

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

Kontortid dagligt fra kl. 10:00-14:00

Ordens- og vedligeholdelsesreglement for afdeling 2

Ordens- og vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse, der står i kontrakten, og skal derfor betragtes om et tillæg til denne.

Indflytning

Ved indflytning vil huset fremtræde i normalt vedligeholdt stand under hensyn til, at der er tale om en genbrugsbolig.

I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.

Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.

Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres.

Afdelingen anvender A-ordningen med normalstandsættelsesbeløb (NI-beløb). Ordningen er en variant af A-ordningen Vedligeholdelse i boperioden påhviler lejeren. Ved fraflytning betaler lejeren et NI-beløb, som stilles til den tilflyttende lejers rådighed til istandsættelse. Afdelingen overtager gradvist over en periode på 100 måneder betalingen af NI-beløbet.

NI-beløbet udgør kr. 10.000. Beløbet stilles til nye lejeres rådighed til istandsættelse af lejligheden. Beløbet udbetales tilflytteren mod forevisning af dokumentation for at beløbet er afholdt.

Bo-perioden

I bo-perioden afholder (og opkræver via huslejen) afdelingen udgifter til reparation/udskiftning af:

- I. Defekte vandhaner
- II. Defekte el-afbrydere og el-ledninger i ledningsnettet
- III. Defekte vaskekummer, cisterner, Wc-kummer.
- IV. Defekte rør, radiatorer og VV-beholdere
- V. Reparation af skorsten der ikke er i brug, tag, rygning samt understrygning.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

Kontortid dagligt fra kl. 10:00-14:00

- VI. Maling af udvendige døre, vinduer og vindskeder.
- VII. Reparation af kloakker.

Det henstilles, at man selv ordner småreparationer, som ikke kræver håndværkerhjælp, idet sådanne småting ellers koster uforholdsmæssigt meget – og i sidste ende er det lejerne selv, der kommer til at betale via forhøjet husleje. Der sker heller ikke noget ved at bede naboen om en hjælpende hånd.

Såfremt det konstateres, at stop i kloakker og rør skyldes træerødder, vil afdelingen forlange, at træerne fjernes for lejers regning.

Nødvendige reparationer skal anmeldes til kontoret, som bestiller håndværkere. Afdelingen betaler ikke reparationer, der bestilles af lejerne, ligesom afdelingen ikke betaler for reparationer, der alene skyldes lejernes forsømmelser.

Ved akutte skader (sprængte rør eller kloakker), der opstår uden for normal arbejdstid, kan man ringe til Falck, tlf. 33 15 83 20, der henviser til vagthavende reparatør. Sådanne skader **skal** straks anmeldes til kontoret på følgende hverdag.

Brand- storm- og vandskader på ejendommen (men ikke indbo), dækkes af ejendommens forsikring, hvis muligt. Skader på bygninger, der ikke dækkes af forsikringsselskabet, betales af afdelingen.

Indvendig vedligeholdelse

Lejer sørger for og afholder udgifter til:

- Hvidtning af lofter
- Tapetsering /maling af vægge
- Gulvbehandling
- Maling af indvendigt træværk
- Vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler

Nævnte vedligeholdelse skal ske så ofte, at boligen stedse fremtræder som normalt godt vedligeholdt.

Udvendig vedligeholdelse

Lejer sørger for og afholder udgifter til:

- Vedligeholdelse af have samt hegn mod nabo/vej og tilhørende offentlige arealer
- Vedligeholdelse af rækværk ved kælderskakt og altandør på 1. sal
- Klipning af indvendig side af hækken
- Genplantning af hæk, når udskiftning er nødvendig.

Nævnte vedligeholdelse skal ske så ofte, at omgivelserne stedse fremtræder som normalt godt vedligeholdt.

Præcisering

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

Kontortid dagligt fra kl. 10:00-14:00

Ingen beplantning må være til gene for naboer, vej, sti, luftledninger eller andet.

