Galgebakkens

afdelingsbestyrelse

GALGEBAKKEN, Øster 10-7a
2620 Albertslund

galgebakken@bo-vest.dk

Ekstraordinært beboermøde

Tirsdag d. 27. november 2018 kl. 19^{30} i Beboerhuset

Endelig dagsorden:

1) Valg af dirigenter.

2) Valg af referent.

3) Referat af Budgetbeboermødet d. 18. september 2018
(se Galgebakke Posten nr. 427 oktober 2018)

4) Vedligeholdelsesvejledning.
- **a.** Fremlæggelse af Vedligeholdelsesvejdlening.
- **b.** Godkendelse af Vedligeholdelsesvejledning

5) Ændringsforslag til "Regler om havefordeling"

6) Husreglement.
- **a.** Fremlæggelse og diskussion af Husreglement, med bilag.
- b. Godkendelse af Husreglement.

7) Husdyrreglement.
- **a.** Fremlæggelse og diskussion af Husdyrreglement.
- b. Godkendelse af Husdyrreglement

Efter vedtægterne er der adgangskontrol ved beboermødet, hvor hver husstand får udleveret 2 stemmesedler. Husk derfor legitimation. Adgang til beboermødet og stemmeret på dette har afdelingens boligtagere og disses myndige husstandsmedlemmer.

(Mødeindkaldelsen er husstandsomdelt senest tirsdag d. 20. november 2018)

Følgeskrivelse til beboermøde 27.11.18

Det uddelte **Vedligeholdelsesreglement** og **Husreglement og Husdyrreglement** med bilag om **Boligtyper og udearealer** skal afløse Galgebakkens Hus- og Husdyrreglement, sidst revideret 2008. Forslaget er udarbejdet af Husreglementudvalget. På beboermødet fremlægges også et nyt forslag til **Husdyrreglement**, udarbejdet af husdyrudvalget.

De nye reglementer er større i omfang, men indholdet er stort set uændret. De egentlige ændringer opregnes nedenfor.

At reglerne ser anderledes ud, skyldes flere ting.

For det første har BO-VEST lavet en række skabeloner til reglerne, der skal sikre, at de overholder lovgivningen. Dette er vigtigt, da reglerne er en del af vores huslejekontrakt.

For det andet har Driften peget på en række oplysninger, som de mangler i de nuværende regler i deres daglige kontakt med beboerne.

For det tredje har det være vigtigt for udvalget, at formuleringerne bliver sådan, at de understøtter et godt naboskab på Galgebakken.

<u>Vedligeholdelsesreglementet:</u>

Første del med tekst baseret på lovgivningen skal være fælles for alle BO-VESTs bebyggelser. Anden del med skemaerne med krydser er en beskrivelse af de regler, som Driften på Galgebakken arbejder efter ved fraflytning. Krydserne følger den nuværende lovgivning. Nogle punkter er vedtaget på beboermøder. Alle punkter kan ændres ved beslutning på et beboermøde. Ønskes en anden standard, dvs. at et kryds skal flyttes, har det konsekvenser for vores husleje.

<u>Husreglement med bilag:</u>

Husreglementet er delt i to. Det ene papir er en alfabetisk oversigt over reglerne. Sådan er det bygget op i BO-VESTs skabelon. Det andet papir er en beskrivelse af bebyggelsen, både af boligerne og udearealerne. Denne del er stærkt efterspurgt af Driften, da nye beboere ikke kender vores betegnelser hverken for boligerne eller udearealerne. Bortset fra afsnittene om hegn, er dette en ny tekst i forhold til, hvad der står i det nugældende reglement. Det er en beskrivelse af Galgebakken, ikke egentlige regler.

Begrebet 'halvprivat' er udgået og erstattet af privat med tilhørende regelsæt.

Det er blevet indskrevet, at ventilationshullerne i A-husenes sokler ikke må tildækkes. Og at der ikke må være bagfald ind mod husene, når der lægges fliser eller anden belægning i haverne.

Dagsorden/ Følgeskrivelse/Husreglement/ Bilag/Husdyrreglement

Regler om hegn, både placering og højde, er uændret fra nugældende regler. Dog foreslås det, at alle plankeværker skal bestå af lodrette planker. Desuden er det præciseret, hvad Galgebakken er ansvarlig for at vedligeholde. Det er Galgebakkeplankeværker. Hvis andre hegn overholder reglerne og er godt vedligeholdt, skal fraflytter ikke fjerne dem. Omvendt hvis indflytter ønsker dem fjernet, skal indflytter selv sørge for det. Vedligeholdelse af "egne hegn" påhviler beboerne, også hvis de står der ved indflytning. "Egne hegn" vil være en del af *råderetten i det råderetskatalog, som vil blive fremlagt til revision i 2019.*

I det alfabetiske husreglement er der foreslået nogle ændringer.

Tidsrummet for tilladt "støjende adfærd" er ændret fra kl. 7.00 – 20.00 til kl. 8.00 – 20.00.

Der er tilføjet et afsnit om affald, da vi har fået affaldsøer med affaldssortering.

Tidligere var strædebeboerne i fællesskab ansvarlige for pasning af strædet. Nu foreslås det, at den enkelte beboer er ansvarlig for vedligeholdelse af egne og de nærmeste udearealer. Dog kan strædets beboere i fællesskab beslutte at være ansvarlige.

(Det er muligt, at de endeligt besluttede forpligtelser skal overføres til Vedligeholdelses-reglementet.)

Det er blevet tydeligere formuleret, at brug af grill skal ske, så naboerne ikke generes, og at der ikke må laves bål i private haver.

Der er tilføjet bemærkninger om forsikring, f.eks. at privat fremlejer skal have en familie- eller indboforsikring. Og der er tilføjet henvisning til regler om affyring af fyrværkeri.

Det er blevet indskrevet, at brug af trampoliner skal ske under hensyntagen til de omkringboende.

Postkasserne er kommet med. Disse er opsat efter 2008.

Og der er indskrevet et afsnit om tørring af tøj. Det er et ønske fra Driften.

Træer i haverne skal holdes nede på max 4 m og må ikke genere naboerne. Dette er ikke en ændring.

Der er desuden medtaget en formulering af procedure for ansøgning om ændring af havestørrelse.

Husreglementudvalget og GAB

Pkt. 4

Vedligeholdelsesreglement –

Ændring/præcisering af tekst s. 20 og s. 21

s. 20: Ændring i rubrik til venstre: Privat opsatte stænkplader, uanset hustype, materiale og mål – – nedtages ved fraflytning, så der kan males.

Uændret afkrydsning i rubrik C

s. 21 Indføres i bemærkningsrubrikken:

Misligholdelse defineres som skader, beboeren har forårsaget i lejemålet.

Pkt. 5

Til Beboermøde om Husreglement og Vedligeholdelsesvejledning, nov. 2018

Regler om havefordeling:
Ændringsforslag til gældende regler
Gældende regler om havefordeling for A1/A4 og A2/A3, er vedtaget på beboermøde 28. maj 2015.
Reglerne gælder for lejekontrakter, der indgås efter den 28. maj 2015. Dvs., at for lejeaftaler indgået før 28. maj 2015 gælder de tidligere regler om fordeling af haver.
Ordlyd:
Haver til A1: Haverne foran nye A1-boliger gøres til fællesareal for A1 og A4.
Haver til A2: Haverne foran nye A2-boliger gøres til fællesareal for A2 og A3.
Trykt i GalgebakkePosten nr. 395
Begrundelse for ændringsforslag:
1. Begrebet 'fællesareal' anvendes andre steder i gældende regler i anden betydning
2. Både for beboerne og for Driften er det uhensigtsmæssigt at skulle forholde sig til forskellige regler, bestemt af en dato for vedtagelse. F.eks. giver det vanskeligheder ved flytning.
For Husreglementudvalget og GAB, nov. 2018

Ændringsforslag:
Regler for ansvarsfordeling for lejere af henholdsvis
A1- og A4-lejemål
og A2- og A3-lejemål
alle udlejet af BO-VEST
A1-lejer er ansvarlig, også økonomisk, for sit privathaveområde foran boligen.
A4-gårdhuslejeren er ansvarlig, også økonomisk, for sine private haveområder som defineret i Husreglementet med bilag (vedtaget på beboermøde … dato)
A2-lejer er ansvarlig, også økonomisk, for sit privathaveområde foran boligen.
A3-gårdhuslejeren er ansvarlig, også økonomisk, for sine private haveområder som defineret i Husreglementet med bilag (vedtaget på beboermøde … dato)
(Alle tidligere aftaler annulleres hermed og overgår til ovenstående.)

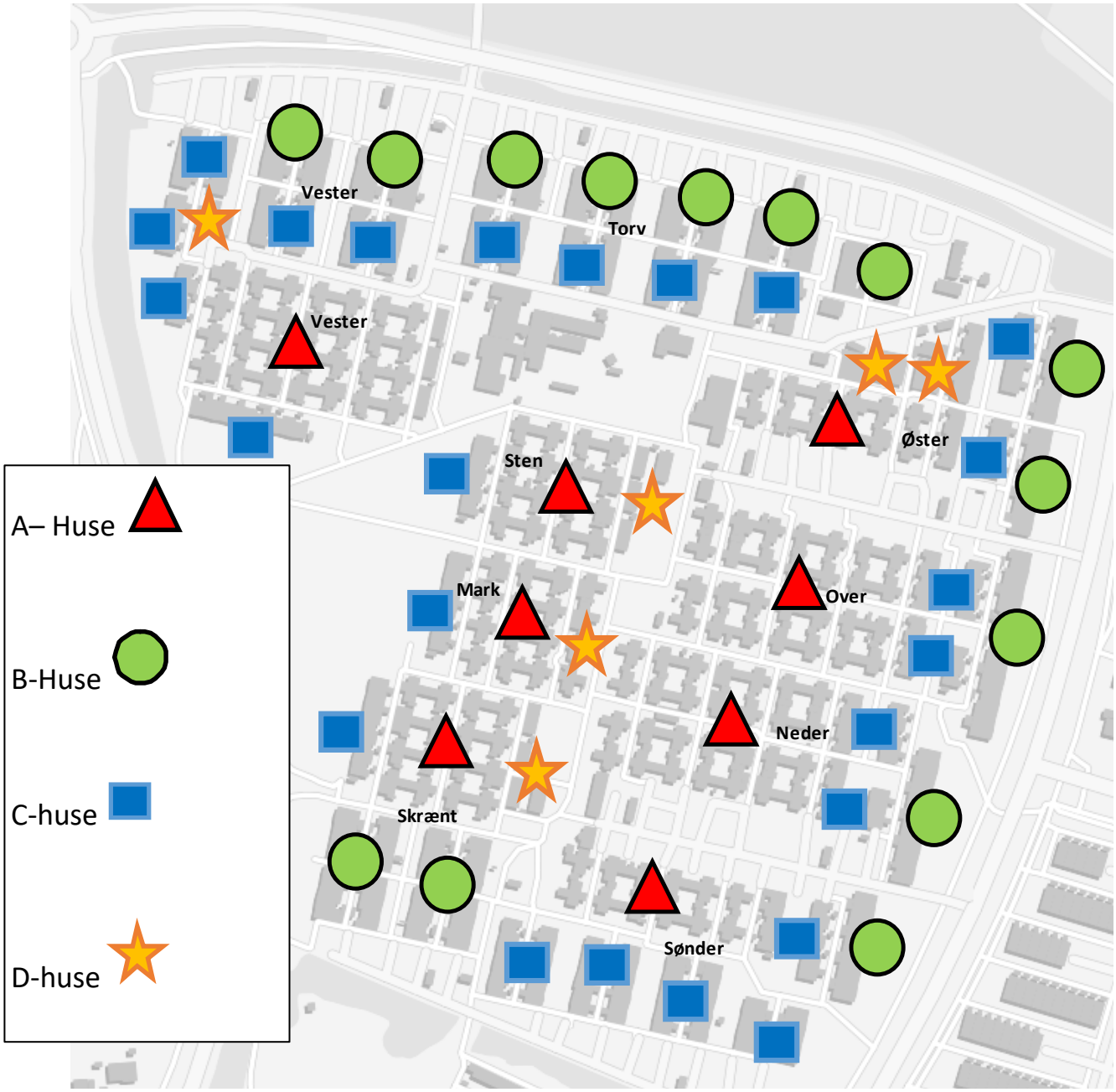
Dagsorden/ Følgeskrivelse/Husreglement/ Bilag/Husdyrreglement

