

Generelle ordensregler – gældende i afdeling 20 - Hjelmagerparken

ET GODT KLIMA ER MEGET VÆRD

En boligafdeling med mange beboere er et miniatursamfund. Man er mere eller mindre afhængige af hinanden – man er fælles om mange ting.

Derfor er det naturligt at opstille visse regler, som medvirker til at skabe et godt klima i bebyggelsen. Reglerne er fastsat for at beskytte både dig og bebyggelsen. De skal sikre, at der er god ro og orden; holde bebyggelsen i pæn stand og derved medvirke til at minimere omkostningerne til vedligeholdelse.

Endvidere skaber det tryghed og tilfredshed, når alle erkender, at det er nødvendigt at tage hensyn til hinanden.

Eksempelvis har det stor betydning, at du vejleder dine børn og er dem et godt eksempel. Det er dig selv og de andre beboere, der gennem huslejen betaler for istandsættelsen af det, der ødelægges.

Den boligafdeling, du bor i, udgør en selvstændig økonomisk enhed uafhængig af de øvrige afdelinger i foreningen.

Vær opmærksom på, at du som beboer er ansvarlig for, at ordensreglerne overholdes ved brugen af din lejlighed. Også når du, din husstand og gæster benytter fællesfaciliteter, såsom trappeopgang, vaskeri m.v.

Før du flytter ind, bør du være opmærksom på følgende:



ANTENNER

Der installeret fælles antenneanlæg for fjernsyn og radio. Du må kun opsætte udvendige -, lofts- samt andre antenner, herunder paraboler, efter anvisninger fra teknisk afdeling. Retten til opsætning af antenner er betinget af visse forhold, jf. Almenlejelovens kapitel 8 (se www.vesterbo.org).



FORSIKRINGER

Afdelingen har udelukkende tegnet de forsikringer, der er nødvendige for afdelingens sikkerhed og drift.

Glas- og sanitetsforsikring er ikke tegnet. Skader på indbo som følge af rør- eller radiatorsprængninger, vandindtrængen og røgskader m.v. er ikke dækket af afdelingens forsikring.

Det er derfor vigtigt, at du selv tegner en indboforsikring eller lignende forsikring, der dækker sådanne skader. Kontakt administrationen angående dækning af udestuer/altaner mm.

SKILTNING

Navneskilte må – for at skåne dørene – kun opsættes, i den udførelse, der er godkendt af boligforeningens administration.

Skilte og reklamer af enhver art må kun anbringes efter skriftligt tilladelse fra administrationen og efter dennes anvisning.



MASKINER

Brug af maskiner skal ske under hensynstagen til de øvrige beboere.

Du skal anbringe maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, på et underlag, der dæmper støjen mest muligt.

Maskiner og støjende værktøj må benyttes til ophængning af billeder, gardiner, reoler m.v. på alle hverdage mellem kl. 07-19, lørdage mellem kl. 08-19 og på søn- og helligdage mellem kl. 10-19.

EMHÆTTER

og andre tekniske installationer i lejligheden

For at få fuldt udbytte af de tekniske installationer bør du sætte dig ind i brugsanvisninger for disse. I tvivls-tilfælde kan du rådføre dig med varmemesteren.

Som beboer hæfter du fuldt ud for reparationer som følge af misbrug. Du skal hurtigst muligt melde uregelmæssigheder til varmemesteren eller afdelingsbestyrelsen/administrationen.

Ønsker du at opsætte opvaske-, vaskemaskine, tørretumbler eller lignende (jf. almenlejelovens kapitel 8) skal du ansøge skriftligt hos teknisk afdeling (se www.vesterbo.org).

Boligforeningen vil herefter sørge for at etablere den nødvendige tilslutning for vandforsyning og afløb. Du betaler selv udgiften til el-tilslutning.

Administrationen fremsender en installationstilladelse.

Du skal straks melde eventuelle utætheder i installationerne til varmemesteren eller afdelingsbestyrelsen/administrationen.

Varmeanlæg

Hvis varmeanlægget i lejligheden ikke virker, skal du straks henvende dig til varmemesteren.

