckers, mat glans 20

Hvidevarer

10. Køleskab, fryser og komfur er Greve boligselskabs ejendom og må ikke fjernes fra lejligheden uden ansøgning om dette.
Køleskab og fryser rengøres med dertil egnet produkt.
Komfur rengøres med dertil egnet produkt.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejermålets begyndelse

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.
2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

Slid og ælde

3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve 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