14.11.18

Husreglement og Husdyrreglement

for Galgebakken

Vedtaget på beboermødet d.xxx



Dagsorden/ Følgeskrivelse/Husreglement/ Bilag/Husdyrreglement

Indhold:

AT BO ALMENT.....7

HUSORDEN FOR GALGEBAKKEN.....7

Overordnede regler 7

Alfabetisk oversigt..... 8

Klage 12

At bo alment

At bo alment betyder, at man er del af et fællesskab.

Galgebakken er en bebyggelse, hvor beboerne bor tæt. Det er derfor nødvendigt, at alle tager hensyn til hinanden. Ændringer udenfor boligen kræver enighed med naboerne.

På Galgebakken gælder en række regler for beboere, huse og udearealer. Disse indeholder både muligheder og begrænsninger og skal tilgodese såvel den enkelte beboer som Galgebakken som bebyggelse. Galgebakken skal kunne opretholde en høj boligmæssig standard og være smukt vedligeholdt.

Reglerne er beskrevet i 5 forskellige papirer.

1. Vedligeholdelse af din bolig. Vedligeholdelsesreglement A
2. Råderetskatalog
3. Husreglement og Husdyrreglement
4. Agendaplan
5. Landskabsplan

Vedligeholdelsesreglementet er bilag til den enkelte lejers huslejekontrakt. Råderetskatalog og Husreglement er regler for bebyggelsen, i overensstemmelse med gældende lovgivning. Agendaplan og Landskabsplan er regler for bebyggelsen. Alle er vedtaget på beboermøder.

Formålet med dette Husreglement er at sikre, at alle lejere kender de regler, der er vedtaget på beboermødet, så alle ved, hvordan man tager hensyn til de omkringboende.

Formålet med reglerne er at øge trygheden og skabe plads til alle. Hvis du og dine naboer ikke er enige, kan du klage til BO-VEST. (Se nærmere s. 8.)

Husreglement for Galgebakken

Overordnede regler

I tidsrummet 08.00 – 20.00 på hverdage samt 10.00 – 20.00 på lørdage, søn- og helligdage er det tilladt at bruge boremaskiner og andet støjende værktøj. Brug af musikinstrumenter, radio, TV, grammofon mv. og brug af fællesarealerne, herunder legepladser, skal ske med hensyntagen til bebyggelsens øvrige beboere, således at der ikke udvises støjende adfærd. Fester varsles skriftligt til naboerne en uge i forvejen. Der må senest ”festes” til kl. 02.00 og højst en gang om måneden.

Alfabetisk oversigt

Affald

Affald må ikke ligge og flyde på udearealerne. Affald skal afleveres på affaldsøerne eller på genbrugsgården. Affald skal sorteres.

På affaldsøerne afleveres madaffald, glas, plast, metal, pap, papir, restaffald og små batterier.

På genbrugsgården afleveres små og større batterier, farligt affald, keramik og storskrald.

Se i øvrigt **affaldsvejledningen**, som udleveres til alle beboere.

Antenner

Parabolantenner kan opsættes efter følgende retningslinjer:

1. De skal placeres i baghaven
2. De må ikke fastgøres på bygningen
3. De skal monteres, så skærmens overkant ikke overstiger 180 cm fra terræn, svarende til plankeværkers højde
4. Undtaget herfra er A1- og A2-boligerne uden baghave. Beboerne i disse boliger aftaler med de nærmeste naboer, hvor parabolen kan placeres. Placeringen skal aftales med Driften *før* opsætningen.

Ved fremlejemål er hovedlejer ansvarlig for, at opsætningen følger reglerne.

Ansvarsfordeling i boperioden

Beboeren:

- er ansvarlig for den indre vedligeholdelse. Hermed menes den nødvendige overfladebehandling af vægge, lofter, gulve, skabe, døre mm. Vejledning mht. rengøring, maling og lakering kan fås hos Driften. (Vedligeholdelse af din bolig. Vedligeholdelsesreglement A for Galgebakken)
- er ansvarlig for vedligeholdelse af have og beplantning på egne og de nærmeste udearealer (se bilag s. 5)
- strædets beboere kan beslutte i fællesskab at overtage den enkelte beboers ansvar for beplantningen i strædet
- er ansvarlig for rensning af tagrender på skur
- er ansvarlig for snerydning af fliser fra hoveddør til strædet

Afdelingen/Driften:

- er ansvarlig for den udvendige vedligeholdelse af bygningerne. Dog kan beboermøder træffe beslutninger, der overlader dele af den udvendige vedligeholdelse til beboerne
- er ansvarlig for nødvendige reparationer inde i huset, herunder udskiftning af tekniske installationer, hårde hvidevarer (komfur og køl/frys) samt øvrige bygningsdele
- er ansvarlig for snerydning af flisegangene i stræderne foran husene
- er ansvarlig for rensning af husenes tagrender
- garanterer for, at alle godkendte forandringer er udført byggeteknisk forsvarligt. Godkendte forandringer findes i Råderetskataloget (Ny,

revideret vil blive fremlagt i 2019.)
Forandringer skal anmeldes og godkendes af Afdelingen/Driften både *før* forandringen foretages og *efter* færdiggørelse

Bad og toilet

Opdager du utætte/defekte VVS-installationer, skal du hurtigst muligt meddele det til ejendomskontoret.
Bleer, vat og lignende må ikke komme i toilettet, men skal til restaffald.

Facader

Det er ikke tilladt at bore i facaderne.
Beplantning, der vokser på facaderne, skal holdes beskåret.
Skader på facaderne skal meldes til Driften.
Indtil renoveringen må eternitfacaderne males.
Betonfacaderne må aldrig males.

Fester

Fester skal varsles skriftligt til naboerne en uge i forvejen. Der må senest "festes" til kl. 02.00 og højst en gang om måneden

Fodring af vildt levende dyr

Fodring af vildt levende dyr må kun ske på foderbræt med en begrænset mængde mad eller ved at ophænge mejsebolde (uden at lave skade på ejendommen). Husk at fjerne alt nedfald, da det tiltrækker rotter og andre skadedyr.

Forsikring

(BO-VEST/Galgebakkens bygningsforsikringer dækker bygningsbrand, indbrud, vandskade, stormskade, husejeransvar og huslejetab.)

Alle beboere bør have en familie- eller indboforsikring. Hvis du lejer ud privat, bør du sikre dig, at fremlejeren har en familie- eller indboforsikring.
Genhusning ved større skader i boligen (brand, hærværk mv.) er ikke omfattet af afdelingens forsikring, men skal dækkes af beboerens private forsikring.
Afdelingen dækker ikke for skader på håndvaske, toiletter, ruder, glaskeramiske kogeplader, der bliver knust, f.eks. af tabte genstande.

Fyrværkeri

Der må affyres fyrværkeri i perioden 27. december til 1. januar. Affyring skal ske i rimelig afstand fra ejendommen og med efterfølgende oprydning.
Se gældende regler og anbefalinger på borger.dk https://www.borger.dk/kultur-og-fritid/Fyrvaerkeri

Grill og bål

Brug af grill skal ske, så naboerne ikke generes og må kun ske i overensstemmelse med anbefalingerne fra Hovedstadens Beredskab (https://hbr.dk/guide/gode-grillraad/) og afbrændingsbekendtgørelsen.
Der må ikke laves bål i private haver, heller ikke i bålfade.

Halvtag og overdækning

Forslag om halvtag og overdækninger er stillet i bero til efter helhedsplanen. Enkelte

individuelle råderetssager kan være godkendt med individuelle tegninger.

Haver

Galgebakkens familieboliger er forsynet med haver. Det får man at vide, når man flytter ind. Man skal som beboer holde sine haveområder vedlige, dvs. at haven ikke vokser til som et vildnis. Vildnis betyder, at haven ikke er blevet passet, men henligger som en tæt bevoksning af planter, der gror vildt.
Lægges fliser i haven skal der være mulighed for, at vand kan løbe væk, og der må ikke være tilbagefald mod huset.
Ventilationshullerne i A-husenes sokler må ikke tildækkes med jord og planter.
(Se **bilaget om "Boligtyper og udearealer",** hvordan haverne er afgrænset for de forskellige boligtyper.)

Haveskure

Mindre haveskure i private haver må ikke overstige 5 kvadratmeter og må ikke være højere end 180 cm fra terræn. Fri afstand til husfacader skal være min. 2,5 m pga. mulighed for brandbekæmpelse.
Standarddrivhuse frit placeret, dvs. uafhængigt af plankeværk, må max. have kiphøjde på 2,1 m.

Hegn (plankeværk eller beplantning)

Hegn kan enten være plankeværk eller beplantning. For begge former for hegn gælder, at de skal placeres i skel eller indenfor skel. Nogle hegn er opsat af Galgebakken. Plankeværker opsat af Galgebakken må ikke fjernes. Den enkelte beboer kan selv opsætte hegn efter aftale med naboerne.

Hvis man selv sætter hegn op, er der vedtaget regler for type og max. højde. (Se nærmere i **bilaget "Boligtyper og udearealer".)**

Husdyr

Se særligt Husdyrreglement.

Hæk

Hække skal plantes i skel og klippes på alle sider 1-2 gange årligt. (Se definition af haver i **bilaget "Boligtyper og udearealer".)**
Hække skal overholde de samme krav til max. højde som andre hegn.

