



Ordensreglement for afd. 11 - Stendalparken

ORDENSREGLEMENT

1. Affald
2. Antenne, bredbånd og paraboler
3. Bad og toilet
4. Cykling og knallertkørsel
5. Dørskilte
6. Eftersyn af lejligheden
7. Erhverv
8. Fodring af dyr
9. Forsikring
10. Forurening
11. Fyrværkeri
12. Grill
13. Gæster
14. Husdyr
15. Hærværk
16. Håndværkere
17. Indeklima
18. Leg og boldspil
19. Maskiner (støj)
20. Musik og lignende (støj)
21. Nøgler
22. Opbevaring af brandfarlige væsker
23. Orden og myndighedernes krav
24. Parkering og motorkørsel
25. Pulterrum
26. Renholdelse af have- og vejanlæg
27. Råderet
28. Skiltning
29. Svalegange
30. Vagtordning

Overtrædelse af gældende ordensreglement kan medføre skriftlig klage fra boligorganisationen og erstatningspligt. I sidste instans kan overtrædelse medføre opsigelse af lejemålet.

ORDENSREGLEMENT

Indledning:

En boligafdeling i boli.nu udgør et lille samfund sammensat af beboere med forskellige aldre, køn, social samt kulturel baggrund. Det er vigtigt, at beboerne tager størst mulig hensyn til sine medbeboere.

Beboerne har selv indflydelse på de regler, der skal være i afdelingen og kan selv øve indflydelse – direkte ved at fremsætte forslag til beboermødet eller ved at sende forslag til afdelingsbestyrelsen.

De regler – som beboerne i fællesskab beslutter, skal være gældende – har til formål at gøre boligafdelingen til et godt sted at bo. Det skal være til gavn for børn og voksne, og holde bygningerne, fællesområderne og friarealerne i god stand med få udgifter til vedligeholdelse.

Det er Deres pligt at vejlede Deres besøgende og foregå dem med et godt eksempel. Det er beboerne selv, der gennem huslejen kommer til at betale for hærværk, unødigt slidtage på bebyggelsen, fællesområderne, beplantningen m.v.

Lejekontrakten danner sammen med vedtægter, ordensreglement, vedligeholdelsesreglement og råderetsfolder grundlaget for aftalen mellem afdelingen og beboerne.

Efter reglerne er beboerne forpligtede til at efterkomme rimelige påtaler til sikring af god ro og orden i afdelingen. Overtrædelse af de aftaler – som beboerne i afdelingerne selv har vedtaget – samt grov tilsidesættelse af god skik og orden, vil i værste fald kunne medføre en opsigelse eller ophævelse af lejemålet.

Ordensreglementet er ikke noget, man som beboer tænker over i det daglige – sådan skal det heller ikke være. Men kommer det til uoverensstemmelser mellem beboerne i afdelingerne, vil det være reglementet, der danner grundlag for en påtale og i værste fald en opsigelse.

Klageprocedure:

Klager skal rettes til boligorganisationen, og de skal være skriftlige. Boligorganisationen behandler klagerne og sender påkravsskrivelser til rette vedkommende. Klagesager er en sag mellem boligorganisationen og den, der klages over.

1. Affald

Alt affald skal sorteres efter de regler, der er fastlagt af Fredericia Kommune. Af hygiejniske grunde, skal al dagrenovation lægges i plastposer, inden det lægges i containeren. Er der i afdelingen opsat miljøstation skal den bruges til dagrenovation og storskrald og alt affald skal sorteres korrekt iht. den opsatte skiltning. Affald må ikke henstilles uden for de opstillede containere. Kasserede møbler og lignende store genstande, skal lejerne selv sikre afleveret på Fredericia Kommunes sorteringsanlæg.