I de afdelinger, hvor der er varme-målere og vandmålere, skal beboeren sørge for aflæsning minimum én gang om måneden.

Vi anbefaler, at du noterer aflæsningerne i et skema, som du kan få hos varmemesteren. Hvis du mener, forbruget er for højt, skal du straks rette henvendelse til varmemesteren.

Er du i tvivl om, hvor målerne aflæses, er du velkommen til at kontakte varmemesteren.

VANDHANER og CISTERNER

Utætte vandhaner eller cisterner medfører ofte et stort og fordyrende merforbrug af vand, ligesom defekte haner kan være til lydæssig gene for andre beboere.

Du skal derfor straks anmelde defekter til varmemesteren, der vil sørge for, at reparationen udføres.

Der må ikke monteres brusestop.

Det er ikke tilladt at slutte maskiner og akvarier til vandhaner.



BAD OG TOILET

Badning om natten (kl. 23-05) skal ske under hensyntagen til naboerne.

For at undgå tilstopning af afløbsrør, bør du være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask eller toilet. Blear, vat, avispir, hygiejnebind og lignende må aldrig kastes i toilet-kummen. Du hæfter fuldt ud for reparationer som følge af misbrug. For at undgå tilstopning af afløbsrør og kloakker, skal beboeren jævnligt rense gulvafløb.



AFFALD

Af hygiejniske grunde skal du pakke al dit affald forsvarligt ind i affaldsposer.

Hvis du har større ting, der skal køres væk, såsom papkasser, møbler og lignende, skal det afleveres i det rum eller den plads, der er indrettet til storskrald.

Madrester og lignende, der tiltrækker fugle, rotter og andre former for skadedyr, må ikke henkastes eller henstilles i afdelingens udearealer.

Af samme årsag er fodring af vilde fugle og dyr ikke tilladt, dog er foder-bræt tilladt.



UDLUFTNING OG INDEKLIMA

Luft ordentlig ud for at undgå fugtskader. Lejligheden ventilerer ikke sig selv. Vær opmærksom på, at badning, madlavning, vask m.m. giver store mængder fugtig luft.

Der opstår færrest fugtproblemer, hvis du holder alle rum nogenlunde ens opvarmet ved 20 grader, og når du lugter ud flere gange dagligt – ca. 10 minutter pr. gang. Husk at lukke for radiatortermostaten under udluftning.

Luk ikke helt for varmen i rum, som ikke benyttes.

For at undgå fugtskader på ydervægge, bør du ikke anbringe skabe eller andre møbler helt op mod væggen. Luften skal kunne cirkulere bagom.

Udsugningsventiler/aftræksriste må ikke tildækkes. Der må ikke ændres ved indstillingen af udsugningsventilen på badeværelser, idet vi har centralt udsugning, og det vil påvirke effekten hos over/underbo.

Der er installeret emhætter, derfor anbefaler vi, at den benyttes ved madlavning.

Hvis der er dug på indersiden af termoruden er det tegn på, at luft-fugtigheden er for høj og udluftning påkrævet.

MUSIK M.V.

Benyttelse af radio, fjernsyn og musikinstrumenter skal ske under hensynstagen til dine naboer.

I tidsrummet mellem 23-07 skal du udvise særlige hensyn ved at dæmpe lyden, så de øvrige beboeres ønske om nattero respekteres.

I særlige tilfælde, hvor du f.eks. holder fest med risiko for støjende adfærd, bør du informere de øvrige beboere i opgangen samt øvrige berørte beboere.

Du må max to gange årligt holde fest med risiko for støjende adfærd.

Høj musikafspilning eller afspilning for åbne vinduer og altandøre, er ikke tilladt

Du bør i øvrigt undgå støjende adfærd i form af højkrøstet tale m.v. – både i selve lejligheden og i opgangen.

HUSDYRHOLD

I boligforeningen er det tilladt at holde mindre dyr som burfugle, marsvin, hamstere og skildpadder.