Hærværk og ødelæggelse

Hærværk og ødelæggelse giver afdelingen udgifter. Det gælder graffiti på vægge, ødelæggelse af beplantningen i afdelingen og andet. Som lejer er du ansvarlig- herunder erstatningsansvarlig – for din egen, din husstands, dine gæsters og dine fremlejeres adfærd i afdelingen.

Kompostbeholdere

Private kompostbeholdere må opstilles på fællesområder nær boligen efter aftale med naboerne. De må ikke være til gene for adgangsforhold eller for Driftens vedligeholdelse af fællesområder. De må heller ikke være til ulempe, hvis fællesområdet anvendes til leg, boldspil, fællesspil el.lign.
Kompostbeholderne skal være rottesikre dvs. med lukket bund.
Kompostbeholderne skal bruges efter formålet, og ejeren skal holde ryddeligt omkring beholderen. Ejeren er ansvarlig for,

at kompostholderen fjernes, når den ikke mere bruges. Kompostbeholderen skal fjernes ved fraflytning.

Leg, boldspil og trampoliner

Der må ikke støjes på legepladserne i tidsrummet 20.00 - 8.00 på hverdage og 20.00 – 10.00 på søn- og helligdage.
Boldspil skal ske med hensyntagen til de omkringboende og aldrig op ad ejendommen.
Brug af trampoliner skal ske med hensyntagen til de omkringboende.
Det er ikke tilladt at tegne/male på vægge og mure.
Der er indgået særlige aftaler med klubben Bakkens Hjerte angående boldspil og belysning, så de ikke må benytte banerne efter kl. 22.

Lys

De af bebyggelsen opsatte lamper må ikke tages ned. Private lamper på f.eks. skure må ikke genere naboerne. Opsætning af private lamper – også i skur – skal tilsluttes eget el og udføres af autoriseret elektriker.

Markiser

Der må ikke opsættes markiser, hvis opsætningen kræver, at der bores i facaderne eller markiserne er til gene for naboerne.
Husk, at opsætning og placering skal aftales med naboerne, inden der sættes markise op.

Maskiner

Brug af maskiner (boremaskiner og andet støjende værktøj) skal altid ske under størst mulig hensyntagen til de øvrige beboere.
Maskiner må kun bruges i tidsrummet 08.00 – 20.00 på hverdage samt 10.00 – 20.00 på lørdage, søn- og helligdage.

Musik

Når du hører musik, skal du huske altid at tage hensyn til bebyggelsens øvrige beboere.

Parkering af cykler, biler mv.

Cykler skal parkeres indenfor boligens private område eller i strædecykelstativer.
Biler må ikke parkeres på asfaltvejene, men skal parkeres på grusarealet på parkerings-pladserne.
Tohjulede motorkøretøjer kan parkeres på parkeringspladserne. Hvis tohjulede motorkøretøjer ønskes parkeret i den private have, skal de trækkes til boligen uden brug af motoren.
Campingvogne må ikke parkeres på parkeringspladserne, men må stå på parkeringspladserne 1 døgn før og 1 døgn efter ferie.
Trailere under 750 kg må stå på parkerings-pladserne (se skiltning). De kan evt. placeres på de grønne øer.

Parkeringspladserne

Der kan gælde særlige regler for parkering på parkeringspladserne (A, B, C, D, E).

Postkasser

De ved boligen opsatte sorte postkasser skal tømmes regelmæssigt, dvs. min. én gang om ugen.
Ved privat fremleje kan hovedlejer ved henvendelse til Driften få selvstændig postkasse til fremlejer.

Skadedyr

Hvis du ser eller har mistanke om, at der er skadedyr på afdelingens område, skal du straks meddele det til Driften.
Hvepsebo skal meldes til ejendomskontoret.
Hvis mus kan få adgang til boligen, eller hvis de har lavet skader på boligen, skal dette meldes til ejendomskontoret.
Rotter skal meldes til Albertslund kommune.
Det er ikke tilladt at stille affald udenfor egen bolig eller udenfor affaldsbeholderne, da det kan tiltrække rotter, skader og katte.

Træer

Træer må ikke genere naboerne.
Træer i private haver skal plantes mindst 100 cm. fra facade. Træerne skal holdes nede, således at de har en max. højde på 4 m og beskæres, så grene ikke slår ind mod bygningerne.
(Se nærmere i **Galgebakkens Landskabsplan** om træer i øvrigt. Her findes også beskrevet særlige regler for klage over træer.)

Tørring af tøj

På grund af den øgede risiko for, at der dannes fugt og skimmelsvamp, bør du ikke tørre tøj indendørs. Der findes tørretumblere på vaskeriet.

Udearealer

Se bilag "Boligtyper og udearealer".

Udestuer

Det er ikke tilladt at opsætte udestuer pga. risiko for udvikling af fugtskader på facader og i bagvedliggende rum.

Udluftning

For at undgå, at der dannes fugt og skimmelsvamp i din bolig, skal du lufte grundigt ud flere gange dagligt i 5 – 10 minutter ad gangen.

Vaskeri

Galgebakken har et fællesvaskeri, placeret på Torvet. Børn under 15 år må ikke bruge vaskeriet alene pga. forsikringsspørgsmål.
Vaskeriet må ikke benyttes som "varmestue".

Klage

Hvis du føler dig generet af andre beboere, og I ikke kan komme overens, kan du kontakte Driften.
Ønsker du at klage officielt over en beboer, skal du sende en skriftlig klage til BO-VEST, der vil vurdere klagen og følge op på den.

I Galgebakkens Landskabsplan findes en beskrivelse af sagsbehandlingsproceduren for klager over utilfredshed f.eks. med træerne.

14.11.18

Bilag:

Boligtyper og udearealer – Galgebakken -
Med foreløbige 'håndtegninger', uden sidetal

Del af husreglement

BEBYGGELSEN OG BOLIGTYPER .....

Bebyggelsen .....

Boligtyper .....
A-husene .....
A – husene : opdeling .....
B-husene.....
C-husene.....
D-husene .....

UDEAREALER.....

De nærmeste udearealer .....

Privathaver: .....
A-huse i stræderne: Øster, Over, Neder og Sønder ..
Forhaver A5-huse : .....
A-huse i stræderne: Vester, Sten, Mark og Skrænt...
Forhaver i A5-huse: .....
Baghaver i A5-huse: .....
B-huse: i Vester, Torv, Øster, Over, Neder, Sønder, Skrænt, Mark og Sten .....
Forhave: .....
Baghave: .....
C-huse: i Vester, Torv, Øster, Over, Neder, Sønder, Skrænt, Mark og Sten .....
Forhave: .....
Baghave: .....
D-huse: i Vester, Øster, Skrænt, Mark og Sten

Hegn .....
Tilladte højder for hegn: .....
A-huse hegn og max. højder: Øster, Over, Neder og Sønder.....
A-huse hegn og max. højder : Vester, Sten, Mark og Skrænt.....
B-huse hegn og max højder: .....
B-huse baghave: særlige forhold .....
C-huse hegn og max. højder .....

Fællesarealer: .....
Strædearealer.....
Kvartersarealer .....
Galgebakkearealer.....

Procedure for ændring af haver .....

Bebyggelsen og boligtyper

Bebyggelsen

I Galgebakken har ideen været, at kravene til det nære, private område og kravene til fællesskabet skulle imødekommes bedst muligt.
Boligerne er samlet i grupper med boligstræder, der leder til et kvarterstræde. Alle boligstræder er forbeholdt fodgængere, og alle kvarterstræder er forbeholdt fodgængere og cyklende.
Parkeringen er samlet i bebyggelsens yderområder, så motorkøretøjer ikke kører ind i selve bebyggelsen. Parkeringspladserne benævnes A, B, C, D og E.
Bebyggelsen er opdelt i kvarterer, der har navn efter deres beliggenhed eller er karakteristisk for området.
Kvarterernes navne er: Vester, Torv, Øster, Over, Neder, Sønder og Skrænt, Mark og Sten.
En adresse indeholder kvartersnavnet, strædenummeret og et husnummer med tilhørende bogstav (A eller B) ved indgangsdøren. F.eks. Galgebakken Øster 10-7 A.
Adgangen til den enkelte bolig er fra boligstrædet.

Boligtyper

Galgebakken har 3 forskellige boligtyper

- gårdhuse (A-huse)
- rækkehuse (B- og C-huse)
- træhuse (D-huse)

Gårdhusene og rækkehusene har forskellige boligstørrelser. De forskellige boligtyper betegnes med et bogstav og et tal, der angiver antallet af værelser, eks.vis A5, B5, C4.
Til gårdhusene og rækkehusene er der tilknyttet private haver.
D-husene har ingen haver, men et fælles stræde.

A-husene

Gårdhusene betegnes med bogstavet A og er etplans huse. De er bygget i korsform. Hovedfløjen indeholder et åbent køkken, spise- og opholdsstue og et værelse med dør. Den ene sidefløj indeholder et forrum, et badeværelse og et værelse.
Den anden sidefløj indeholder et forrum, et badeværelse og to værelser.

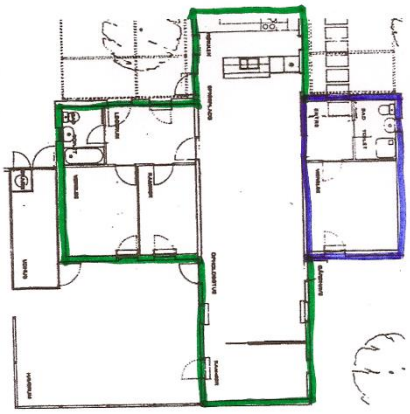
Grundtypen er et A5-hus. Dette kan opdeles ved, at en af de to sidefløje udskilles. I alt findes fem forskellige A-boligtyper.

A5: hele gårdhuset
A4: hovedfløjen og sidefløjen med to værelser
A3: hovedfløjen og sidefløjen med et værelse
A2: sidefløjen med to værelser
A1: sidefløjen med et værelse

A1- og A2-boligerne har minikøkken (trinette) i forrummet.
A3-, A4- og A5-gårdhusene har et udhus/skur.

A – husene: opdeling

A5-boligerne består af hele gårdhuset, medens de øvrige A-boliger har lejer en del af et gårdhus, som det ses på tegningerne.



B-husene

Rækkehusene betegnes med bogstaverne B eller C.

B-rækkehusene har oprindeligt 5 rum. Alle B-huse betegnes B5, uanset om der er færre rum jvf. Råderetskataloget. (Nugældende af 2008. Revideret udgave fremlægges til vedtagelse i 2019.)

B5: på det midterste niveau en gang, et badeværelse, køkken og spiseplads, på det nederste niveau en stue, et værelse og et pulterrum og på det øverste niveau en repos, et badeværelse og tre værelser.

C-husene

C-rækkehusene har 2, 3 eller 4 rum.

