



Ordensreglement for afd. 14 - Navervang

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. Gæster
13. Husdyr
14. Hærværk
15. Håndværkere
16. Indeklima
17. Leg og boldspil
18. Maskiner (støj)
19. Musik og lignende (støj)
20. Nøgler
21. Opbevaring af brandfarlige væsker
22. Orden og myndighedernes krav
23. Parkering og motorkørsel
24. Renholdelse af have- og vejanlæg
25. Råderet
26. Skiltning
27. Vagtordning

HAVEPLIGTSREGLER

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 hævværk, 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 og telefoni. En liste over tv-kanaler, de forskellige båndbredder samt telefoni udleveres sammen med kontrakten på lejligheden. Listerne udleveres ligeledes på boligorganisationens kontor, Danmarksgade 81, 7000 Fredericia. Tilslut 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 organisationens driftsledere 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, driftsledere 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 erhvervslejemål.

8. Fodring af dyr

Brød og madrester må ikke sættes ud i haver og terrasser 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 bygningsforsikring.

Det anbefales derfor at beboerne tegner privat indboforsikring på alt ikke nagelfast indbo, da boligorganisationens bygningsforsikring 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)

Resten af året er det ulovligt for privatpersoner at bruge fyrværkeri.

Fyrværkeri må ikke afbrændes eller antændes i eller fra bygningerne.

12. 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.

13. Husdyr

Det er tilladt at holde husdyr (1 stk. hund eller kat – Katte skal holdes som inde katte) i boligorganisationens afdeling 14, Navervang. 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 på hundeforsikring skal forevises på forlangende af boligorganisationen/afdelingsbestyrelsen.

Katte skal være øremærkede.

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 skriftlige tilladelse.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. Leg og boldspil

Det er forbudt at spille bold op ad husmure.

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

18. 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.

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

19. 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.

20. 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.

21. 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 pultrum eller lignende i kælder, skal rummet være mærket iht. brandmyndighedernes bestemmelser.

22. 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.

23. Parkering og motorkørsel

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

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.

24. Renholdelse af have- og vejanlæg

I afd. 14, Navervang, skal lejeren ren- og vedligeholde haven. Om vinteren skal lejere i afd. 14, Navervang, sørge for snerydning og saltning foran egen bolig. Veje i offentlig regi sne-ryddes af kommunen. Fortove ryddes af ejendomsfunktionæren.

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

I øvrigt henvises til lejekontraktens bestemmelser om ren- og vedligeholdelse af have- og vejanlæg.

25. Råderet

Pr. 1. juli 2005 har lejeren, 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 forbedrings- eller forandringsarbejde af det lejede eller arbejder iht. installationsretten skal anmeldes til boligorganisationen.

I øvrigt henvises til særskilt pjece om "Råderetten".

26. Skiltning

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

27. Vagtordning

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

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

EL-vagt: 22 24 70 77, VVS-vagt: 20 12 08 14.

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 til-fælde **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 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 samtlige ordinære afdelingsmøder i marts og april måned 2007, redigeret i 2009, i 2011, i 2014, i 2020 og efterfølgende indstillet til og godkendt af hovedbestyrelsen.

Havepligtsregler for afdeling 14 – Navervang

Hække:

Lejeren skal selv klippe hækkene 2 gange årligt. 1. gang skal hækken være klippet inden 1. juli og 2. gang inden 1. oktober. Hækken må maksimalt have en højde på 1,80 meter mellem haverne og vejen.

Såfremt hæk fjernes skal hækken erstattes med følgende hækplanter: Liguster, bøg eller naturhæk. Ansøgning om fjernelse af hæk skal ske skriftligt til administrationen inden arbejdet iværksættes.

Naboer kan indbyrdes aftale andet, men opstår der tvister mellem naboer om om hækhøjden, vil kommunens hegnssyn i.h.t. hegnsloven afkræve en maks. højde på 1,8 m. Alle bede og hække holdes fri for ukrudt, på begge sider af hækken.

Græsplæner:

Græsplæner skal slås så ofte, der er behov herfor. Ca. en gang ugentligt i vækstsæsonen. Det er beboernes forpligtigelse at foretage al nødvendig vedligehold af græsplæner.

Råderet og vedligeholdelse af haverne:

Det er beboernes forpligtigelse altid at pleje og vedligeholde haverne og sikre, at disse fremstår vel vedligeholdte.

Boligorganisationen tilstræber, at man ikke planter træer, som bliver max. 5 meter.

Haverne skal altid være ryddet for ukrudtsbeplantning af enhver art. Og beplantning i bede og lignende må ikke være til gene for bygninger og de omkringliggende haver.

Der må ikke foretages terrænreguleringer, som er til gene for de omkringliggende haver og som eventuelt truer hækbeplantning eller anden beplantnings levedygtighed.

Flisebelægning:

Alle faste flisebelægningsfliser og kantstene m.v. skal være ryddet for ukrudt af enhver art mellem belægningsfliser.

Opsætning af skur, hegn m.v.:

Opsætning af skure, læhegn, carporte m.v. udføres i.h.t. gældende råderetsregler for afdelingerne. Enhver forbedring ansøges til boli.nu forinden iværksættelse af de ønskede arbejder. Arbejderne må først iværksættes når tilladelse foreligger.

Ryddelighed:

Det er ikke tilladt at have affald liggende – stående udenfor hjemmet, hverken bagved eller foran huset. Der er storskrald afhentning 1 gang om måneden. Det må stilles ud til afhentning dagen før. Alt andet affald bør bringes til Containerpladsen af hensyn til utøj som blandt andet rotter.

Snerydning:

Beboerne har forpligtigelsen til selv at foretage snerydning omkring egen bolig. Det gælder snerydning af parkeringsareal (garage/carport) og stibelægningsarealer.

Fortovsareal foran bygningerne ryddes for sne og saltes i nødvendigt omfang af afdelingernes ejendomsfunktionærer.

Holder bil, trailer eller andet i vejen for afdelingens snerydningsmateriel, gennemføres snerydning/

saltning ikke og det er herefter beboerens forpligtigelse, at sikre fornødent snerydning.