

**Boligselskab. Teglhaven Kalundborg.
Afdeling. O7/11. Skolevænget nr. 39 – 57. 4400 Kalundborg.**

Råderetskatalog.

Ordensreglement.

Råd og vejledning

For

Afdeling Skolevænget

Velkommen til skolevængets afdeling.

- Der er i alt 10 lejemål i skolevænget afdeling, der er opført i 1993.
- Der findes en afdelingsbestyrelse på 3 beboer valgte medlemmer.

Bestyrelsen består af:

Marianne Jørgensen. Skolevænget 39. Tlf. 5099 5674
Laila Christoffersen. Skolevænget 47.
Arthur Hansen. Skolevænget 51.

Ejendomsmester:

Ejendomsfunktionær: Niels Christensen
Kontor: Klosterparkvej 14, st. th. 4400 Kalundborg
Tlf. nr.: 59561493
Kontortid: Mandag – fredag kl. 9.00 – 10.00

Boligselskab Teglhaven.

Administration:

Domea.
Kløverstien 205
4300 Holbæk.
Tlf. 7664 6600

Driftschef:

Finn Lendal
Tlf. 7664 6600

Råderetten. Kort fortalt.

Der ydes godtgørelse ved forbedringer efter følgende model.

For at være sikker på, at selskabet vil betragte de ønskede arbejder som forbedringer, skal arbejderne anmeldes til selskabet inden igangsættelse og ikke på begyndes før tilladelse foreligger.

Kun den del af forbedringsarbejderne som udgør en værdi over kr. 6.367 kan blive godkendt til godtgørelse. Godtgørelsen kan max. være kr.100.000 ved fraflytning. Hvis den nedskrevne godtgørelse ikke overstiger kr. 2.545 på beregnings tidspunkt(fraflytning) bortfalder den.

Der ydes ikke godtgørelse til særligt luksus prægede eller særligt energi forbrugere arbejder.

Arbejder af luksusprægede karakter, medregnes ikke i godtgørelsen.

Alle udgifter i forbindelse med forbedringsarbejder, skal være momsregistreret og dokumenteret. Egen arbejdskraft medregnes ikke. Hvis timelønningerne har været uforholdsmæssigt høje, kan de nedskrives til hvad der er normalt for dette arbejde.

De nævnte beløb reguleres i overensstemmelse med den i lov om satsregulering fastsatte sats- reguleringsprocent.

Reguleringen foretages en gang årligt.

Der kan ydes godtgørelse for flere forbedringer m.v. i samme lejlighed selv om arbejderne ikke er udført samtidigt. Bundfradraget træder dog i kraft ved hver ombygning. Godtgørelsen udbetales først ved fraflytning.

Såfremt forbedringsarbejderne betyder ændring af eksisterende forhold (eksempelvis et eksisterende køkken), vil værdien af det eksisterende blive fratrukket forbedringsværdien.

Ved godtgørelse af et forbedringsarbejde overtager afdelingen vedligeholdelsespligt. Særligt vedligeholdelses skrævende forbedringer vil kunne pålægges den pågældende bolig.

Godtgørelsen vil blive afskrevet med 10 % om året over 10 år og i lige store dele.

Ved udbetaling af godtgørelse til en fraflytter, kan en ny beboer enten vælge at betale hele restgælden kontant eller få en huslejestigning svarende til restafskrivningen.

Der må ikke foretages ændringer af nogen art, som ikke står nævnt i Råderetten.!

Råderetskatalog.

A.= Tilladt uden ansøgning.

B.= Tilladt uden ansøgning – kan kræves retableret ved fraflytning.

C.= Skal ansøges hos boligselskabet .

D.= Ikke tilladt.

E.= Mulighed for godtgørelse iflg. ” råderetsregler”.

Badeværelse.

Lofter:

Farveændring	B
Anden beklædning(træ-el. gips)	D
Isolering	C
Glasvæv	C
Tapetbeklædning	D
Borehuller i loft ved opsætning	B

Vægge:

Glasvæv	B
Vinyltapet	B
Strukturmalning	B
Træbeklædning	D
Fliser	C,E
Hel el. delvis nedrivning af vægge	D
Opsætning af vægge	C
Tapet på oprindelig malede vinduesbrystninger	B
Normalt forekommende bore og sømhuller i tapetet	A

Gulv:

Andre materialer (f.eks. malede el. linoleum/vinylfliser)	D
Klinker og fliser	C,E
Gulvvarme	C,E

Flisebeklædning:

Borehuller i fliser	B
Borehuller i fuger	A
Maling af fliser	D
Vinylbeklædning udenpå fliser	D
Opsætning af vægfliser	C,E
Klæbemærker og/eller limrester på fliser	B
Opsat udstyr ud over standard	A