C4: på det midterste niveau en gang, et badeværelse, køkken og spiseplads, på det nederste niveau en stue og et værelse og på det øverste niveau to værelser

C3: på det midterste niveau en gang, et badeværelse, køkken og spiseplads, på det nederste niveau en stue og et værelse og på det øverste niveau et værelse
Eller
C3: på det midterste niveau en gang, et badeværelse, køkken og spiseplads, på det nederste niveau en stue og på det øverste niveau to værelser

C2: på det midterste niveau en gang, et badeværelse, køkken og spiseplads, på det nederste niveau en stue og på det øverste niveau et værelse

D-husene

D-husene er træhuse og har alle ét rum. De udlejes efter særlige regler som ungdomsboliger. D-husene har ikke haver, men et fælles stræde. Galgebakken vedligeholder fællesstrædet, hvorfor der kun må stå lette, flytbare møbler eller strædebænke.

Udearealer

Galgebakkens grundidé er, at både boligerne og haverne har en privat del og en udadvendt del. Forhaverne er åbne, og køkkenerne er trukket frem mod stræderne, så der lægges op til social kontakt.
En af gårdhusenes baghaver er indhegnet af et Galgebakkeplankeværk. Den anden af gårdhusenes private baghaver (firkløverhaverne eller dobbelthaverne) er ikke indhegnet og var oprindeligt fælleshaver.
Rækkehusenes baghaver har et Galgebakkeplankeværk vinkelret på husene.
De andre udeområder nær boligen er åbne, dvs. uden hegn.
Det er - efter aftale med naboerne - tilladt beboerne at sætte hegn (plankeværk eller levende hegn) op eller nedtage senere opsatte hegn mellem A-husenes private baghaver (firkløverhaverne eller dobbelthaverne) og mellem B-husenes og C-husenes private forhaver.
For at bevare bebyggelsen som en åben, indbydende bebyggelse, er der besluttet max. højder for disse hegn.

De nærmeste udearealer

De nærmeste udearealer er de private haver og boligstræderne mm. Alle boliger har en privat forhave. Dog har A2- og A3- boligerne og A1- og A4- boligerne en fælles forhave, når A2- eller A1-boligen er et selvstændigt lejemål, udlejet gennem BO-VEST.

Beboeren er ansvarlig for vedligeholdelsen af egne haver og beplantning i de nærmeste udearealer. I Vedligeholdelsesreglementet kan du læse, hvilke krav der er til udearealerne. Ved privat fremleje har hovedlejeren vedligeholdelsespligten for fremlejerens forhave.

Beboerne i strædet kan beslutte i fællesskab at overtage den enkelte beboers ansvar for vedligeholdelse af beplantningen i strædet.

Privathaver:

Boligerne har alle en eller to forhaver og en baghave. Dog undtaget A1- og A2-boligerne, der har en fælles forhave og ingen baghave. Se nærmere på tegningerne.

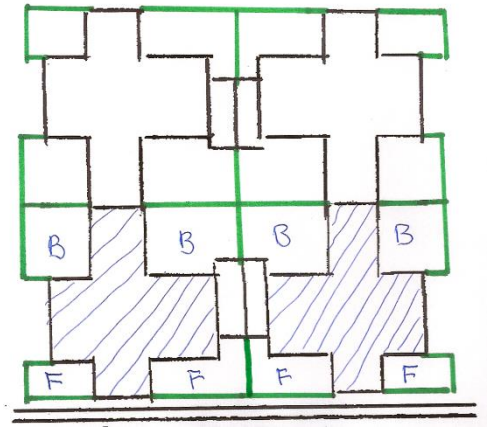
A-huse i stræderne: Øster, Over, Neder og Sønder

Forhaver til A5-husene:
Den ene forhave ligger ud for A2-fløjen. Haven går fra boligens facade til husets gavl. Havens yderside flugter med det yderste af boligens skur.
Den anden forhave ligger ud for A1-fløjen. Haven går fra boligens facade til en linje, der flugter med plankeværk til baghave.

Baghaver til A5-husene:
Den ene baghave er haven bag A1-fløjen, indhegnet af plankeværk.

Den anden baghave er den forholdsmæssige andel af "firkløverhaven" bag A2- fløjen. Denne have har oprindeligt ingen hegn.

A-huse øst for hovedsti:



Boligstræde
F: forhave
B: baghave

A-huse i stræderne: Vester, Sten, Mark og Skrænt

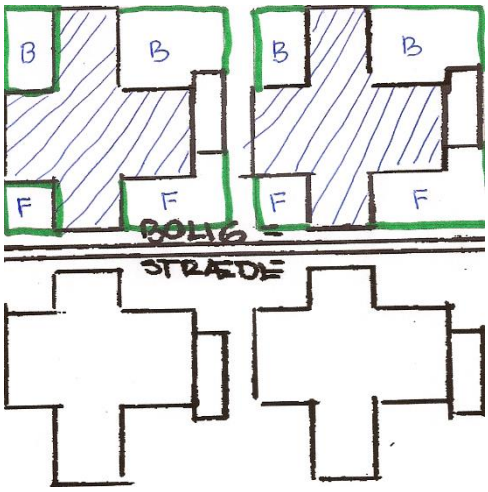
Forhave i A5-huse:

Den ene forhave ligger ud for A2-fløjen. Haven går fra boligens facade til husets gavl. Havens yderside flugter med det yderste af boligens skur.
Den anden forhave ligger ud for A1-fløjen. Haven går fra husets facade til husets gavl. Havens yderside flugter med plankeværk til baghave.

Baghaver i A5-huse:

Den ene baghave er den forholdsmæssige andel af "dobbelthaven" bag A1-fløjen. Denne have har oprindeligt ingen hegn.
Den anden baghave er haven bag A2-fløjen indhegnet af plankeværk.

A-huse vest for hovedsti:



Boligstræde
F: forhave
B: baghave

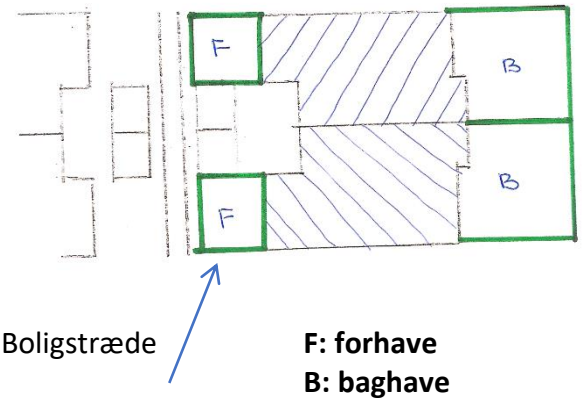
B-rækkehuse

Forhave:

Forhaven er arealet fra husets facade til det yderste af skuret.

Baghave:

Baghaven er arealet fra husets facade og 6 m ud.
Imellem haverne er der oprindeligt et 4 meter langt Galgebakkeplankeværk.
De resterende 2 meter var fælleshave, men er nu inddraget til privathaven i de fleste rækkehuse.



Boligstræde

F: forhave
B: baghave

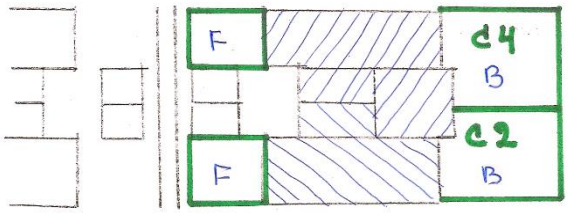
C-rækkehuse

Forhave:

Forhaven er arealet fra husets facade til det yderste af skuret.

Baghave:

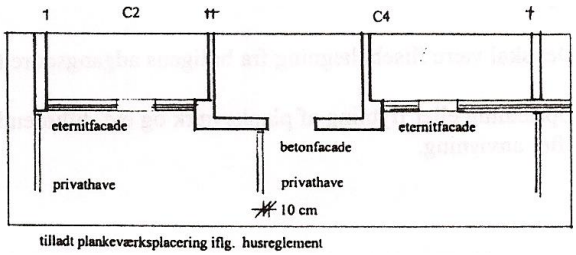
Baghaven for C4 og C3 med det nederste rum er arealet ud for eternitfacaden og ud for betonfacaden og vinduet til 10 cm fra kanten af vindueshullet. Haven går 6 m ud.
Baghaven for C2 og C3 med det øverste rum er arealet ud for eternitfacaden og ud for betonfacaden til 10 cm fra kanten af vindueshullet. Haven går 6 m ud.
Imellem haverne var der oprindeligt et 4 meter langt Galgebakkeplankeværk.
De resterende 2 meter var fælleshave, men er nu inddraget til privathaven i de fleste rækkehuse.
Ikke alle plankeværker mellem C2- og C4-boligerne er flyttet. De resterende vil blive flyttet i forbindelse med helhedsplanen.



Boligstræde

F: forhave
B: baghave

Detalje:



tilladt plankeværksplacering iflg. husreglement

Hegn (*se tegninger af placering af Galgebakkens haver og hegn)*

Hegn (plankeværk eller bøgehæk) opsat af Galgebakken må ikke tages ned.
Egne hegn skal opsættes i skel (havernes afgrænsning).
Opsætter beboerne plankeværk, skal disse være med lodrette planker.
Planter beboerne hæk, skal denne plantes i skel (havernes afgrænsning).
Efter ansøgning kan beboere i et gårdhus, der har baghave uden hegn mod en kvartersti, opføre et Galgebakkeplankeværk i gavlflugt, max. 180 cm højt.
Galgebakken vedligeholder kun de af Galgebakken opsatte hegn. (???)