Desuden er det besluttet at hver husstand må holde kat og- eller hund, max 2 stk i alt. Det er ikke tilladt at anskaffe eller have besøg af nogen form for muskel- eller kamphund i afdeling 20. Med muskel eller kamphund menes blandt andet følgende racer samt blandinger heraf: Amerikansk Staffordshire Terrier (Amstaff), Pit Bull Terrier, Bullterrier, Bullmastiff, Dogo Vanarian, Doga Aragentino, Doug de Bordeaux samt Amerikanske Bullterrier.

Hvis der er tvivl om en hund er en muskel- eller kamphund, skal den ansvarlige lejer for egen regning skaffe skriftlig dokumentation til boligforeningen. Dokumentationen skal være underskrevet af en dansk dyrlæge.

Hvis en lejer holder eller har besøg af en muskel- eller kamphund vil boligforeningen straks sende en skriftlig advarsel om at få hunden fjernet inden for en kort frist. Hvis hunden ikke fjernes, vil sagen blive sendt til vurdering i beboerklagenævnet.

Inden anskaffelse af kat eller hund, skal der ansøges om tilladelse. Dette skal ske på et standard skema som udleveres af afdelingsbestyrelsen eller via VesterBo's hjemmeside. Se mere i Ordensregler for husdyrhold. Kontakt derfor afdelingsbestyrelsen eller foreningens administration, inden du anskaffer et husdyr.

Det er ikke tilladt at have husdyr i pleje i kortere eller længere tid.

Har du gæster, der medbringer husdyr, er dette dog tilladt, forudsat at besøget er af kortere varighed, dog maksimalt ét døgn og maksimalt én gang om ugen.

ORDENSREGLER FOR HUSDYRHOOLD

Følgende regler er gældende for husdyrhold:

- Husdyr må ikke opholde sig på afdelingens legepladser.
- Husdyr skal på afdelingens område føres i bånd så kort, at dyret holdes tæt ind til ledsageren.
- Det påhviler husdyrets ledsager at drage omsorg for, at det ikke forurener afdelingens gangstier, bygninger, indgangspartier, anlæg eller lignende.
- Husdyret må ikke forvolde skade på afdelingens bygninger, beplantning, anlæg eller lignende.
- Husdyret skal altid, når det færdes udenfor lejligheden, bære et Halsbånd forsynet med et skilt, der angiver besidderens/lejerens navn og adresse.
- Lejligheden, som husdyret opholder sig i, må ikke lide overlast som følge af dyreholdet. Slid ud over det normale betragtes som misligholdelse og står helt for besidderens/lejerens egen regning. Problemer med utøj fra dyrene er lejerens ansvar, og bekæmpelse sker derfor på dennes regning.
- Du må være opmærksom på, at tilladelse til at holde eksempelvis hund ikke er det samme som, at hunden også må få hvalpe.
- Husdyret må på ingen måde være til gene for de øvrige beboere i afdelingen.
- Ønsker du at anskaffe et husdyr eller har du et ved indflytningen i afdelingen, skal du søge om husdyrtilladelse.

Fremgangsmåden er:

- Hvis du ønsker en husdyrtilladelse, skal du henvende dig til afdelingsbestyrelsen i din afdeling, som så vil sørge for, at du får udleveret et ansøgningskema om tilladelse til husdyrhold.
- Ansøgningskemaet skal i udfyldt stand afleveres til afdelingsbestyrelsen senest en måned efter udlevering af skemaet. Afdelingsbestyrelsen videresender ansøgningskemaer til administrationen.
- Boligforeningens administration undersøger
 - om det er lejerens (den, hvis navn står i lejekontrakten), der ansøger om tilladelsen.
 - om der for lejemålet er andre husdyrtilladelser i kraft.
 - om det ansøgte kan tillades i forhold til de truffe beslutninger om husdyrhold, og om hundeforsikringen, hvis der ansøges om tilladelse til hundehold, er i orden.
- Boligforeningens administration udsteder husdyrtilladelse, såfremt forannævnte forhold er opfyldt, og såfremt offentlige myndigheder ikke har udstedt regler om, at husdyrhold ikke kan tillades.

Såfremt ovennævnte regler for husdyrhold ikke overholdes, vil tilladelsen blive inddraget, og husdyret vil derefter blive krævet fjernet.