2. Antenne, bredbånd og paraboler

Boli.nu har sit eget fællesantenneanlæg, som leverer tv-signaler. Endvidere leverer boli.nu via anden leverandør også bredbånd. En liste over tv-kanaler samt de forskellige båndbredder udleveres sammen med tilbudet på lejligheden. Listerne udleveres ligeledes på boligorganisationens kontor, Danmarksgade 81, 7000 Fredericia.

Slut kun Deres antenne til fællesantenneanlægget med godkendte kabler og stik. Det er ikke tilladt at foretage indgreb i hverken stik eller anlæg i øvrigt.

Paraboler må ikke opsættes på boligorganisationens bygninger eller løst opstillet. Paraboler må opsættes på altanen under brystningshøjde.

Der må kun sættes paraboler op, hvis De får skriftlig tilladelse fra boligorganisationen. Paraboler skal opsættes efter de anvisninger, der gives af boligorganisationen.

3. Bad og toilet

For at undgå tilstopning af afløbsrør må bleer, hygiejnebind, vat, avispapir og lignende aldrig kastes i toiletkummen.

4. Cykling og knallertkørsel

Cykling og knallertkørsel er ikke tilladt på bebyggelsens gangstier og fortove.

5. Dørskilte

Dørskilte/navneskilte må kun opsættes i den udførelse, som er godkendt af boligorganisationen. Reklameskilte, malerier m.v. må ikke opsættes udenfor boligen.

6. Eftersyn af lejligheden

Såfremt boligorganisationens bestyrelse skønner det påkrævet, kan foreningens driftschef/driftsleder foretage eftersyn i lejligheden.

I tilfælde af manglende vedligeholdelse er boligorganisationens bestyrelse berettiget til at træffe beslutning om, i hvilket omfang og indenfor hvilken frist, udbedringen skal finde sted, og om fornødent lade arbejdet udføre for beboerens regning.

Boligorganisationens og dennes befuldmægtigede forretningsfører, driftschef/driftsleder og funktionærer **skal** gives adgang til lejligheden i tilfælde af ovennævnte, ligesom de til reparationsarbejdet nødvendige håndværkere **skal** tilstedes adgang til lejligheden.

7. Erhverv

Der må ikke drives erhverv fra boligorganisationens ejendomme uden boligorganisationens tilladelse og kun i særlige udlagte erhvervslejemaal.

8. Fodring af dyr

Brød og madrester må ikke sættes ud i haver, terrasser og fællesarealer til fodring af dyr, da de tiltrækker mus og rotter.

9. Forsikring

Boligorganisationen har kun tegnet glasforsikring for erhvervslejemål.

Boligorganisationen har ikke tegnet sanitetsforsikring for beboede lejemål.

Beboernes private ejendele (privat løsøre) er ikke forsikret af boligorganisationens byggningsforsikring.

Det anbefales derfor at beboerne tegner privat indboforsikring på alt ikke nagelfast indbo, da boligorganisationens byggningsforsikring ikke dækker skader på ikke nagelfast indbo ved brand, vandskade, stormskade og lignende.

Det henstilles, at løsøre i kælderrum og pulterrum opstilles på paller eller andet ca. 25 cm over kældergulvet pga. risiko for oversvømmelse i kælderen.

10. Forurening

Er en lejer eller anden beboer, eller lejerens gæster skyld i forurening af gård, legeplads, trapper, gange og lignende fællesarealer, må lejereren foranledige at den nødvendige rengøring omgående bliver foretaget.

11. Fyrværkeri

Fyrværkeri må kun afbrændes iht. gældende lovgivning (fyrværkeriloven)

Fyrværkeri må ikke afbrændes eller antændes i eller fra bygningerne.

12. Grill

Af hensyn til røg- og lugtgener samt brandfare er det ikke tilladt at grille på altanerne.

Elektrisk grill må dog anvendes på altanen under hensynstagen til lugtgener til de omkringliggende lejemål.

13. Gæster

Som lejer i afdelingen, er man ansvarlig for, hvem man tillader adgang til det lejede (lejligheden) samt afdelingens fællesarealer. Man er derfor, som lejer, ansvarlig for, at ens gæster har en ansvarlig og acceptabel optræden indenfor afdelingens områder.