Dagsorden/ Følgeskrivelse/Husreglement/ Bilag/Husdyrreglement

Tilladte højder for hegn:

Hegn i baghave parallelt med hus (B-huse og C-huse)

- højde max. 180 cm fra terræn
- plankeværk med lodrette planker
- hæk eller anden levende beplantning

Hegn (kun plankeværk) imellem boliger ved indgangsdørene (B-huse og C-huse)

- højde max. 160 cm fra terræn
- plankeværk med lodrette planker

Hegn i baghave (firkløverhaver og dobbelthaver) (A-huse)

- højde max. 180 cm fra terræn
- plankeværk med lodrette planker
- hæk eller anden levende beplantning

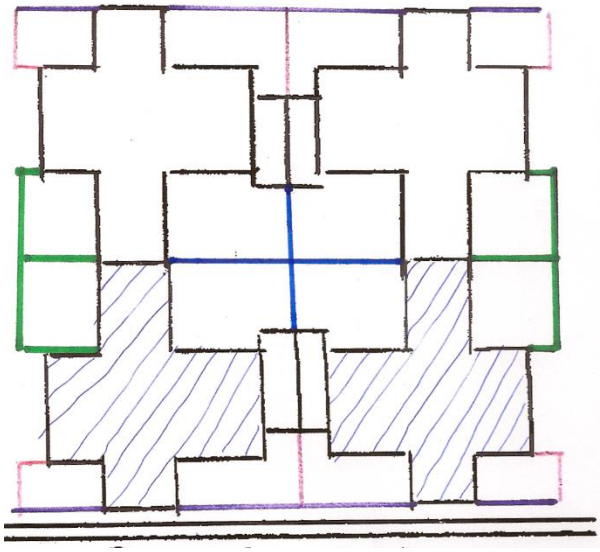
Hegn i forhave vinkelret på hus i skel/gavlflugt (A-huse)

- højde max. 160 cm fra terræn
- plankeværk med lodrette planker
- hæk eller anden levende beplantning
- tagnedløb og regnvandsbrønde, skal altid være tilgængelige

Hegn i forhave mod stræde

- højde max 120 cm fra terræn
- plankeværk med lodrette planker
- hæk eller anden levende beplantning

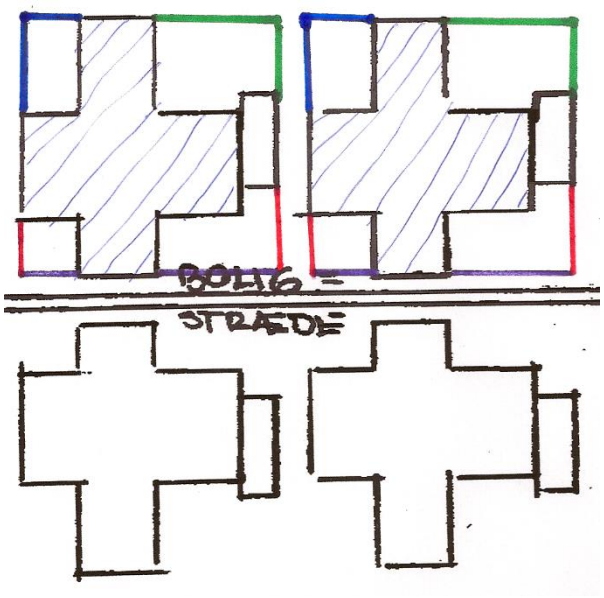
A-huse: hegn og max. højder: Øster, Over, Neder og Sønder



Boligstræde

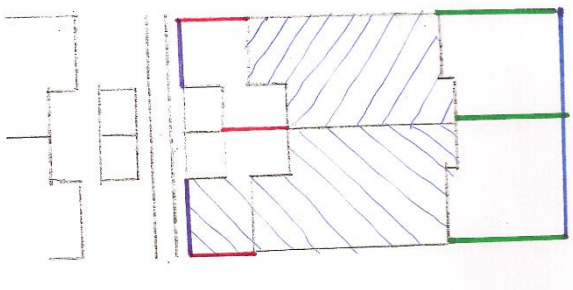
Grøn: Galgebakke-hegn 180 cm (vedligeholdes af Galgebakken)
Blå: Egne hegn max. 180 cm (opsætning kræver tilladelse fra naboer; egen vedligeholdelse)
Rød: Egne hegn max. 160 cm (opsætning kræver tilladelse fra naboer; egen vedligeholdelse)
Lilla: Egne hegn max. 120 cm (opsætning kræver tilladelse fra naboer; egen vedligeholdelse)

A-huse - hegn og max. højder: Vester, Sten, Mark og Skrænt



Grøn: Galgebakke-hegn 180 cm (vedligeholdes af Galgebakken)
Blå: Egne hegn max. 180 cm (opsætning kræver tilladelse fra naboer; egen vedligeholdelse)
Rød: Egne hegn max. 160 cm (opsætning kræver tilladelse fra naboer; egen vedligeholdelse)
Lilla: Egne hegn max. 120 cm (opsætning kræver tilladelse fra naboer; egen vedligeholdelse)

B-huse - hegn og max. højder:



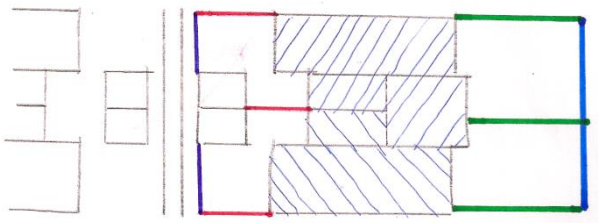
Boligstræde

Grøn: Galgebakke-hegn 180 cm (vedligeholdes af Galgebakken)
Blå: Egne hegn max. 180 cm (opsætning kræver tilladelse fra naboer; egen vedligeholdelse)
Rød: Egne hegn max. 160 cm (opsætning kræver tilladelse fra naboer; egen vedligeholdelse)
Lilla: Egne hegn max. 120 cm (opsætning kræver tilladelse fra naboer; egen vedligeholdelse)

B-huse baghave: særlige forhold

Alle plankeværker vinkelret på rækkehusene er 6 m (3 fag) lange. (Dog med undtagelse af flg. adresser mod Kærmosevej: Øster 9 – 2 og 10 – 1; Over 10 – 15; Neder 9 – 4; Sønder 9-16 og 9 – 2, hvor gavlhegnene er 4 m (2 fag) lange. Disse haver er dog stadig 6 m lange.)
For enden af haverne var der oprindeligt bøgehæk plantet af Galgebakken. Denne bøgehæk kan være erstattet af plankeværk eller anden beplantning. For både bøgehæk og plankeværk gælder, at der skal være adgang ud, og at de max. må være 180 cm høje. Plankeværk skal være med lodrette planker.

C-huse - hegn og max. højder



Boligstræde

Grøn: Galgebakke-hegn 180 cm (vedligeholdes af Galgebakken)
Blå: Egne hegn max. 180 cm (opsætning kræver tilladelse fra naboer; egen vedligeholdelse)
Rød: Egne hegn max. 160 cm (opsætning kræver tilladelse fra naboer; egen vedligeholdelse)
Lilla: Egne hegn max. 120 cm (opsætning kræver tilladelse fra naboer; egen vedligeholdelse)

Se også detalje-tegning under beskrivelsen af C-husenes baghaver.

Fællesarealer:

Fællesarealerne er med til at skabe luft og åbenhed i bebyggelsen og er karakteristiske for Galgebakken. For alle fællesarealer gælder, at de ikke kan inddrages til private haver, og at de skal være åbne for almindelig tilgang.
Fællesarealerne passes af Driften i overensstemmelse med Landskabsplanen.
Dog er det vedtaget på et beboermøde, at beboerne selv står for at vedligeholde det grønne i stræderne samt sørger for, at der er adgang til boligen fra den gennemgående flisegang til hoveddør.

Fællesarealer kan underopdeles i 3 grupper

- Strædearealer
- Kvartersarealer
- Galgebakkearealer

Strædearealer

I alle stræder ligger der fliser, der er 120 cm brede. De skal friholdes med 20 cm på hver side (i alt 160 cm) af hensyn til arbejdet med maskiner. Der må ikke være høje kanter (plantekasser, hegn mv) eller kraftig beplantning langs fliserne indenfor de 20 cm.

For gårdhusene er strædearealet det område, der ligger langs strædefliserne afgrænset af haverne og husenes gavle.

For rækkehusene er strædearealet det område, der ligger langs strædestierne afgrænset af skurene og forhaverne.

Kvartersarealer

Der er i alt 9 kvarterer og 8 (Øster, Over, Neder, Sønder, Torv, Vester, Mark og Skrænt) af disse har kvarterstræder. Kvarterstræderne er de asfaltbelagte stræder med en brostenskant. Alle kvartererne har grønne pladser, ofte med en legeplads eller boldspilsbane.

Galgebakkearealer

Galgebakkearealer er voldene, skråningerne, Grønningen, hovedstierne, kollektivstrøgene, torvet og P-pladserne.

Procedure for ændring af haver

Beboermødet kan godkende, at der afviges fra de angivne havestørrelser. En begrundet ansøgning afleveres til GAB, der behandler ansøgningen og sørger for, at ønsket sættes på et beboermøde. Afvigelsen skal være aftalt med naboerne. Ønskes baghaver i B- og C-husene forlænget, skal hele rækken være enige om forlængelsen, så havernes afslutning fremtræder ensartet.

Husdyrreglement for Galgebakken

1. Det er tilladt at holde 1 husdyr i Galgebakken enten hund eller kat.
2. Husdyrhold er tilladt dog med begrænsning for de mindre lejemål A1, A2, B1 og D-husene, hvor der ikke må holdes hund, men det er dog tilladt at holde 1 kat.
3. Husdyr må ikke være til gene for områdets beboere.
4. Der **skal** være en lovpligtig ansvarsforsikring på hunde og katte. På forlangende af driftslederen er ejer forpligtet til at kunne dokumentere, at lovpligtig ansvarsforsikring er i orden.
5. Hunde **skal** bære hundetegn med ejers navn, adresse og tlf.nr. efter gældende lovbekendtgørelse 259 §1.
6. Hunde **skal** føres i snor indenfor Galgebakkens område. Dette omfatter også plæner og legepladser.
7. Det er ejers ansvar, at efterladenskaber på Galgebakkens område fjernes med det samme. **HUSK ALTID AT HAVE POSER MED**!
8. Iflg. Hundelovens §1.a er 13 nævnte hunderacer samt blandinger af disse ikke tilladt at holde. Hundelovens §1.a gælder også for Galgebakken.
9. Udgående katte skal have adgang til toilet indendørs samt udendørs. Dette er ejers ansvar.
10. Katte skal være neutraliserede.
11. Hunde må ikke hindre personer med lovligt ærinde adgang til lejligheden.
12. Øvrige husdyr (f.eks. høns og kaniner) skal holdes indenfor den lejede matrikel. Ønskes der dyrehold på fællesarealerne, søges der om tilladelse på et beboermøde via GAB.
13. Det er ikke tilladt at fodre omstrejfende katte, da disse vil vende tilbage til fordringsstedet uanset, hvor de hører til.

Overtrædelser eller klager over ovennævnte regler eller brud på disse.

1. Der kan klages over brud på Husdyrreglementet. Kun skriftlige klager tages op til behandling af BO-VEST.
2. Overtrædes reglerne, kan BO-VEST inddrage tilladelsen til at holde husdyr. Herefter skal husdyret fjernes fra bebyggelsen. Sker dette ikke, betragtes det som misligholdelse af lejekontrakten, og lejemålet vil kunne ophæves i henhold til lejelovens regler.

Fotograf: Kristian M. Olesen

Vedligeholdelse af din bolig

Vedligeholdelsesreglement A

Boligafdelingens navn:

Galgebakken

Afdelingsmødet/beboermødet har vedtaget reglerne for standard for vedligehold.

BO-VEST

VA

DU KAN FINDE
MERE INFORMATION
PÅ BO-VEST.DK

BO-VEST

2600 Glostrup
Tlf. 8818 0880
Fax 8818 0881
www.bo-vest.dk
bo-vest@bo-vest.dk

Dette vedligeholdelsesreglement er udarbejdet efter reglerne i Almenlejeloven, lovbekendtgørelse 228 af 9. marts 2016 og Bekendtgørelsen om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger, Bekendtgørelse 640 af 15. juni 2006.