Fjernes husdyret ikke frivilligt, vil lejemålet blive opsagt/ophævet, hvorved lejemålet skal fraflyttes og ryddeliggøres. Alvorlige eller gentagne overtrædelser af reglerne medfører, at man udelukkes/ekskluderes af foreningen og derved mister retten til fremover at kunne opnå/rå tildelt et af foreningens lejemål.

TRAPPEOPGANG OG RENGØRING

Trappeopgangen skal generelt være fri for personlige effekter. Trappeopgangen er IKKE et opbevaringssted. Der må ikke henstilles reoler, tørrestativer, andre stativer, legetøj, kasser, affald eller andre møbelgenstande.

Dog er det tilladt, hvor det ikke generer fri passage for de øvrige beboere, at opstille en lille cafébord og max 2 små stole, samt blomsterkrukker i begrænset omfang, på egen del af trappeafsats.

Man er forpligtet til, altid at følge en eventuel henstilling fra varmemester/bestyrelsen om fjernelse af en effekt.

Du skal sørge for, at trappegange ikke unødigt tilsmudses eller beskadiges.

Trapperengøring skal foretages så ofte det er tiltrængt. Rengøringen fordeles efter følgende retningslinier:

For opgange med tre lejligheder pr. etage:

TIL VENSTRE

Januar
April
Juli
Oktober

I MIDTEN

Februar
Maj
August
November

TIL HØJRE

Marts
Juni
September
December

For opgange med to lejligheder pr. etage:

TIL VENSTRE

Ulige måneder

TIL HØJRE

Lige måneder

Beboere i stueetagen skal renholde trappeafsatsen til fælles gangsti.

Hvis du undlader at overholde trapperengøringen og hvis nogen klager over det, vil afdelingsbestyrelsen /administrationen igangsætte trappe-rengøring mod betaling. Betaling for trapperengøring opkræves hver måned sammen med huslejen. Du kan afmelde trapperengøring igen ved henvendelse til afdelingsbestyrelsen/ administrationen, hvis du vil overholde trapperengøringen selv.



FRANSKE ALTANER

Det er tilladt at anbringe altankasser udvendigt på altanen.

Det er ikke tilladt at opsætte markiser/solsejl i forbindelse med de franske altaner.

Du må tørre tøj og lufte sengetøj på altanen under forudsætning af, at det ikke er til gene for andre beboere eller skader ejendommen. Det bør ske, så det ikke er synligt fra anlæg eller gade.

Bankning af tæpper m.v. må ikke ske fra vinduer eller altaner af hensyn til de andre beboere.

ALTANKASSER

Altankasser må anbringes udvendig på franske altaner.

Der må anbringes altankasser samt blomsterkrukker på egen trappeafsats.

De skal altid anbringes således, at der altid er fri passage på trappen for de øvrige beboere.

Ved vanding skal der sikres, at der ikke løber vand ned til underbo, eller underetage.

BRANDDØRE

Branddøre skal holdes lukket.

HAVEGRILL

Der er indrettet særlige pladser til grill i afdelingen, som skal benyttes.

Hvis du griller i egen have, skal det ske under hensyntagen til de øvrige beboere.



VASK OG TØJTØRRING

Reglerne for at benytte afdelingens vaskeri, er opsat i vaske rummet i kælderen.

Tørring af tøj bør ske enten i tørrerum, -tumbler eller på de af afdelingen, på fællesarealer, opsatte tørrestativer. Der må ikke opsættes tørrestativer på trappeopgang, hvor det kan genere fri passage for øvrige beboere. Benytter du din egen vaskemaskine/tumbler, skal det ske under hensyntagen til de øvrige beboere.

I tidsrummet fra kl. 23-07 bør du undgå at bruge vaskemaskiner og tumbler.

PARKERING, MOTORKØRSEL OG BILVASK

Parkering af personbiler og motorcykler må ikke finde sted på boligområdet uden for de etablerede parkeringspladser.

Motorkøretøjer over 3500kg, campingvogne, trailere og uindregistrerede motorkøretøjer må ikke parkeres på afdelingens parkeringspladser – i henhold til politibekendtgørelsen om parkering.

Af hensyn til børnenes sikkerhed anmodes du om at køre forsigtigt på afdelingens veje og pladser.