Fejllister, gerigter og karme:

Farveændring	A
Fjernelse af dørtrin	B
Udskiftning til andet materiale	C,E

Døre:

Udskiftning til nye	C,E
Maling af nuværende døre eller nye døre	C
Udskiftning af håndtage (skal være ens i lejligheden)	B
Overmaling af beslag	D

Vinduesramme:

Farveændring	B
Skruehuller efter persienner/gardiner	B
Vindueskarme i andet materiale	B
Forsatsvinduer	D

Radiatorer:

Farveændring	D
Montering af termostatventiler. <i>Må kun udskiftes af autoriseret</i>	C
Skader p.g.a. ukorrekt brug	B

Kold og varmtvandsinstallationer (autoriserede):

Udskiftninger af blandingsbatteri til vandbesparende eller termostatisk	A
---	---

Sanitet, håndvaske, toilet.

Udskiftning af håndvaske	C,E
Udskiftning af toilet.	C,E
Opsætning af brusekabine	C,E

Skabe o. lign.

Opsætning af faste skabe. Evt. ved håndvask.	C,E
Opsætning af bruseforhængs beslag.	A

El – installationer, der skal udføres af aut. Einstallatør:

Udskiftning af el.- kontakter.	A
Korrespondancelys og lysdæmpere.	A
Rosetter og lampetilslutninger	A
380 Volt udtag og kontakter	A
Vaskemaskine	A
Tørretumbler	A
Ventilation	A

Modernisering:

Hel eller delvis modernisering	C,E
--------------------------------	-----

A.= Tilladt uden ansøgning.

B.= Tilladt uden ansøgning – kan kræves retableret ved fraflytning.

C.= Skal ansøges hos boligselskabet.

D.= Ikke tilladt.

E.= Mulighed for godtgørelse iflg. ” råderets regler”.

Køkken:

Lofter:

Farveændring	B
Anden beklædning (træ-el. gips)	C
Isolering	C
Glasvæv	C
Tapetbeklædning	D
Borehuller i loftet ved opsætning	B

Vægge:

Glasvæv	B
Vinyltapet	B
Strukturmalning	B
Træbeklædning	C
Fliser over køkkenbord	C,E
Hel el. delvis nedrivning af vægge	C
Opsætning af vægge	C
Tapet på oprindelig malede overflade	D
Normalt forekommende bore og sømhuller i tapet	A

Flisebeklædning:

Borehuller i fliser	B
Borehuller i fuger	A
Maling af fliser	D
Vinylbeklædning udenpå fliser	D
Opsætning af vægfliser	C,E
Klæbemærker og/eller limrester på fliser	B
Opsat udstyr ud over standard	A

Gulv:

Andre materialer (f.eks. malede el. linoleum/ vinylfliser	B
Klinker eller fliser	D
Gulvvarme	D

Fejllister, gerigter og karme:

Farveændring	A
Opsætning af dørtrin	D
Udskiftning til andet materiale	C,E

Vinduesramme:

Farveændring	D
Skruenhuller efter persienner/gardiner	B
Vindueskarme i andet materiale	B
Forsatsvinduer	D

Døre:

Opsætning af dør	C,E
Opsætning af foldedør	A
Udskiftning af dør	C,E
Udskiftning af foldedør	A
Udskiftning af håndtag(skal være ens i lejligheden)	B
Blænding af døre	C
Flytning af døre	C

Radiatorer:

Farveændring	D
Montering af termostatventiler <i>må kun udskiftes af autoriserede</i>	C
Skader p.g.a. ukorrekt brug	B

Skabe:

Opsætning af faste skabe	B
Nedtagning af faste skabe	C
Maling af faste skabe og/eller låger og skuffer	D

Kold og varmtvands installationer (autoriserede):

Udskiftning af blandingsbatteri	A
---------------------------------	---

Køkkenvask:

Udskiftning af køkkenvask	C,E
---------------------------	-----

Emhætte og komfur

Udskiftning af emhætte.	<i>Afdelingens</i>	C,E
Udskiftning af komfur.	<i>Afdelingens</i>	C,E

Køleskab/ fryser:

<i>Lejerens egen</i>

El – installationer, der skal udføres af aut. El – installatør:

Udskiftning af el. kontakter	A
Korrespondancelys og lysdæmper	A
380 Volt udtag og kontakter	A
Vaskemaskine	A
Opvaskemaskine	A
Tørretumbler	A

Modernisering af køkken:

Hel eller delvis modernisering	C,E
Ændring af køkkenbords højde	C
Ændring af indretning af køkken.	C,E

A.= Tilladt uden ansøgning.