Indhold

At bo alment **4**
A-ordningen for din bolig 5

Når du flytter ind i din bolig **6**
Syn ved indflytning og rapport 6

Mens du bor i din bolig **7**
Indvendig vedligeholdelse 7
Vedligeholdelse af ejendom og installationer 7
Anmeld altid skader 7
Brug af råderetten 7

Når du flytter fra din bolig **8**
Vi syner din bolig ved fraflytning 8
Vi laver en synsrapport 8
Istandsættelse ved fraflytning 8
Ved misligholdelse 8
Udgifter ved fraflytning 8
Pas på din bolig 8

Standard for vedligehold **9**
Særlige regler for vedligeholdelse i din afdeling 9

Boligens stand når du overtager den **10**
Særlige regler for boligens vedligeholdelse 10
Lofter 11
Trægulve 11
Vægge og overflader 13
Flisebeklædte vægge og gulve 14
Dørflader og skabslåger, malede 15
Gode tips 16
Malede karme og indfatninger 17
Fodpaneler lakeret med klar lak 18
Skabe, indvendige 18
Skabssider, udvendige 19
Køkkenbordplader og vægplader, plastbelægning 20
El-komfur 21
Terrazzo- og flisegulve 22
Håndvask, wc-kumme og cisterne 22
Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier og bruser 23
Elinstallationer 24
Nøgler og låse 24
Radiatorer og konvektorer 25

Særlige regler for udendørs vedligeholdelse **26**
Særlige regler ved fraflytning **27**

Det er dit ansvar at passe på din bolig. Her kan du læse om, hvordan du gør.

At bo alment

Vedligeholdelsesreglementet har to dele. Først gennemgås de overordnede regler for vedligholdelse af din bolig under A-ordningen. Det er den vedligeholdelsesordning, som I har besluttet på afdelingsmødet/beboermødet.

Dernæst gennemgås de særlige regler for vedligeholdelse i din afdeling, som I har besluttet på afdelingsmødet/beboermødet.

Dette reglement gælder

Vedligeholdelsesreglementet erstatter tidligere bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, uanset om der står noget andet i din lejekontrakt.

Bytter du din bolig, gælder de samme regler som ved øvrige fraflytninger.

Har du spørgsmål?

Du er velkommen til at kontakte afdelingen, hvis du har spørgsmål eller er i tvivl.

Du finder vejledning til, hvordan du klager til beboerklagenævnet på kommunens hjemmeside, hvis der opstår uenighed om enten din eller afdelingens pligt til at vedligeholde og istandsætte boligen. Sagen kan indbringes for beboerklagenævnet.

Fotograf: Birthe Y. Nielsen

A-ordningen for din bolig

Det er besluttet af beboerne på et beboermøde, hvordan boligerne i din afdeling skal vedligeholdes.

I BO-VEST er der to forskellige, lovbestemte vedligeholdelsesordninger: A-ordning og B-ordning. Din afdeling har valgt A-ordningen.

A-ordningen betyder:

Ved indflytning er lofter og vægge nyistandsatte, gulve er vedligeholdte, og boligen er ren.
Mens du bor i boligen, skal du sørge for at vedligeholde den indvendigt med maling, tapetsering og gulvbehandling så ofte, at boligen ikke forringes bortset fra almindeligt slid og ælde. Du skal selv betale alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. Mens du bor i boligen, kan du komme til at betale for udbedring af skader i særligt alvorlige tilfælde af misligholdelse, hvis skaderne er til gene for andre beboere, eller hvis de giver langvarige, omfattende skader på bygningen.

I forbindelse med, at du flytter, foretages et fraflytningssyn. Hvis din bolig ved fraflytningssynet

- fremtræder med lofter og vægge som nyistandsatte, jævnfør reglerne i *Standard for vedligehold*
- fremtræder med vedligeholdte gulve, jævnfør reglerne i *Standard for vedlighold*
- ikke bærer præg af misligholdelse

skal der ikke foretages yderligere istandsættelse og udbedringer.

Men hvis din bolig ved fraflytningssynet

- ikke fremtræder med nyistandsatte lofter og vægge, laver afdelingen en normalistandsættelse af din bolig, når du flytter. Istandsættelsen omfatter maling af lofter, tapetsering og/eller maling af vægge samt rengøring efter håndværkere, jævnfør *Standard for vedligehold*
- ikke fremtræder med vedligeholdte gulve, laver afdelingen en istandsættelse af gulvene på din regning
- bærer præg af misligholdelse, enten fordi den ikke lever op til reglerne i afsnittet *Standard for vedligehold*, eller fordi den har været udsat for anden form for misligholdelse, udbedres dette. Du skal altid selv betale for en istandsættelse, der er en følge af misligholdelse eller manglende vedligeholdelse.

Afdelingen hæfter for almindeligt slid og ælde, der sker som følge af almindelig brug, mens du bor i boligen.

Normalistandsættelse. Hvis du flytter fra din bolig inden for det første år, efter at du er flyttet ind, skal du betale 90 pct. af udgiften for boligens normalistandsættelse. Afdelingen overtager herefter gradvist betalingen med 10 pct. pr. år, således at afdelingen efter yderligere ni års botid, dvs. i alt ti, betaler hele udgiften.

DU KAN FINDE MERE INFORMATION PÅ BO-VEST.DK

Når du flytter ind i din bolig

Når du får nøglerne til din bolig, er lofter og vægge nyistandsatte, gulve fremtræder vedligeholdte, og boligen er ren. Boligen vil dog bære præg af det slid, der anses for at være rimeligt i forhold til boligens alder.

ER DU I TVIVL, ER DET EN GOD IDÉ AT KONTAKTE EJENDOMSKONTORET FOR AT FÅ RÅDGIVINING.

Farvevalget falder måske ikke i din smag, da farverne er bestemt af tidligere beboere eller af afdelingen. Træværk, inventar med videre vil kun være nymalede, hvis der har været beskadigelser som følge af misligholdelse eller på grund af almindeligt slid og ælde.

Syn ved indflytning og rapport

Senest to uger efter, at din lejekontrakt træder i kraft, skal du give afdelingen besked om eventuelle fejl og mangler ved boligen. Afdelingen sørger for, at der bliver foretaget et indflytningssyn senest to uger efter, du har overtaget boligen. Ved synet gennemgår en repræsentant for afdelingen boligen sammen med dig, og der udfyldes en indflytningsrapport, hvor du kan få tilføjet eventuelle bemærkninger. Finder I fejl og mangler, der er uacceptable i forhold til reglerne i ***Standard for vedligehold - særlige regler for vedligeholdelse i din afdeling***, vil de enten blive udbedret eller skrevet ind i indflytningsrapporten.

Afdelingen kan vurdere, at fejl og mangler ikke er væsentlige og derfor ikke skal udbedres. Du hæfter ikke for sådanne fejl og mangler, når du flytter, men de skal noteres i indflytningsrapporten.

Du får en kopi af indflytningsrapporten, som du skal gemme.

Fotograf Kristian M. Olesen

DU KAN FINDE MERE INFORMATION PÅ BO-VEST.DK

Mens du bor i din bolig

Pas på din bolig

Du kan gøre fraflytningsregningen mindre ved at vedligeholde din bolig og passe på inventaret, mens du bor hos os.

Indvendig vedligeholdelse

Mens du bor i boligen, skal du selv sørge for den indvendige vedligeholdelse. Du skal også selv betale for maling, tapet, gulvbehandling og lignende. Du skal sætte boligen i stand så ofte, at boligen ikke forringes bortset fra almindeligt slid og ælde. Du skal eksempelvis lakere gulve før lakken er gennemslidt.

Du skal også vedligeholde boligens inventar. Det gælder køkkenelementer, skabe, døre osv. Et sundt indeklima kræver, at du lufter godt ud, og at alle boligens rum er opvarmet i fyringssæsonen. Ellers kan det medføre skader som f. eks. skimmelsvamp.

Vedligeholder du ikke din bolig, kan du komme til at betale for udbedring af skaderne, når du flytter fra boligen. I ***Standard for vedligehold*** kan du se, hvilke særlige krav din afdeling har vedtaget for, hvilken stand boligen skal have, når en beboer flytter ind og ud. Du kan samtidig se, om det er den fraflyttede beboer eller afdelingen, der skal betale for eventuelle udbedringer. I særligt alvorlige tilfælde af misligholdelse vil du komme til at betale for udbedring af skaderne, mens du bor i boligen. Det vil ske, hvis skaderne er til gene for andre beboere, eller hvis de giver langvarige, omfattende skader på bygningen.

Vedligeholdelse af ejendom og installationer

Afdelingen sørger for at vedligeholde selve ejendommen. Afdelingen sørger desuden for vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af vand-, varme- og el-installationer, sanitetsudstyr, hårde hvidevarer, som er købt og installeret af afdelingen, ruder og låse/nøgler, der er installeret eller godkendt af afdelingen.

Anmeld altid skader

Opstår skader i eller omkring din bolig, skal du straks meddele det til afdelingen. Du vil komme til at betale for skader og følgeskader, der er sket som følge af manglende anmeldelse af skader.

Brug af råderetten

Du kan indrette og ændre din bolig efter dine egne behov ved at flytte vægge eller døre, opsætte nyt køkken, bad, nye installationer eller lignende. Inden du foretager ændringer af din bolig, skal du altid først anmelde ændringer til BO-VEST. Du skal afvente BO-VESTs skriftlige svar, før du går i gang med ændringerne. Husk at ændringer altid skal overholde bygningsreglementets bestemmelser. Du kan finde mere information på www.bo-vest.dk.

DU KAN GØRE FRAFLYTNINGS-REGNINGEN MINDRE VED AT VEDLIGEHOLDE DIN BOLIG.

Når du flytter fra din bolig

Vi syner din bolig ved fraflytning

Når BO-VEST har fået besked om, at du ønsker at flytte, bliver du indkaldt skriftligt til et fraflytningssyn. Det skal være afholdt senest to uger efter, at BO-VEST er blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Synet foregår som udgangspunkt på fraflytningsdagen. Ved synet skal din bolig være ryddet og rengjort. Hvis ikke boligen er ren og ryddet, risikerer du, at synet annulleres, og at du bliver indkaldt til et syn en anden dag. Alle nøgler skal afleveres til den person, der syner din bolig.

Vi laver en synsrapport

Vi laver en rapport om synet og registrerer, hvad der skal udføres som 'normal-istandsættelse', og hvad der eventuelt skal udføres som følge af misligholdelse. Synet tager udgangspunkt i de særlige regler for din afdeling, som du kan se i ***Standard for vedligehold - særlige regler for vedligeholdelse i din afdeling***. Du får en kopi af synsrapporten på stedet, eller den sendes til dig senest to uger efter synet. Senest to uger efter synsdatoen får du også at vide, hvor meget det anslås, at du skal betale for istandsættelse og eventuel misligholdelse.