Al parkering på brandveje er forbudt.

Bilvask på afdelingens område er kun tilladt, hvis der er indrettet en særlig plads hertil.

BARNEVOGNE, CYKLER KNALLERTER, LEGEREDSKABER M.V.

Disse ting må kun stilles på de pladser og i de rum, der er indrettet til det.

Du må ikke stille barnevogne, cykler, knallerter, indkøbsvogne m.v. i opgangen pga. brandfaren.

Af hensyn til sikkerheden er motorcykel- og knallertkørsel ikke tilladt på brandveje, gangstier, legepladser, parkeringspladser samt grønne områder.

PULTERRUM, KÆLDERRUM M.V.

Selv om du ikke benytter dit pulterrum eller kælderrum skal det være aflåst, og eventuelle vinduer og andet skal holdes lukkede. Du må ikke tilslutte fryserne og lignende i rummene uden tilladelse. Der kan lejes ekstra kælderrum med strøm mod ekstrabetaling.

Af hensyn til brandfare, må der ikke opbevares brandbare væsker, fyrværkeri, ammunition eller andre kemiske produkter i pulterrummene. Rygning er strengt forbudt overalt i kælderetagen.

Af hensyn til fugtoptrængen fra kældergulvet, bør du ikke stille fugtfølsomme genstande direkte på gulvet. Alle genstande opbevares for ejers risiko.

LEG OG BOLDSPIL

Lad ikke børnene lege eller opholde sig på trapper, loftgange, i kældre, elevatorer og gadedøre og andre steder, hvor det kan være farligt eller til væsentlig gene for andre beboere.

Det er naturligvis ikke tilladt at tegne eller male på afdelingens træ- og murværk eller på anden måde beskadige ejendommen eller dens haveanlæg.

Boldspil må kun finde sted på de af afdelingsbestyrelsen anviste pladser og ikke senere end kl. 22. Boldspil mod facader er ikke tilladt.

Flasker, glas og lignende skarpe genstande må naturligvis, af hensyn til børnene, ikke medtages i sandkasser og på legepladser.

HAVEREGULATIV FOR LEJLIGHEDER MED EGEN HAVE

Skån de grønne anlæg

Alle vil gerne bo i et pænt kvarter. Boligforeningen har gjort sit til at skabe en god bebyggelse, og hvis beboerne dagligt vil gøre deres til at værne om beplantninger og anlæg, kan man fortsat have en pæn bebyggelse til glæde og gavn for alle beboere.

Til din bolig hører et stykke have i direkte forbindelse med boligen.

Generelt

Dette stykke have skal vedligeholdes af dig som lejer. Arealerne skal altid holdes i sømmelig stand, bede luges, fliser renholdes og græsarealer og hække holdes velklippede. Såfremt dette ikke sker udføres arbejdet for lejerens regning.

Ud over de anførte punkter i dette regulativ, er Boligforeningen VesterBo's generelle ordensregler, regler for vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning samt eventuelt afdelingens egne retningslinier/vejledninger gældende som supplement.

Beplantning

Der må ikke på havearealerne plantes træer, buske eller anden beplantning, der ved deres højde og bredde kan genere lejerne. Beplantning må ikke være til gene for vedligeholdelse af træværk, mur eller andre bygningsdele. Du er som lejer ansvarlig for eventuelle skader forårsaget af denne.

Hegn

Hvor der til haven hører hegn, skal dette vedligeholdes af afdelingen. Opsætning af hegn kan kun ske med tilladelse fra afdelingsbestyrelsen og administrationen. Vedligeholdelse heraf påhviler lejerens.

Redskaber

Til brug for vedligeholdelse af din have kan du låne redskaber af afdelingen. Afdelingsbestyrelsen kan oplyse dig, hvor og hvordan. Redskaberne skal altid afleveres hurtigst muligt efter brug.

Vedligeholdelse

Arealerne skal holdes fri for ukrudt ved hakning eller lignende, idet der ikke må anvendes kemiske bekæmpelsesmidler. Gødskning af arealerne skal så vidt muligt foregå med naturlige gødningsmidler og med så moderat brug af kunstgødning som muligt.