B.= Tilladt uden ansøgning – kan kræves retableret ved fraflytning.

C.= Skal ansøges hos boligselskabet .

D.= Ikke tilladt.

E.= Mulighed for godtgørelse iflg. ” råderets regler”.

Stue, værelser og entre.

Lofter:

Farveændring	B
Anden beklædning (træ- el. gips)	C
Isolering	C
Glasvæv	D
Tapetbeklædning	D
Loftlem i entre(opsætning af foldestige)	A,E

Vægge:

Glasvæv	B
Vinyltapet	B
Strukturmaling	B
Træbeklædning	C
Fliser	D
Malet hessian	D
Malet rutex- el. strukturtapet	B
Alm. Tapet (overlæg max 2 mm)	A
Åbning (dør) mellem stue og soveværelse	C
Opsætning af vægge	C
Indvendig efterisolering	D
Almindelig brug af borehuller i vægge	A

Gulve:

Afslibning og lakering	A
Tæpper	A
Malede	D
Linoleum og vinylfliser	B
Klinker eller fliser	D
Laminat	C

Fejllister, gerigter og karme:

Farveændring	A
Opsætning af dørtrin	D
Udskiftning til andet materiale	C,E

Døre:

Opsætning af dør	C,E
Opsætning af foldedør	A
Udskiftning af døre	C,E
Udskiftning af håndtag (skal være ens i lejligheden)	B
Blænding af dør/ Flytning af dør	C
Udskiftning af råglas i hoveddøren	C

Vinduesramme:

Farveændring	D
Skruenhuller efter persienner/ gardiner	B
Vindueskarme i andet materiale	B
Forsatsvinduer	D
Punkterede ruder	<i>henvendelse til ejendomsmesteren</i>
Itu ruder	<i>henvendelse til ejendomsmesteren</i>
Udskiftning af vinduer	<i>henvendelse til ejendomsmesteren</i>

Radiatorer:

Farveændring	D
Montering af termostatventiler <i>må kun udskiftes af aut.</i>	C
Skader p.g.a. ukorrekt brug	B

Skabe:

Maling af faste skabe og eller døre	D
Vending af skabe mellem soveværelse og værelse	C
Opsætning af entre skab i forbindelse med fjernvarmeskab	C
Ombygning af skabe mellem soveværelse og værelse	C

El installationer der skal udføres af aut. El- installatør:

Udskiftning af el kontakter	A
Korrespondancelys og lysdæmper	A
380 Volt udtag og kontakter	A

Loftrum:

Anvendelse /Opbevaring på loftrum	<i>kun til opbevaring, ikke beboelse</i>
Lys på loft rum	A

Antenne stik:

<i>Ekstra på egen regning</i>	A
-------------------------------	---

Installation af radio amatørudstyr/ parabol:

Installationer uden på boligen	D
Antenne / parabol på separat pæl i have (totalhøjde max. 2 m.)	A

Telefon stik:

<i>Ekstra på egen regning</i>	A
-------------------------------	---

Udvendig facade / træværk:

Farveændring af udvendig facade og træværk , på hus	D
Anden beklædning	D
<i>Afdelingen står for vedligeholdelsen</i>	

- A.= Tilladt uden ansøgning.
 B.= Tilladt uden ansøgning – kan kræves retableret ved fraflytning.
 C.= Skal ansøges hos boligselskabet.
 D.= Ikke tilladt.
 E.= Mulighed for godtgørelse iflg. ” råderets regler”.

Udendørs:

Isolering af udhus	A
Autoriseret installationer i udhus	A
Udvidelse af terrasse	A
Opsætning af læhegn	A
Farvevalg af læhegn	A
Højde på læhegn	<i>max. 1.80cm i højden</i>
Opsætning af udestue	C,E
Overdækket terrasse	C,E
Opsætning af markise over terrasse	<i>professionel opsætning</i>
udendørs lys på/ ved terrasse	A
Opsætning af drivhus i have	<i>se vedlagte regler for drivhus i afd.</i>
Opsætning af mindre legehuse	A
Opsætning af legeredskaber (gynges, ruchebane)	C
Beplantning i haven, inden for hækken	A
Klipning af hække	<i>lejereren står for indvendig og udvendig klipping</i>
Højde på hække	<i>Max. 1.80 cm i højden. Minimum 1,60 cm i højden</i>
Fjernelse af hække	<i>kun ved opsætning af havelåge</i>
opsætning af havelåge i hæk	A
opsætning af flagstang i haven	D
Havepejs.	C
Opsætning af anden postkasse end afdelingens	D
Nøgler og låse	<i>Ved ind og ud flytning skal forefindes 3 stk. nøgler</i>