Istandsættelse ved fraflytning

Når du flytter, skal lofter og vægge fremtræde nyistandsatte og gulvene vedligeholdte. Hvis lofter og vægge ikke fremtræder nyistandsatte, foretager afdelingen en normalistandsættelse af lofter og vægge inklusive rengøring efter håndværkerne. Din del af udgiften til normalistandsættelse falder over 10 år til 0 kr. Du betaler 90 pct. af udgiften til normalistandsættelse det første år, du bor i boligen. Afdelingen overtager herefter gradvist denne udgift med 10 pct. pr. år. Efter yderligere ni års botid betaler afdelingen hele udgiften.
Hvis gulvene ikke fremtæder vedligeholdte, sætter afdelingen gulvene i stand på din regning.
Skønner afdelingen, at det er nødvendigt, afrenses gammelt tapet før ny tapetsering. Det betaler afdelingen. Har du brugt en anden vægbehandling, end der står i ***Standard for vedligehold***, vil det blive betragtet som misligholdelse. Her betaler du selv udgiften til istandsættelse.

Ved misligholdelse

Er din bolig eller inventaret misligholdt, når du flytter, skal det istandsættes, som beskrevet i ***Standard for vedligehold - særlige regler for vedligeholdelse i din afdeling*** . Her betaler du udgiften til istandsættelse. Det er misligholdelse, når boligen eller dele af den er ændret eller forringet, fordi du har brugt den eller vedligeholdt den forkert, eller hvis du har handlet uforsvarligt. Det samme gælder, hvis det er medlemmer af din husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen, der er skyld i ødelæggelsen. Hvis der er brug for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande med videre, betragtes dette som misligholdelse. Er det nødvendigt at udskifte inventar eller dele af boligen f. eks. en dør på grund af misligholdelse, fratrækkes den del af udgiften, der kan henføres til almindeligt slid og ælde.

Udgifter ved fraflytning

Du modtager den endelige opgørelse over udgifterne til istandsættelse hurtigst muligt. Det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad det har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet. Din endelige udgift kan ikke overstige 10 pct. ift. den anslåede udgift.

DU ER VELKOMMEN TIL AT KONTAKTE AFDELINGEN, HVIS DU MANGLER OPLYSNINGER, ELLER DU ER I TVIVL OM FORTOLKNING AF REGLERNE.

Standard for vedligehold

Særlige regler for vedligeholdelse i din afdeling

Din afdeling har på et afdelingsmøde/beboermødet besluttet, hvilken stand boligerne skal have, når beboere flytter ind og ud. Beslutningerne er samlet her. Du finder her en detaljeret information om, hvordan standen skal være på lofter, gulve og vægge i din bolig ved ind-og udflytning. Du kan også se, om din afdeling har særlige krav til hvilke materialer, der må bruges, eller om der er regler for, om du skal være med til at holde udendørsarealer.

Dokumentet bliver brugt i forbindelse med ind-og fraflytningssyn. Du kan også bruge det til at se, hvordan du skal passe på din bolig, mens du bor hos os. Du kan samtidig se, hvornår det er dig, og hvornår det er din afdeling, som skal betale, hvis dele af eller hele boligen skal istandsættes, når du flytter igen.

Uforsvarlig adfærd, som medfører skader på boligen eller boligens inventar, bliver altid betragtet som mislighold, hvor beboeren skal betale for udbedringen. Sådanne tilfælde er ikke beskrevet her. Reglerne for, hvordan man må ændre sin bolig under råderetten, er ikke beskrevet her, men findes i råderetskataloget, der pt. er under revision. Du kan få mere information i afdelingen eller hos BO-VEST.

Dokumentet er delt op i en række skemaer. Ud for de enkelte punkter i skemaerne er der sat et kryds ud for enten A, B eller C.

A Istandsættelse er ikke nødvendig.
B Istandsættelse er nødvendig ved fraflytning. Afdelingen betaler for istandsættelsen.
C Istandsættelse er nødvendig ved fraflytning. Fraflytter betaler for istandsættelsen.

Er du i tvivl?

Du er velkommen til at kontakte afdelingen, hvis du mangler oplysninger, eller du er i tvivl om fortolkningen af reglerne.

Fotograf: Kristian M. Olesen

Boligens tilstand når du overtager den

Afdelingens beskrivelse af, hvordan lejemålet fremtræder:

- Boligen bærer præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.
- Loft og vægge skal fremstå istandsatte.
- Gulve skal fremstå som vedligeholdte.

Afdelingens beskrivelse af tilstanden på træværk, inventar, tekniske installationer samt slid og ælde:

- Boligens træværk, både det malede og lakerede, vil bære præg af almindeligt slid og ælde, hvilket betyder, at der kan forekomme overfladeridser, slidt maling og laklag. Fodpaneler og gerigter kan fremstå med mindre hakker.
- Inventar og tekniske installationer vil fremstå rengjorte og i brugbar stand.
- Kontakter kan være grå eller hvide, og vil bære præg af slid og ælde, se desuden s. 25.
- Radiatorer og konvektorer kan være grå, råhvide eller grønne, og vil bære præg af slid og ælde.

Særlige regler for boligens vedligeholdelse

Afdelingens krav til fremgangsmåder og materialer, f. eks. vægbehandling, loftbehandling, eventuelt individuelt for hvert rum:

Altid håndværksmæssig korrekt behandling og samme farve eller behandling i samme rum.

- Overvægge og lofter i baderum skal males med vådrumsmaling, minimum glans 50 .
- Vægge over køkkenbord skal males med en vaskbar maling, minimum glans 25.
- Hvis vægge tapetseres, skal tapetet stødes sammen og ikke overlappe. Der må ikke bruges hessian, glasvæv, skumtapet eller andet ikke malbart tapet.

Lofter

	A	B	C	BEMÆRKNINGER
Farver, der ikke kan dækkes med to gange hvid maling			X	
Afskalning forårsaget af ikke håndværksmæssigt korrekt behandling			X	
Lofter som ikke fremtræder hvide			X	Lofter skal fremstå råhvide (S0500N eller lignende) glans 5-10
Lofter på badeværelser, der ikke er malet med vådrumsmaling			X	
Fraflytning uden selvistandsættelse: Mindre huller i lofter og vægge efter søm, skruer og rawlplugs		X		Afdelingen står for lukning af hullerne i forbindelse med normalistandsættelse
Fraflytning, hvor fraflytter selv istandsætter: Mindre huller i lofter og vægge efter søm, skruer og rawlplugs			X	Alle huller skal være lukket håndværksmæssigt korrekt, uden store kratere

Trægulve

	A	B	C	BEMÆRKNINGER
Lakering uden om tæpper eller møbler			X	
Opkogning af gulvlak			X	
Gennemslidning af laklag			X	Misfarvning af trægulvet
Gennemslidning af laklag på dørtrin			X	Misfarvning af dørtrin
Ikke håndværksmæssigt korrekt lakering, fx 'søer' eller 'kager'			X	skal altid lakeres på en fuld flade pr. rum
Farveforskelle i laklag efter tæppe pga. sol	X			

A Istandsættelse ikke nødvendig B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

Trægulve *fortsat*

	A	B	C	BEMÆRKNINGER
Farveafsmitning fra tæppe			☒	
Lud- og oliebehandlede gulve			☒	
Malede gulve			☒	
Vinylbelægning			☒	
Trægulve belagt med andet materiale, fx klikgulve			☒	
Lakerede trægulve		☒		hvor træet ikke er misfarvet, og sliddet kun ligger i overfladelakken
Dybe ridser og slidmærker, der er brudt igennem lakken			☒	
Brændemærker			☒	
Fugtskader, som ikke skyldes vandskader fra ATV-vinduer, og som ikke står på indflytningsrapporten			☒	

A Istandsættelse ikke nødvendig B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

Vægge og overflader

	A	B	C	BEMÆRKNINGER
Tapetsering på en overflade, der oprindeligt var malet (ikke badeværelser)	X			
Maling af tapetserede vægge, der ikke kan dækkes af 2 lag maling			X	Vægge skal fremstå råhvide (S0500N eller lignende) glans 5-10 (OBS Susanne)
Ukorrekt behandling af vægge, hvor der er foretaget skimmelsvampforebyggende behandling			X	Skimmelsanerede vægge skal altid males med silikatmaling
Hessianbeklædte vægge			X	Hessian skal altid fjernes ved fraflytning
Tapet med overlapninger			X	Tapet skal være stødt sammen
Strukturmaling på vægge			X	
Maling på ikke tidligere behandlede overflader, fx berapning eller blank mur			X	
Tapetserede vinduesbrystninger/lysninger			X	
Tapetserede overvægge i køkken på komfursiden i B- og C-huse			X	
Fliser på væg i køkken på komfursiden i B- og C-huse			X	
Løst tapet eller vægbeklædning		X		
Tapet i baderum			X	
Malede vægge i baderum		X		Der skal altid benyttes vådrumsmaling, glans 50

A Istandsættelse ikke nødvendig B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

Flisebeklædte vægge og gulve

	A	B	C	BEMÆRKNINGER
Limrester fra opsatte holdere o. lign.			☒	
Opsat udstyr ud over standard, fx sæbeholdere			☒	Standardudstyr er følgende: Spejl, toiletrulleholder, bruseholder, bruseslange + brusehoved
Borehuller i fliser		☒		lukkes med silikone
Borehuller i fuger			☒	
Malede fliser eller fuger			☒	
Borehuller i vådrumsområde			☒	Der må aldrig bores eller laves huller i vådrumszonen, brusehjørne samt ½ m. over håndvasken og ned til gulvet

A Istandsættelse ikke nødvendig B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

Dørflader og skabslåger, malede

	A	B	C	BEMÆRKNINGER
Mindre skrammer	X			Skrammer og ridser, der kun er i overflademalingen, men ikke går ind i træet
Ridser i større omfang			X	Ridser, der går igennem malingen og ind i træet
Slidt, men intakt malingslag	X			Træværk på vægge, vinduesrammer og køkken skal males med træværks-maling minimum glans 40 i farven grøn (Galgebakkegrøn), grå (Beckers Gråtone), eller hvid
Skader efter klæbemærker – herunder farveændring			X	
Gennemslidning af malingslag grundet almindeligt brug		X		
Manglende eller skadede dørgreb og/eller lågegreb			X	
Eget malerarbejde, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, fx 'løbere' eller 'helligdage'			X	
Rullemalet træværk			X	hvor "rullespor" kan ses på overfladen
Træværk, der ikke er malet med træværksmaling			X	

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

Gode tips!

KØB GODE MALERPENSLER.

HUSK AT BRUGE GRUNDMALING, INDEN DU LAVER FARVESKIFT FRA MØRK TIL LYS.

KVALITETSMALING DÆKKER BEDRE.