Vinterforanstaltninger

Ved glat føre i vinterperioder må der ikke anvendes salt, men kun urea. Spørg varmemesteren eller afdelingsbestyrelsen vedrørende glatførebekæmpelse.

Diverse

Er du i tvivl om et eller andet – kontakt afdelingsbestyrelsen eller varmemesteren.

FRAVÆR I LÆNGERE TID

Såfremt du skal være væk fra din bolig i længere tid, kan det være praktisk at underrette varmemesteren eller dine naboer om det.

Varmemesteren har dog ingen pligt til at holde din bolig under opsyn.

Undgå så vidt muligt nedrullede gardiner og andre synlige tegn, der kan friste eventuelle indbrudstyve.

Undgå åbne vinduer og luk ikke helt for varmen.



ALMINDELIGE BESTEMMELSER

Alle vil gerne bo i en pæn bebyggelse. Boligforeningen gør sit til at skabe en god bebyggelse og forventer, at beboerne i det daglige værner om beplantninger og kollektive anlæg – med det mål at fastholde en pæn bebyggelse.

Det må være i beboernes fælles interesse, at man gensidigt bidrager til ro og orden i afdelingen, og straks påtaler eventuelle overtrædelser af reglerne eller ødelæggelser til afdelingsbestyrelsen eller varmemesteren.

Eventuel forurening af afdelingens fællesarealer skal straks bringes i stand af dén, der er ansvarlig for forureningen.

Hvis der sker ødelæggelse eller hærværk på trapper, gange, murværk, haveanlæg, fortov og øvrige fællesarealer, rejses erstatningskrav over for skadevolderen eller dennes husstand.

Hvis gæster er skyld i hærværket, betales udgiften af den husstand, hvor gæsten er på besøg, for at undgå at de andre beboere skal betale ødelæggelserne.

Alle har pligt til at rette sig efter de anvisninger, som gives af afdelingsbestyrelse eller administrationen.

Klager skal altid fremsendes skriftligt til afdelingsbestyrelsen/ administrationen. Overtrædelser af ordensreglerne kan medføre at lejemålet ophæves/opsiges.

Fysisk vold, trusler m.v. over for beboere i afdelingen, boligforeningens personale eller andre, der lovligt færdes i ejendommen er uacceptabelt. Det kan ikke alene medføre at lejemålet ophæves/opsiges, men også medføre, at beboerens medlemskab ophører. Dette vil medføre, at beboeren ikke kan ansøge om andet lejemål i foreningen.



VI HJÆLPER DIG GERNE!

Som det fremgår af det, du netop har læst, kan du i mange tilfælde hente råd og vejledning hos afdelingsbestyrelsen, administrationen eller varmemesteren. Afdelingsbestyrelsen har faste træffetider. Hvis der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse, kan du kontakte administrationen med alle spørgsmål vedrørende boligen.

Overtrædelse af husordenen skal, for at kunne blive behandlet af afdelingsbestyrelsen eller administrationen, anmeldes skriftligt. Du kan få anmeldelsesblanketter på boligforeningens administrationskontor eller på www.vesterbo.org.

Oftentimes er det en god idé, hvis du forud for anmeldelsen selv har taget kontakt til den beboer eller nabo, der over-træder husordenen. Gør vedkommende opmærksom på reglerne for husorden. Hvis det ikke hjælper, kan du aflevere den udfyldte anmeldelsesblanket til afdelingsbestyrelsen/ administrationen.

Vi gør opmærksom på, at klageren skal være forberedt på at møde op i beboerklagenævnet eller boligretten.

Beboeren kan selv indbringe en sag for beboerklagenævnet i kommunen.

Århus kommune:

Beboerklagenævnet, Rådhuset, 8000 Århus C. Tlf. 8940 5820 (kl.9.30-15)

E-mail: beboerklage@jur.aarhus.dk

Hjemmeside : www.aarhuskommune.dk/beboerklage

Således vedtaget af afdeling 20 – Hjelmagerparken på beboermøde 14 januar 2009.

Øvrige regler:

- Råderet og Tilvalg
- Regler for vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning
- Boligforeningens Vedtægter