14. Husdyr

Det er tilladt at holde husdyr (1 stk. hund max højde 50 cm. eller kat) i boligorganisationens afdeling 11, Stendalparken. Boligorganisationen skal skriftlig ansøges og tilladelsen skal være modtaget forinden anskaffelse af enten hund eller kat.

En hund skal være forsikret (lovpligtig hundeforsikring). Gyldig kvittering skal fremvises hvert år.

Katte skal være øremærkede eller være chippet

Hunde og katte skal bære mærke i halsbåndet, hvorpå ejerens navn, adresse og evt. telefonnummer er angivet.

Det er beboerens ansvar at sikre, at husdyret ikke ved støj, hærværk, bidsk optræden, uønsket indtrængen i andres haver/lejligheder eller på anden vis er til gene eller ulempe for afdelingens øvrige beboere. Ejeren er ansvarlig for, at hunden/katten ikke forurener

bebyggelsen, gangarealer, fortove, friarealer og legepladser. Forretter en hund eller kat sin nødtørft et af de nævnte steder, påhviler det ejeren straks at fjerne efterladenskaberne. Indenfor boligafdelingens område, skal hunde altid føres i snor. Katte må kun lukkes ud i egen have.

Det er ikke tilladt at holde krybdyr i boligorganisationens afdelinger. Tilsvarende er det ikke tilladt at holde krybdyr eller eksotiske dyr, som fodres med levende foder.

Det er ikke tilladt at holde rovdyr som husdyr i boligorganisationen.

Det er tilladt at holde fugle i bur eller fisk i akvarium. I begge tilfælde er det ikke nødvendigt at ansøge boligorganisationen om skriftlig tilladelse forinden anskaffelse af fugl eller fisk.

Det vil være tilladt at passe hund / kat i en kortere periode, men man kontakter boli.nu med en mail og fortæller, at man har hund / kat på pension, da det også er et forsikringssspørgsmål, hvis der sker noget. Der vil være mulighed for familier med børn at have 1 stk. kanin, men fordring med tørfoder eller andet skal holdes rent i en lukket kasse, da det kan tiltrække rotter og mus.

Ved gentagne overtrædelser af ordensreglementet vedrørende husdyrhold eller øvrige punkter i reglementet, kan skriftlige tilladelser til hunde eller kattehold blive inddraget og dyrene afkrævet bortskaffet. Det samme er gældende for husdyr som ikke kræver boligorganisationen forudgående skriftlig tilladelse.

Det er forbudt at besidde eller avle følgende hunde:

Pitbull terrier, Tosa inu, Amerikansk staffordshire terrier, Fila brasileiro, Dogo argentino, Amerikansk bulldog, Boerboel, Kangal, Centralasiatisk ovtcharka, Kaukasisk ovtcharka, Sydrussisk ovtcharka, Tornjak, Sarplaninac

15. Hærværk

Det er forbudt at tegne graffiti, ødelægge eller lave hærværk og tilsvining af ejendommens bygninger og udearealer. Der vil blive rejst erstatningskrav over for skadevolderen og sagen vil blive anmeldt til politiet.

16. Håndværkere

Har man brug for håndværkere, skal man kontakte afdelingens ejendomsfunktionærer for nærmere aftale.

Har beboeren selv bestilt håndværker, kan man ikke forvente at få regningen betalt af boligorganisationen.

17. Indeklima

Luft ud i lejligheden for at undgå fugtskader og dermed følgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling.

Bad, madlavning, vask m.m. giver store mængder fugtig luft i lejligheder. Luft derfor ud efter bad og madlavning.

Der opstår færrest fugtproblemer hvis alle rum holdes opvarmet ved ca. 20 grader og der luftes ud 2 – 3 gange dagligt i ca. 10 – 15 min. pr. gang.