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

Malede karme og indfatninger

	A	B	C	BEMÆRKNINGER
Mindre antal afskalninger	X			Skrammer og ridser, der kun er i overflademalingen, men ikke går ind i træet
Eget malerarbejde, men ikke er udført håndværksmæssigt korrekt (fx 'løbere' eller 'helligdage')			X	
Farver, der ikke kan dækkes med to gange hvid maling, med mindre det er den oprindelige Galgebakkegrøn			X	
Ridsede efter støvsugning o. lign.	X			
Skæremærker efter gulv/tæppepålægning			X	
Slidt, men intakt malingslag		X		
Skader efter klæbemærker, herunder farveændringer			X	
Gennembrydning af malingslag grundet almindeligt brug		X		
Rullemalet træværk			X	hvor "rullespor" kan ses på overfladen

A Istandsættelse ikke nødvendig B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

Fodpaneler lakeret med klar lak

	A	B	C	BEMÆRKNINGER
Eget lakarbejde, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, fx 'løbere' eller 'helligdage'			X	
Ridsede, snavsede efter støvsugning o. lign.		X		
Skader efter klæbemærker, herunder farveændringer			X	
Gennembrydning af laklag pga. almindeligt brug		X		
Skæremærker efter gulv/tæppepålægning			X	

Skabe, indvendige

	A	B	C	BEMÆRKNINGER
Ridsede overflader på skabsbunde, døre eller skabssider, der skyldes forkert brug			X	
Slidt men intakt malingslag på skabsbunde, døre eller skabssider, der skyldes almindelig brug	X			
Eget malerarbejde, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, fx 'løbere' eller 'helligdage'			X	

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

Skabssider, udvendige

	A	B	C	BEMÆRKNINGER
Eget malerarbejde, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, fx 'løbere' eller 'helligdage'			X	
Mindre afskalninger/skrammer	X			
Slidt, men intakt malingslag		X		
Tapetseret overflade			X	
Skader efter klæbemærker, herunder farveændring			X	
Gennembrydning af malingslag grundet almindelig brug		X		
Sømhuller eller skruehuller			X	
Ridser i større omfang			X	
Rullemalet træværk			X	hvor "rullespor" kan ses på overfladen

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

Køkkenbordplader og vægplader, plastbelægning

	A	B	C	BEMÆRKNINGER
Matslidt overflade	☒			
Brune eller mørke ringe efter varme genstande, fx gryder			☒	
Mindre mærker/ridser i belægningen	☒			
Dybe skæremærker i belægningen			☒	
Huller i belægningen			☒	
Dybe skæremærker i kantlister			☒	
Skader af større omfang i kantlister			☒	
Brændemærker i kantliste, fx fra cigaretgløder			☒	
Misligholdelse af køkkenbordplade, fx vandskade			☒	
Malede bordplader			☒	
Plast- eller stålplade i køkken på komfursiden i B- og C-huse			☒	

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

El-komfur

	A	B	C	BEMÆRKNINGER
Mindre skader på udvendig overflade	☒			
Mindre skader på indvendig overflade			☒	
Fastbrændt misfarvning af emalje ved normal brug			☒	
Fastbrændte mærker i ovnbund			☒	
Skader på bageplader, riste eller bradepander, fx som følge af mangelfuld renholdelse			☒	
Manglende inventar. Der skal være to bageplader, en rist og en bradepande			☒	
Manglende eller mangelfuld rengøring			☒	

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

Terrazzo- og flisegulve

	A	B	C	BEMÆRKNINGER
Omfattende kalkbelægninger			X	
Rensning pga. utilstrækkelig renholdelse			X	
Ru overflade, fx efter afrensning med syre			X	
Manglende eller beskadigede fuger, fx efter afrensning med syre			X	
Malede gulve			X	

Håndvask, wc-kumme og cisterne

	A	B	C	BEMÆRKNINGER
Beskadiget overflade pga. manglende renholdelse herunder misfarvning			X	
Beskadiget overflade, fx pga. syrepåvirkning eller lignende			X	
Skade i overflade pga. misbrug			X	
Farvet sanitetsporcelæn			X	Galgebakken har besluttet, at vi har hvidt sanitetsporcelæn

A Istandsættelse ikke nødvendig B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

Håndvask, wc-kumme og cisterne *fortsat*

	A	B	C	BEMÆRKNINGER
Krakeleret overflade	X			
Skader, der skyldes manglende rapportering til ejendomskontoret, fx en dryppende vandhane eller løse fliser			X	
Mærker på spejlglas efter klæbemærker			X	

Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier og bruser

	A	B	C	BEMÆRKNINGER
Skader, der skyldes fejlagtig vedligeholdelse			X	
Skader, der skyldes mangelfuld rapportering til ejendomskontoret eller misligholdelse, fx en vandhane, der drypper/er utæt			X	

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

El-installationer

	A	B	C	BEMÆRKNINGER
Uautoriserede indgreb i el-installationer			X	
Beskadigede, herunder overmalede kontakter, dæksler eller kupler			X	
Uautoriserede el-installationer, fx skjult bag lofts- eller vægbeklædning			X	Lamper, kabler og kontakter, der ikke er autoriseret opsat
Manglende eller defekt ringeklokke			X	

Nøgler og låse

	A	B	C	BEMÆRKNINGER
Afleveres med nøgler, låsecylinder udskiftes	X			
Mangler at aflevere nøgler			X	3 nøgler til hoveddøren og 2 nøgler til postkasse
Manglende vaskebrik			X	

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

Radiatorer og konvektorer

	A	B	C	BEMÆRKNINGER
Skader som følge af ukorrekt brug			X	
Skader og følgeskader, der skyldes mangelfuld rapportering til ejendomskontoret			X	
Radiatorer i farver, der ikke kan dækkes med to gange lys grå eller råhvid maling			X	Radiatorer skal males med radiatormaling. Køkkenradiatorens farve skal passe med køkkenets farve, fx hvide skabe og råhvid radiator
Konvektorer skal altid være grå eller råhvide			X	skal altid males med radiatormaling

A Istandsættelse ikke nødvendig

B Istandsættelse nødvendig / Afdelingen betaler

C Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

Udearealer

Du er ansvarlig for vedligeholdelse af have og beplantning. Beboere i strædet er i fællesskab ansvarlige for vedligeholdelse af strædearealerne.
Hvis du ikke vedligeholder have og beplantning, får du et pålæg om genopretning. Sker dette ikke, sørger afdelingen for genopretning, der betales af dig.

Udearealernes tilstand, når du overtager boligen

- Der skal være flisebelægning fra boligens adgangsdøre til strædet. A2-fløjen har som udgangspunkt ikke denne flisebelægning.
- Udearealerne skal være umiddelbart anvendelige.
- Beplantning må ikke have karakter af vildnis
- Der skal være udgang fra baghaven.

Krav til udearealerne ved fraflytning

I nedenstående skema er der sat kryds ud for enten A, B eller C. Derudover er der for nogle punkter uddybende bemærkninger, der præciserer standarden.

- A Genoprettelse er ikke nødvendig
- B Genoprettelse er nødvendig. Afdelingen betaler for istandsættelsen
- C Genoprettelse er nødvendig. Fraflytter betaler for istandsættelsen.

	A	B	C	BEMÆRKNINGER
Fliser fra stræde til boligens adgangsdøre mangler			X	Fliserne lægges fast og fladt, så der ikke er kanter, som man kan snuble over
Forhave er ikke umiddelbart anvendelig			X	
Baghave er ikke umiddelbart anvendelig			X	
Beplantningen er et vildnis			X	
Udgang fra baghave mangler			X	

Særlige regler ved fraflytning

Ved fraflytning skal der være flisebelægning fra boligens adgangsdøre til strædet. A2-fløjen har som udgangspunkt ikke denne flisebelægning.

Ved fraflytning må udearealerne ikke ryddes for græs, planter og fliser eller have karakter af vildnis. Haverne skal være umiddelbart anvendelige. Hvis dette ikke er tilfældet, skal fraflytter betale for retablering.
Vildnis betyder, at haven ikke er blevet passet, men henligger som en tæt bevoksning af planter, der gror vildt.

Ved opsigelse skal angives, hvis fraflytter ønsker at medtage enkelte faste ting fra udearealerne. En mulig indflytter skal ved fremvisning kunne se, hvordan udearealerne vil fremtræde ved indflytning.

BO-VEST
Stationsparken 37
2600 Glostrup
Tlf. 8818 0880
Fax 8818 0881
www.bo-vest.dk
bo-vest@bo-vest.dk

Husdyrreglement for Galgebakken

1. Det er tilladt at holde 1 husdyr i Galgebakken enten 1 hund eller 1 kat. Dog må der ikke holdes hund i de mindre lejemål (A1, A2, og D-husene). I disse boliger er det kun tilladt at holde 1 kat. (Øvrige husdyr se pk. 12).
2. Der ud over må man passe en hund i 3 uger, og dette skal i hvert tilfælde meddeles ejendomskontoret.
3. Hvis en hund får hvalpe, skal hvalpene være væk fra lejemålet senest 10 uger efter fødslen.
4. Husdyr må ikke være til gene for områdets beboere.
5. Der **skal** være en lovpligtig ansvarsforsikring på hunde og katte. På forlangende af BO-VEST er ejer forpligtet til at kunne dokumentere, at lovpligtig ansvarsforsikring er i orden.
6. Hunde **skal** bære hundetegn med ejers navn, adresse og telefonnummer.
7. Hunde skal være mærkning ved øre- eller lysketatovering eller ved injektion af en elektronisk chip efter et system, der er godkendt af Dansk Hunderegister.
8. Hunde **skal** føres i snor indenfor Galgebakkens område. Dette omfatter også plæner og legepladser.
9. Det er ejers ansvar, at efterladenskaber på Galgebakkens område fjernes med det samme. **HUSK ALTID AT HAVE POSER MED**!
10. Ifølge hundeloven er der hunderacer samt blandinger af disse der ikke er tilladt at holde.
11. Udgående katte skal have adgang til toilet indendørs samt udendørs. Dette er ejers ansvar.
12. Katte skal være neutraliserede og øretatoveret eller chippet.
13. Hunde må ikke hindre personer med lovligt ærinde adgang til lejligheden.
14. Øvrige husdyr skal holdes indenfor boligens have. (f.eks. kaniner og høns OBS: der må max. være 6 høns, på Galgebakkens matrikel, jf. kommunens regler om hønsehold) Ønskes der dyrehold på fællesarealerne, søges der om tilladelse på et beboermøde via GAB.
15. Det er ikke tilladt at fodre omstrejfende katte, da disse vil vende tilbage til fordringsstedet uanset, hvor de hører til.
16. Lovgivning vedrørende hunde og katte skal overholdes i Galgebakken.

Overtrædelser eller klager over ovennævnte regler eller brud på disse.

1. Der kan klages over brud på Husdyrreglementet. **Kun** skriftlige klager tages op til behandling af BO-VEST.
2. Overtrædes ovenstående reglerne, kan BO-VEST inddrage tilladelsen til at holde husdyr. Herefter skal husdyret fjernes fra bebyggelsen. Sker dette ikke, betragtes det som misligholdelse af lejekontrakten, og lejemålet vil kunne ophæves i henhold til lejelovens regler.

Nyt oplæg til d. 27. november 2018