Cykelskur	<i>kun henstilling af cykler, der er i brug</i>
Knallert skur	<i>kun henstilling af knallerter, der er i brug</i>
carporte	<i>se vedlagte regler for carport</i>
p-plads	<i>beboer og gæster i afdelingen</i>
gæste p-plads	<i>benyttes af gæster i afdelingen</i>
snerydning: Et Firma rydder sne på gangarealerne, men ikke p-plads og indkørslerne.	
grønne områder: Ejendomsfunktionærerne slår græs og beskær den fælles beplantning omkring boligerne.	
Et Firma holder det store grønne areal i sommer perioden.	
Tørrestativ	<i>fælles</i>
affaldsstativ Grøn affald	<i>fælles med naboen</i>
fælles container til grønt affald	<i>kun til brug af haveaffald, ingen sten.</i>
<i>Henstilling af affaldssække ved containeren er ikke tilladt</i>	
Husdyrhold	<i>1 hund eller kat. Efter henhold i lejekontrakten</i>

**Regler for nyopførte carporte i skolevængets afdeling.
Skolevænget 39 til 57. 4400 Kalundborg.**

Opførelses prisen for de 4 carporte beløb sig til ca. 20.000. kr.
Råderetten bortfaldt, da bundgrænsen er 6.000. kr. så der er ingen godtgørelse for dette byggeri.

Carportene ejes af afdelingen. Men..

Så længe de beboere, der har stået for opførelsen og bekostningen af carportene, bor i afdelingen, er det deres.

De står selv for vedligeholdelse og maling af carportene.

Carportene er forsikret i gennem afdelingens forsikring.

Ved fraflytning kan carportene overtages af en anden beboer i afdelingen.
Der laves en venteliste, hvis dette bliver aktuelt, som afdelingsbestyrelsen har og står for.

Nye lejere betaler et beløb på 50. kr. til dækning af vedligeholdelse.

Carportene må ikke fremlejes, men må gerne benyttes til evt. gæstebesøg i afdelingen, i en kortere periode.

Carportene må kun benyttes af indregistret motorkøretøj (bil eller Motorcykel).

Det er også besluttet at der ikke må/ skal bygges/opføres flere carporte i afdelingen.

Disse bestemmelser og regler for carporte er vedtaget ved ekstra ordinært beboermøde den 7 september. 2005.

Regler for opførelse og vedligeholdelse af drivhuse.

Spørg administrationen først.

Drivhuset må max være 5 m².

-skal være et færdig købt type drivhus, ikke et selv lavet af f.eks. gl. vinduer.

-skal placeres i haven så det ikke generer nogle naboer.

-skal vedligeholdes, må ikke stå og forfalde.

Tips om rengøring og vedligeholdelse:**Rengøring.****Træværk****Vinduer, døre, skabe m.v.****Bland ½ kop sæbespån (10-15 gram) i 5 liter vand.****Vask med denne blanding, nedefra og op. Brug en børste eller en svamp.****Da blandingen ” kun ” opløser fedt og snavs, skal der vaskes efter med rent vand.****Komfurer****Komfuret skal rengøres så ofte, at madrester o.a. ikke brænder fast.****Læs vedlagte brugsanvisning til keramisk komfur.****Skal følge lejligheden.****Køle-/ fryseskabe. (Beboerens egen.)****Med jævne mellemrum rengøres skabe med anerkendt rengøringsmiddel.****Husk, hvis det er nødvendigt at afrime fryseren. Kraftige isbelægninger betyder større strømforbrug.****Stryg af og til tætningslisterne med talkum. Så holder de sig bløde og klæber ikke til skabet.****Sanitet, fliser m.v.****Det vand der er i hanerne er meget hårdt vand, det vil sige at det indeholder megen kalk. Kalken sætter sig med tiden på både sanitet, fliser og andet der er i rummet. Præcesserne går lidt langsommere, hvis der dagligt tørres af.****Når kalken skal fjernes, skal der benyttes et anerkendt afkalkningsmiddel.****Brug ikke syrer, de nedbryder glasur, emalje og krom.****Med årene kan gulvfliserne blive lidt matte og grå****Skal de peppes op, kan dette gøres ved at påføre et lag flydende brun sæbe, der skal ligge nogle timer, måske natten over. Vask herefter sæben af.****Sæbens indhold af fedtsyre vil give overfladerne farven igen og efterfølgende rengøring lettes betydeligt.****Godkendt på det ordinære beboermøde den 14. november 2005.**