Anbring ikke skabe, større møbler eller andet helt op ad ydervæggen. Luften skal kunne cirkulere bagom møblet, ellers kan der forekomme fugt og kondensskader.

Tørring af tøj i lejemålet, skaber store mængder fugt. Tørring af tøj skal ske enten i tørrerum eller på udvendig tørreplads.

18. Leg og boldspil

Det er forbudt at spille bold op ad husmure.

Det er naturligvis ikke tilladt at beskadige ejendommen eller dennes haveanlæg.

19. Maskiner (støj)

Symaskiner og andre maskiner, der kan medføre støjgener for naboer skal anbringes på en sådan måde, at de støjer mindst muligt.

Elektriske boremaskiner må kun benyttes på hverdage fra kl. 08.00 til kl. 19.00. Lørdage fra kl. 09.30 til kl. 12.00.

Etablering af opvaskemaskiner, vaskemaskiner, tørretumblere m.v. kan kun ske efter tilladelse fra boligorganisationen.

20. Musik og lignende (støj)

Lydstyrken på musikanlæg, fjernsyn, musikinstrumenter, stemmeføring og lignende må ikke være så høj, at den generer naboerne.

I de sene aftentimer skal De vise særligt hensyn ved at dæmpe ned for støjende adfærd, således at andre beboeres ønske om nattero ikke forstyrres.

I særlige tilfælde bør man sikre sig, at naboerne er informeret om musik og støj, evt. i form af en seddel i opgangen, men dermed ikke ment, at der må spilles og støjes som man selv lyster. Der skal stadig vises hensyn til naboerne.

Vis hensyn i det daglige og respekter dine naboers ønske om nattero.

I særlige tilfælde skal De sikre Dem, at naboerne er indforstået med støj efter kl. 24.00.

21. Nøgler

Jf. grundloven § 72, der omhandler boligens ukrænkelighed, har boli.nu ingen A-nøgle, der kan give adgang til lejemålene men det er også af hensyn til vores medarbejdere, for at der ikke kan rejses spørgsmål vedrørende deres loyalitet og engagement.

Nedenstående beskriver, hvordan du som lejer skal foreholde dig:

Ved renoveringsopgaver:

Adviseres i god tid. Hvis lejer ikke kan være hjemme, afleveres nøgle til varmemester.

Ved reparationer:

Hvis lejer ikke kan være hjemme, afleveres nøgle til varmemester, som returnerer den i lejers postkasse, når arbejdet er færdigt.

Hvis lejer låser sig ude:

Lejer kontakter selv låsesmed for eventuel oplåsning af dør til lejemålet, og afholder selv udgift til låsesmed for oplåsning.

Ved uopsættelige forhold:

Ved rørsprængninger o.lign. hvis lejer ikke er hjemme, kontakter varmemester låsesmed, som lukker op til lejemålet. Udgiften afholdes af boligorganisationen.

Ved fraflytningssyn:

Ved opsigelse påmindes fraflyttende lejer om vigtigheden af at møde op, medbringende alle nøgler. Alternativt kan alle nøgler afleveres på kontoret, Danmarksgade 81. I modsat fald bestilles låsesmed på fraflytters regning til oplåsning.

Ved indflytningssyn:

Varmemester får udleveret en nøgle til lejemålet fra administrationen inden omskiftning til lejemålets cylinder.

Når varmemester har skiftet til oprindelig (eller ny) cylinder før indflytning, afleveres nøgle til nyindflytter ved indflytningssyn, hvor ny lejer kvitterer for modtagelse, eller lejer kan henvende sig på varmemesterkontoret i kontortiden, og få udleveret den sidste nøgle, mod kvittering for udlevering af nøgle.

22. Opbevaring af brandfarlige væsker

I kældre må der ske oplag af benzin i indtil 5 liter i lukkede og godkendte beholdere. Opbevaring af gas i beholder må ske i indtil 15 liters beholder. Opbevares campinggas i pulterum eller lignende i kælder, skal rummet være mærket iht. brandmyndighedernes bestemmelser.

