



Rettigheder og pligter

Inden Du beslutter dig

Når Du bliver tilbudt en bolig i 4 Syd, bør Du undersøge om der forhold i boligen, i haven eller ved de nære omgivelser, som ikke er i overensstemmelse med dine krav, ønsker og forventninger. Hvis der er sådanne forhold, så skal Du undersøge mulighederne for at få ændret disse, inden Du beslutter dig for at takke ja til den tilbudte bolig.

Indflytning og udflytning

Indtil andet bestemmes istandsættes boligen i flyttesituationen efter den såkaldte A-ordning. Det vil sige, at der udføres en normal-istandsættelse, som fraflytter sparer sammen til over 10 år. Med denne ordning er der ikke nogen henlæggelseskonto, som du kan trække på, medens du bor i afdelingen!

Som indflytter modtager du således en brugt bolig, som er normal-istandsat. Gennemgå din bolig ved indflytningen. Egentlige fejl og mangler vil blive udbedret af ejendomskontoret. Andre ting, som skyldes almindeligt slid må du leve med. Hvis du vil sikre dig mod at sådanne slidte dele bliver lagt dig til last, er det en god ide at notere dem på en liste, som du afleverer på ejendomskontoret senest 14 dage efter indflytningen.

Ved fraflytning bliver boligen synet i henhold til afdelingens vedligeholdelsesreglement. En af afdelingens ansatte og fraflytteren gennemgår den ryddede og rengjorte lejlighed i fællesskab, og der udarbejdes en udflytningsrapport. Det er vigtigt, at du selv er til stede når fraflytningsrapporten udarbejdes. Når først istandsættelsesarbejdet er udført, kan det for sent at komme med indvendinger.

I forbindelse med synet har du mulighed for, at få en repræsentant fra afdelingsbestyrelsen til at deltage.

Kravene til istandsættelse af boligen beror således på et skøn ud fra, hvad der må anses for en rimelig standard i forhold til boligens alder. Nedslidte dele udskiftes på afdelingens foranledning, med mindre der er tale om dårlig vedligeholdelse eller forkert brug. I disse tilfælde hæfter fraflytter.

Hvis du i forbindelse med fraflytning selv ønsker at istandsætte boligen, skal du kontakte ejendomskontoret i god tid. Du vil modtage råd og vejledning om hvordan istandsættelsen skal udføres, samt hvilke krav der i øvrigt stilles til udførelse.

Boligen

Indvendig vedligeholdelse påhviler lejerens, således som det er sædvane for alt udlejningsbyggeri.

Installationer vedligeholdes af afdelingen, med mindre det er småting, som du selv kan klare. Skader skal anmeldes til ejendomskontoret, således at følgeskader undgås. Skader bliver sædvanligvis udbedret meget hurtigt, efter at de er anmeldt. Selvforskyldte skader udbedres for lejerens regning. Der er tegnet glasforsikring og kummeforsikring. Forsikringen dækker dog ikke ruder, som er ridset af din hund, eller som på anden måde er misbrugt.

Beboerne opfordres til at anlægge gode boligvaner, som blandt andet omfatter udluftning morgen og aften, samt efter bad og eventuelt tøj tørring.

I din bolig kan du på med udgangspunkt i råderetten foretage ændringer der defineres som værende forandringer eller forbedringer.

I afdelingens vedligeholdelsesreglement kan du se hvilke forandringer, du kan lave uden at de skal føres tilbage, når du flytter. Du må også godt udføre forandringer som ikke fremgår af vedligeholdelsesreglementet, blot disse ikke ødelægger konstruktionen eller strider mod myndighedskrav, men disse forandringer skal retableres, når du en dag flytter.

Alle forandringsarbejder skal anmeldes på ejendomskontoret inden disse igangsættes, desuden kan der være krav om at arbejdet klarmeldes og synes når det er udført. Hvis forandringsarbejdet indbefatter indgreb i tekniske installationer hvortil autorisation er krævet, skal arbejds udførsel dokumenteres via faktura.

Forbedringer er normalt ændringer som forøger boligens 'værdi', og visse ændringer kan desuden godtgøres af afdelingen, hvis du skal flytte, før din investering er afskrevet.

I din bolig kan du også lave en række forandringer, som ikke skal føres tilbage, når du flytter.

