



Ordensreglement for afd. 16 - Birkevej

ORDENSREGLEMENT

1. Affald
2. Antenne (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. Grønne anlæg
13. Bålplads
14. Gæster
15. Husdyr
16. Hærværk
17. Håndværkere
18. Indeklima
19. Leg og boldspil
20. Maskiner (støj)
21. Musik og lignende (støj)
22. Nøgler
23. Opbevaring af brandfarlige væsker
24. Orden og myndighedernes krav
25. Parkering og motorkørsel
26. Pulterrum
27. Renholdelse af have- og vejanlæg
28. Råderet
29. Skiltning
30. Vagtordning
31. Vinduer og døre

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, unødige 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 (Paraboler)

Paraboler må ikke opsættes på boligorganisationens bygninger eller løst opstillet.

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, 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 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 pulterum opstilles på paller eller andet ca. 25 cm over kældergulvet pga. risiko for oversvømmelse i kælderen.

10. Forurening

Er en lejer eller anden beboer i lejligheden, eller lejerens gæster skyld i forurening af 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. Grønne anlæg

Alle vil gerne bo i et pænt kvarter. Boligorganisationen har gjort sit til at skabe en god bebyggelse, og hvis beboerne, og især børnene, dagligt vil gøre deres til at værne om beplantninger og de fælles anlæg, kan man have en pæn bebyggelse.

13. Bålplads

Der skal udvises hensyn overfor for de andre beboere i afdelingen, når bålpladsen benyttes.

Der må ikke være larm efter kl. 22.00 i hverdage og kl. 24.00 i weekenden.

Bålet skal altid slukkes, når det forlades ligesom der ryddes op, når bålpladsen forlades og den efterlades ryddeligt.

14. 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.

15. Husdyr

Det er kun tilladt at holde 1 hund som husdyr pr. bolig i afd. 16, Birkevej.

Før en lejer kan anskaffe sig en hund, skal der indsendes en ansøgning til boli.nu's kontor Danmarksgade 81 med angivelse af hvilken race af hund man agter at anskaffe sig. Kamp- og muskelhunde tillades ikke.

Boligorganisationen giver en skriftlig tilladelse hertil under forudsætning af, at reglerne for anskaffelsen af en hund overholdes.

Boligorganisationen registrerer hundens race, anskaffelsesdato og på hvilken adresse hunden hører hjemme.

Hunden skal være forsikret og være forsynet med dyremærke/chip.

Lejerens have skal være heget forsvarligt ind inden anskaffelsen af hund.

En registreret hund må ikke uden forudgående skriftlig ansøgning og godkendelse udskiftes til en anden hund.

Lejereren skal skriftlig meddele boligorganisationen, når hunden afskaffes.

Det er kun tilladt at holde 1 hund pr. bolig, og derfor kan man ikke avle på hunden.

Den enkelte lejer har det fulde ansvar for ulykker eller skader, som hunden måtte forvolde eller være årsag til i afdelingen.

Hunden skal føres i snor af en ansvarlig person udenfor boligen mindst så længe, indtil man har forladt afdelingens boligområde.

Hunden må ikke luftes på boligafdelingens område.

Hundens efterladenskaber på afdelingens område skal omgående fjernes af den ansvarlige lejer.

Hunden skal holdes på ansvarlig vis, således at boligen ikke på nogen måde beskadiges, ingen generes af støj, aggressiv adfærd eller diverse efterladenskaber.

Hvis ordensreglementet ikke overholdes, vil tilladelsen til at holde hund blive inddraget omgående og hunden forlangt fjernet.

Det er ligeledes ikke tilladt at holde krybdyr i afd. 16, Birkevej. 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 afd. 16, Birkevej.

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.

16. 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.

17. 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.

18. 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 i det fri eller ved brug af tørretumbler.

19. Leg og boldspil

Al leg skal foregå på de dertil indrettede legepladser og i evt. fritidslokaler. Det er forbudt at spille bold op ad husmure og på parkeringspladser.