23. Orden og myndighedernes krav

Beboerne skal iagttage, hvad der hører til god husorden og efterkomme, hvad der i så henseende påbydes af boligorganisationen eller den befuldmægtigede.

I alle tilfælde af sundheds- og politivedtægts overtrædelse, må beboerne selv stå til ansvar, og holde boligorganisationen skadesløs over for myndighederne.

24. Parkering og motorkørsel

Det er forbudt at parkere personbiler og motorcykler i boligområdet udenfor de etablerede parkeringspladser.

Det er ligeledes forbudt at parkere eller henstille lastbiler med over 3500 kg totalvægt og varebiler/firmabiler, anhængere, campingvogne og uindregistrerede motorkøretøjer i boligområdet eller på afdelingens parkeringspladser. Der kan i afdelingerne være udlagt særlige p-pladser til varebiler/firmabiler, anhængere og campingvogne. Køretøjerne skal dog være indregistrerede med gyldig nummerplade. Såfremt uindregistrerede køretøjer henstilles i boligområdet, vil disse blive fjernet uden ansvar for boligorganisationen.

Af hensyn til børnenes sikkerhed henstiller vi til beboerne, at der køres med forsigtighed på boligvejene.

25. Pulterum

Pulterum skal, selvom de ikke benyttes, være aflåsedet. Rummene må ikke benyttes til opholds- eller soverum.

26. Renholdelse af have- og vejanlæg

I afd. 11 Stendalparken skal lejerne i stueetagen renholde flisearealerne på terrassen. De faste belægninger skal være ryddet for beplantninger af en hver art mellem fliserne. Langs facaderne renholdes ligeledes for ukrudt, samt indvendige og udvendige side af opsatte hegn og hæk.

Ukrudtsbekæmpelse må ikke foretages ved anvendelse af sprøjtemidler, som er miljøbelastende. Ved anvendelse af sprøjtemidler, skal det kunne dokumenteres, at de anvendte sprøjtemidler ikke er miljøbelastende.

Løvfældende træer og stedsegrønne planter må kun udplantes efter nærmere anvisning fra boligorganisationen.

I øvrigt henvises til afdelingens individuelle "havepligts- og råderetsregler", der supplerer gældende ordensreglement samt lejekontraktens bestemmelser om renholdelse af have- og flisearealer.

Overholder lejereren ikke sin ren- og vedligeholdelsespligt, vil lejereren modtage en skriftlig påmindelse, og hvis lejereren stadig ikke efter påmindelsen overholder sine forpligtigelser, vil boligorganisationen lade foretage ren- og vedligeholdelse for lejerens regning.

.

27. Råderet

Pr. 1. juli 2005 har lejereren, iht. Lov om almene boliger § 37, ret til at udføre enhver form for forbedring inde i boligen og få økonomisk godtgørelse, når han/hun flytter.

Råderetten er opdelt i forbedringsarbejder, forandringsarbejder og installationsretten.

Ethvert forbedring- eller forandringsarbejde af det lejede eller arbejder iht. installationsretten skal anmeldes til boligorganisationen.

I øvrigt henvises til særskilt pjece om "Råderetten".

28. Skiltning

Skiltning af enhver art må ikke finde sted uden tilladelse fra boligorganisationen.

29. Svalegange

På svalegangen skal sikres fri passage på minimum 130 cm. på grund af svalegange er flugtvej. Det er ikke tilladt at stille cykler, barne- og klapvogne på svalegangene.

I stuelejlighederne skal der friholdes gangsti på 130 cm. fra entredør til gangsti. Læhegn under svalegang må max. være 120 cm. høj og skal stilles mellem søjle og husmur.

30. Vagtordning

Boli.nu har indgået aftale omkring vagtordning med VVS-installatør Andresens VVS og El-installatør L.H.Olesen og SSG Skadeservice vedrørende vagtudkald uden for boligorganisationens normale arbejdstid.