Uanset om der er tale om forbedringer eller forandringer er det fornuftigt, at tale med ejendomskontoret før du går i gang med arbejdet.

Gårdhaven og de nære omgivelser

Som udgangspunkt er det afdelingen som står for den udvendige vedligeholdelse, men vi skal ikke købe (dyre) håndværkere til alt arbejdet, hvis vi kan udføre det selv. Huslejen niveauet er i høj grad afhænger af, hvor meget vi gør selv, og derfor forestår vi selv en dele af afdelingens drift og vedligeholdelse.

Den udvendige vedligeholdelse du som beboer selv skal udføre er maling af de sorte og hvide facader, afrensning af eternitplade, rensning af tagrender samt maling af hoveddøre og andet når vi beslutter det og afsætter penge i budgettet materialerne.

Som beboer kan du påtage dig ansvaret for vedligeholdelsen af plankeværket omkring din gårdhave. Rådne og defekte brædder udskiftes løbende. Afdelingen udskifter knækkede stolper og opsætter et par brædder til at styre efter, øvrige brædder opsættes af beboerne selv. Brædder og maling til vedligehold udleveres på afdelingskontoret.

De der ikke selv kan forestå den udvendige vedligeholdelse, skal meddele dette til ejendomskontoret.

Mod et mindre nedslag i huslejen har du som beboer mulighed for, selv at forestå vedligeholdelsen af det areal som befinder sig indenfor en meter fra din bolig. Vælger du selv at vedligeholde arealet omkring din bolig, og dermed opnå nedslaget i din husleje, skal du underskrive en aftale om dette på ejendomskontoret. Her får du også en beskrivelse af de rettigheder og pligter, der er forbundet med aftalen.

Vandrenden, som findes omkring mange af husene, skal respekteres. Der må ikke fjernes fliser fra den eller plantes i den, da det giver risiko for fugt i husene.

Det er tilladt at lave udskæringer i plankeværket, eller at erstatte det med beplantning. Det er ikke tilladt at bygge plankeværket højere end 180 cm, eller at udføre anden beklædning end den oprindelige med vandret beklædning.

Indretning af gårdhaven er beboernes eget ansvar, og du kan indrette dig som du vil, så længe det ikke generer andre eller ødelægger bygningerne. For eksempel skal du passe på, at der ikke fyldes jord op mod facadernes træværk, eller at klatreplanter vokser ind under eternitpladerne.

Når du en dag flytter, skal gårdhaven afleveres i rimelig orden. Det vil sige, at skrammel skal være fjernet, der skal i det mindste være fliser ved udgangen fra stuen, og jorden skal være rimeligt jævnet.

Efter forudgående ansøgning på ejendomskontoret er det muligt, at opføre en pergola. Det skal være en type pergola, som ikke hviler på huset, idet tagets kant og den lette facade i forvejen er tungt belastet.

Efter opførelsen af en pergola skal denne godkendes af ejendomskontoret – godkendelsen sker skriftligt. Det er beboeren som forestå opførelsen, og den efterfølgende vedligeholdelse. Råd og vejledning fås på ejendomskontoret.

Fællesarealer

Fællesarealer mellem husene anlægges og passes af afdelingen, med mindre andet er aftalt.

Beboerne har udstrakt mulighed for at disponere over fællesarealerne, og indretningen af disse. Der skal søges om lov til at ændre på fællesarealer, og der skal træffes aftale med ejendomskontoret, så man ikke kommer i konflikt med fejmaskiner og andet udstyr. råd, vejledning og ansøgningsskema fås på ejendomskontoret eller hos Miljøgruppen.

Der kan søges tilskud til indretning af fællesarealer.

Som hovedregel skal beboerne omkring et fællesareal være enige om, hvordan et areal skal bruges og indrettes. Opsættes der hegn og låger omkring et anlæg, så må højden på disse ikke overstige en meter. Der skal være fri adgang til fællesarealer, og aktiviteter, som udføres dér skal være til oplevelse for andre beboere i afdelingen. Desuden skal det være klart, hvem der står for vedligeholdelsen.

Som nytilflytter kan man meget vel lande i et naboskab, som har 'arvet' et anlæg efter tidligere beboere, og som driftspersonalet har frasagt sig pasningen af. Fælles anlæg, som ikke bliver passet, bliver på et eller andet tidspunkt nedlagt og tilplantet med henblik på den enklest mulige pasning efter driftens skøn.