Der skal være luft omkring samtlige vinduer, hvorfor beplantninger i nærheden af disse skal beskæres i et sådant omfang, at dette efterleves.

Haveaffald, døde beplantninger såsom træer, buske m.v. skal fjernes og afleveres på containerpladsen eller andet tilsvarende sted.

Hækken skal holdes fri for fremmede beplantninger, ligesom der skal være luft omkring hækkens indvendige og øverste side.

Lyskasserne skal være rensede, således at vand har frit løb til kloakken.

Der må ikke plantes vedbend eller andre klatrende planter op af selve huset, da disse er ødelæggende for mure/tag og kan danne fugt. Vedbend fra tilstødende hegn m.v. skal fjernes fra huset, hvis de breder sig dertil.

Opsatte hegn mod såvel nabo som vej skal være i en sådan stand, at de ikke virker beskæmmende for omgivelserne. Hegn mod naboen skal tage hensyn til mest muligt privatliv til begge sider.

Gade, fortov og rendesten skal fejes, ryddeligholdes (dette gælder også ukrudt). Afløbsristene i rendestenene skal holdes rene, så vandet har frit løb til kloakkerne (også ved endehusene mod J.L.Heibergsvej). Der skal holdes fri for sne i det omfang, det kræves af politivedtægten.

I vængerne skal asfalten renholdes m.v. til kantsten mod genboen.

For de beboere der har garage, skal pladsen foran holdes i lighed med fortov og asfalt foran huset. For garagerne i vængerne svarer dette til ¼ af vendepladsen.

Vedligeholdelsespligten for det enkelte hus kan ses af det udleverede matrikelkort.

"Grøn farve" = hegnspligt
"Orange farve" = vedligeholdelsespligt.

Havevandring

Afdelingsbestyrelsen afholder en årlig havevandring. Datoen (evt. datoerne) for denne, skal meddeles beboerne senest på beboerrådsmødet og vil være indeholdt i det skriftlige referat.

Under havevandringen noteres de afvigelser der er gældende for de enkelte husstande jf. afsnit . Herefter udsender udlejeren en skrivelse til de respektive beboere hvor afvigelser er fundet.

En sådan skrivelse er beboeren forpligtiget til at bringe i orden senest 3 uger efter modtagelsen. Er de påtalte udeståender ikke bragt på plads indenfor denne tidsfrist, eller

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

Kontortid dagligt fra kl. 10:00-14:00

er der ikke truffet en præcis aftale for udbedringstidspunktet, har udlejeren ret til at iværksætte arbejdet på lejers regning.

Råderet

Ved forbedrings- og forandringsarbejder i boligen, der ønskes udført efter reglerne om råderet, skal lejeren inden arbejdet igangsættes skriftligt ansøge boligselskabet herom. Ansøgningen skal indeholde tegninger, beskrivelse af materialer, og oplysning om forventet udgift. Arbejdet kan kræves retableret hvis der ikke foreligger godkendelse fra boligselskabet inden arbejdet igangsættes.

Godtgørelse efter reglerne om råderet nedskrives over 10 år, dog kan der i enkelte tilfælde ske nedskrivning over en mindre årrække. Afdelingsbestyrelsen fastsætter nedskrivnings-perioden.

Lejeren skal selv sørge for at indhente alle tilladelser hos offentlige myndigheder mv.

Lejeren afholder selv særlig vedligeholdelse af det udførte forbedrings- og forandringsarbejde, og betaler derfor ikke ekstra leje herfor.

Forbedringer/forandringer uden for boligen. Det er tilladt at opføre overdækket terrasse og et haveskur på maks. 10 m² i haven. Haveskur skal placeres mindst ½ meter fra hæk. Lejeren skal inden arbejdet igangsættes skriftligt ansøge boligselskabet herom. Ansøgningen skal indeholde målfaste tegninger for såvel placering som snit, beskrivelse af materialer. Arbejdet kræves retableret, hvis der ikke foreligger godkendelse fra boligselskabet inden arbejdet igangsættes, og ved fraflytning hvis den nye lejer ikke vil overtage det opførte. Lejeren afholder selv al vedligeholdelse af det udførte forbedrings- og forandringsarbejde, og betaler derfor ikke ekstra leje herfor.