Ordningen fungerer på den måde, at man ringer til nedenstående telefon nr. til den vagtmontør, som kan afhjælpe problemet.

EL-vagt: 22 24 70 77, VVS-vagt: 20 12 08 14, SSG Skadeservice-vagt: 70 15 38 00

Det gøres opmærksom på, at ordningen kun omfatter uopsættelige arbejder.

Hvert udkald beløber sig skønsmæssigt mellem kr. 1.000,- og 1.500,-, så det skal i hvert tilfælde **nøje** vurderes, om udkald kan undgås og afvente vor normale arbejdstider. Ved **ikke uopsættelige** arbejder tilgår regningen den lejer, der rekvirerer udkaldet.

Alle udkald bliver rapporteret til afdelingens driftschef/driftsleder.

Overtrædelse af gældende ordensreglement kan medføre skriftlig klage fra boligorganisationen og erstatningspligt. I sidste instans kan overtrædelse medføre opsigelse af lejemålet.

Ovenstående ordensreglement er vedtaget på det ordinære afdelingsmøde i marts måned 2011, i 2015 og 2017 og efterfølgende indstillet og godkendt af hovedbestyrelsen.

Havepligtsregler og individuelle råderetsregler for afd.11

Læskærme omkring altangelænder:

Det er tilladt at opsætte afskærmning på altangelænder. Afskærmningen skal udføres i "stof" i lyse grålige eller lyse grønne farver. Afskærmningen må ikke være højere end eksisterende gelænder.

Svalegange:

På svalegangen skal sikres fri passage på minimum 130 cm., fra rækværk til husmur, på grund af svalegange er flugtvej. Det er ikke tilladt at stille cykler, barne- og klapvogne på svalegangene.

Bøgehæk/hegn:

Det er tilladt at plante bøgehæk på terrassens yderside. Højde på bøgehæk må maks. være 120 cm. Det påhviler lejer at klippe den indvendige side af bøgehækken ved terrassen.

Hegn kan sættes rundt om terrassens yderside i max højde på 140 cm. Vedligeholdelse af hegnet påhviler lejeren. Hegn holdes i jordfarver.

Der tillades låge ud til fællesområdet i højde med hegn eller hæk.

Lejer renholder hegn/hæk for ukrudt indvendigt og udvendigt.

Græsplæner:

Det er beboernes forpligtigelse at slå græsset på den indvendige side af evt. opsat læhegn.

Græsplæner skal slås så ofte, der er behov herfor. Ca. en gang ugentligt i vækstsæsonen. Det er beboernes forpligtigelse, at foretage al nødvendig vedligeholdelse og gødskning af græsplæner på indvendig side af evt. opsat læhegn.

Græskanter:

Græskanter langs hække afstikkes i en afstand af min. 20 cm. fra hækken.

Alle bede mellem græsplænen og hæk skal holdes ryddet for ukrudt af enhver art og jævnlige kultiveres, på den indvendige side af evt. opsat læhegn.

Stuelejligheder skal renholde langs facaderne for ukrudt.

Flisebelægninger:

Det tillades, at udvide eksisterende terrasser i flisetype som eksisterende fliser. I nævnte tilfælde på stabilt fast underlag.

Generelt:

Enhver forbedring og forandring ansøges til boli.nu forinden iværksættelse af de ønskede arbejde. Arbejderne må først iværksættes, når tilladelse foreligger.

Anmeldelsen skal indeholde:

- Navn, adresse, afdelingsnummer og bolignummer.
- Beskrivelse af forbedringer eller forandringen.
- Tidspunkt for udførelse.
- Liste over de materialer og inventar, der skal anvendes (type, modeller, fabrikat mv.).
- Eventuelle tegninger.
- Prisoverslag (husk kun dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder).
- Boligorganisationen skal give skriftligt svar inden 8 uger.