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

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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 uindregistrerede motorkøretøjer i boligområdet eller på afdelingens parkeringspladser. Det er tilladt afdelingens beboere at parkere varevogne/firmabiler under 3500 kg. totalvægt samt campingvogne og trailere på afdelingens parkeringspladser. Trailere kan tillige parkeres op foran husene, såfremt forholdene tillader dette. Det henstilles dog at der udvises størst muligt hensyn til naboerne. 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.

26. Pulterum

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

27. Renholdelse af have- og vejanlæg

I afd. 16, Birkevej skal lejereren ren- og vedligeholde haven. Om vinteren skal lejere i afd. 16, Birkevej sørge for snerydning og saltning foran egen bolig. Veje i offentlig regi sneryddes af kommunen.

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.

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

28. 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 forbedrings- eller forandringsarbejde af det lejede eller arbejder iht. installationsretten skal anmeldes til boligorganisationen.

I øvrigt henvises til særskilt pjece om "Råderetten".

29. Skiltning

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

30. Vagtordning

boli.nu har indgået aftale omkring vagtordning med VVS-installatør Andresens VVS og EI-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.

31. Vinduer og døre

Døre der er forsynet med smæklås og /eller dørpumpe, skal være lukkede og må ikke holdes åbne ved anbringelse af sten, træstykker eller lignende.

Vinduer i opgange er til kortvarig udluftning og skal herefter holdes lukkede. Vinduer i vaske-rier etc. skal lukkes efter brug af rummene.

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

Ordensreglementet er vedtaget på ordinært afdelingsmøde i marts/april måned 2007, og efterføl-gende indstillet til og godkendt af hovedbestyrelsen. Ordensreglementet er senest redigeret på ordinært afdelingsmøde i foråret 2012, i 2014, i 2016, i 2018 og efterfølgende indstillet og godkendt af hovedbestyrelsen.

Havepligtsregler for afd. 16 – Birkevej

Hække i afdelingen:

Hækkene klippes mindst 1 gang om året. Det vil være ønskeligt omkring sidst i juli eller først i august. Det glæder også de hække, som viceværten skal klippe og det er ydersiden af hækkene mod vej og parkeringspladserne, da helhedsindtrykket herved bliver bedst. Højden på hækken mellem hver have må ikke overstige 1,80 meter og den skal klippes så den er så lodret og lige så muligt, det er dog ikke muligt, der hvor hækkene er gamle. Men dem er der jo heldigvis ikke så mange flere af. Vores afdeling skal nu ikke ligne en kolonihave forening, men det gør jo ikke noget at her ser pænt ud.

Græsplæner:

Græsplænerne skal klippes så ofte, at de ikke ser forsømte ud.

Råderet og vedligehold af haven:

Da det er forholdsvis små haver foreslås det, at træer og buske ikke overstiger en højde på 3 til 5 meter, og ikke plantes så tæt på skellet til naboen, at de vokser ind over hækken. Større træer kan skygge utilsigtet for naboen. Ellers har man den fulde ret til at anlægge haven, som man synes er pænt og ordentligt. Dog skal man huske at sende en forespørgsel ind til boli.nu, hvis man ønsker at bygge et skur eller drivhus i haven.

Det er i orden, at man synes man vil hygge sig med et ildsted i haven til snobrød og sådan. Men det brænde man bruger til dette, skal være tørt, så det ikke oser og generer nogen. Afbrænding af haveaffald er ikke tilladt, da vi har en haveaffaldsplads, som vi frit kan benytte.

Ryddelighed:

Det er ikke tilladt at have diverse effekter af indbo eller affald stående udenfor hjemmet, hverken foran eller bagved huset. Der er storskraldsafhentning cirka 1 gang om måneden. Og dette må stilles udenfor dagen før afhentning. Og vi har jo en miljøstation, så med den rette sortering er det muligt at komme af med det meste affald, selv uden bil men skulle det knibe plejer vi at kunne snakke sammen, så spørg om hjælp i tilfælde af behov.

Snerydning:

Snerydning af området foretages af ejendomsfunktionæren, men fra fortovskant til hoveddøren skal holdes af lejer.

Der skal ryddes og saltes efter behov.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen for afd. 16 - Birkevej