Fraflytning.

Ved fraflytning skal huset afleveres i normalt vedligeholdet stand.

Udlejeren foretager syn af boligen efter aftale med lejer eller senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

Kontortid dagligt fra kl. 10:00-14:00

Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejerens uden unødigt forsinkelse og med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning for lejers regning.

Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

Misligholdelse skal altid betales af fraflytter.

Husdyr

Husdyrhold skal registreres, hvorfor lejere der ønsker at holde husdyr skal indsende skriftlig ansøgning til boligselskabet inden anskaffelse. Ansøgningen skal godkendes af afdelingsbestyrelsen.

Da såkaldte kamphunde (muskelhunde jf. Dansk Kennel Klub) af natur er aggressive, er der størst risiko for problemer i form af hundebid med netop disse hunderacer, hvorfor det ikke er tilladt at holde følgende hunderacer:

- Amstaff og blandinger af disse.
- Bullmastiff og blandinger af disse
- Bulterrier og blandinger af disse
- Pit Bull Terrier (er forbudt ved lov)
- Dogo Argentino og blandinger af disse
- Doge Canarian og blandinger af disse
- Dogo de Bourdeaux og blandinger af disse
- Americano Bull Terrier og blandinger af disse

Parkering

Vejene

Parkeres bilen på J. L. Heibergs Vej, Baggesens Vej eller anden offentlig vej, skal færdselslovens bestemmelser overholdes. Derudover er det vigtigt, at bilen parkeres på en sådan måde, at til- og frakørsel til garager langs vejene og vænger ikke besværliggøres.

Vængerne

Vængerne er ca. 4,5 meter i bredden, hvorfor pladsen her er trang. Når bilen er parkeret, skal det foregå på en sådan måde, at Odense Kommunes beredskabsafdelings forskrift om 4 meter friplads (fra hæk) kan opfyldes. Skulle uheldet være ude, er det ikke sikkert at den beboer, hvis bil besværliggør og/eller blokerer for adgangsforholdene, er hjemme. Der SKAL være plads til, at et brandslukningskøretøj uhindret kan komme frem, ligesom redningsarbejderne skal kunne udføre deres arbejde.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

Kontortid dagligt fra kl. 10:00-14:00

Affaldsbeholdere.

Affaldsbeholderne placeres udenfor skel tidligst dagen før tømning. Beholderne flyttes ind på skel igen senest på dagen efter tømning. Er disse to kriterier ikke muligt, opfordres den enkelte beboer til at søge hjælp hos en nabo eller genbo.

I vængerne er det den enkelte beboer der afgør, om affaldsbeholderne placeres ved forsiden eller ved bagsiden af huset.

Affaldsbeholderne placeres på en sådan måde, at de ikke besværliggør den omgivende færdsel. I vængerne skal biler uhindret kunne passere beholderne, på de offentlige fortove skal eksempelvis barnevogne kunne passere.

Af hensyn til skraldemændenes arbejdsforhold henstilles det, at nedenstående efterleves: Sørg for at håndtaget er frit tilgængeligt: Stil beholderne, så skraldemanden let kan få fat i håndtaget – dvs. ikke op ad væg eller hæk.

Stil papirbeholderen ud hver gang den skal tømmes – også selvom den ikke er fyldt. En fyldt papirbeholder er meget tung. Skraldemanden vil hellere tømme papirbeholderen hver gang frem for at køre med for tunge beholdere hver anden gang.

Ryd sne, grus eller salt. Tømmes din affaldsbeholder fra vejen, skal der desuden være gravet et hul i en evt. snevold, som skraldemanden kan trække affaldsbeholderen igennem.

Beboerklagenævn.

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

Godkendt på afdelingsmøde den 24. maj 2011

Mogens Lind
formand

Henry Larsen
dirigent