

ORDENSREGLEMENT



ET GODT KLIMA MELLEM BEBOERE ER MEGET VÆRD

En boligafdeling med mange beboere er et miniatursamfund. Man bliver mere eller mindre afhængig af hinanden - man bliver fælles om mange ting, og derfor er det naturligt at opstille visse almindelige regler for at medvirke til at skabe et godt klima blandt beboerne i bebyggelsen.

Vi beder Dem huske, at disse regler er fastsat for at beskytte både Dem og bebyggelsen. Det skaber tryghed og tilfredshed, hvis alle erkender nødvendigheden af, at tage hensyn til hinanden.

Reglerne skal samtidig være et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand og dermed holde vedligeholdelses omkostningerne nede. Det er beboerne selv, der gennem huslejen, skal betale istandsættelsen af det, der ødelægges.

Pas på: I de seneste år har man set eksempler på, at agenter henvender sig til beboere og påstår, at dette sker efter aftale med, eller på anbefaling af boligselskabet. *Dette er ikke rigtigt.*

Hvis boligselskabet undtagelsesvis skulle træffe en sådan aftale, vil De skriftlig blive underrettet herom af boligselskabet.

AFFALD

Af hygiejniske grunde skal alt affald være pakket ind, f.eks. i aviser eller affaldsposer. Dette gælder også tomme dåser og lignende, når de lægges i affaldscontainerne. Hvis der er større ting, som skal fjernes, så som papkasser og lignende, så skal affaldsskuret benyttes.

I skuret er der opsat en vejledning om, hvad der kan henlægges og hvordan. *Affaldsskuret er ikke beregnet for affald fra indflytning og må ikke benyttes, til større effekter fra tømning af lejligheden.* Er De i tvivl, bedes De henvende Dem til bestyrelsen eller ejendomskontoret.

BREDBÅND, ANTENNER MV.

Alle lejligheder er tilsluttet bredbånd fra YouSee med grundpakken. Tilslutninger bør kun foretages med originale kabler og stik.

Beboerne må kun opsætte udvendige antenner og loftantenner, efter forudgående skriftlig tilladelse fra boligselskabet jfr. lejelovens bestemmelser.

CYKLER, KNALLERTER M.V.

Disse ting må ikke henstilles således, at de kan være til gene for andre, men må henstilles på de pladser og i de rum, der er indrettet hertil. Cykling og knallertkørsel er af hensyn til sikkerheden, ikke tilladt på gangstierne.

ELEVATORER

Elevatorene i ejendommen må normalt kun benyttes til persontransport. Af hensyn til sikkerheden må elevatorer ikke benyttes til børns leg. Hvis en elevator ikke virker som den skal, bedes de straks orientere ejendomskontoret herom.

FACILITETER

Billardrum. Rummet er ved toiletterne ved fælleslokalet. Bordet er frit for beboerne, men der henstilles til, at man passer godt på det. Rummet vil være aflåst ved udlejning af lokalerne.

Bogcafé. I billardrummet, er der 2 reoler med bøger, som er til udlån for alle beboerne. Har man bøger, man ønsker andre kan få glæde af, må man ikke bare sætte dem der. Kontakt venligst bestyrelsen.

Leje af fælleslokalet. Reglerne er beskrevet på bilag 2. Ønsker man at leje fælleslokalet, skal man henvende sig til kassereren. Se opslagstavlen.

Motionsrum. Rummet er placeret ved siden af vaskerummet, og her står en del motionsmaskiner, der frit kan benyttes

Vaskerum. Her er der vaskemaskiner, tørretumbler og en håndrulle. Informationer om priser for vaske-ture mm., fås hos kassereren. Ved maskinfejl skal henvendelse ske til ejendomskontoret.

Værksted. For enden af kældergangen, står der et værkstedsbord, en høvlbænk og et skuffe arrangement med værktøj, der frit kan benyttes. Men iht. vor tilladelse fra kommunen, må der ikke males eller anvendes opløsningsmidler af nogen art. Her sidder vandpumpetangen også (papegøjetangen).

FLAGNING

Ønskes flagning på mærkedage, er man velkommen til at benytte Fredtofteparkens Dannebrogflag. Flaget opbevares i et skab i motionsrummet. Ved behov kan bestyrelsesmedlemmer bistå.

FODRING AF FUGLE mm

Det er forbudt at fodre fugle. Det tiltrækker skadedyr som mus, rotter og ræve, som kan være vanskelige at komme af med, når de først er kommet til bebyggelsen.

FORSIKRINGER

Skade på privat indbo, genstande/løsøre er *ikke* dækket af ejendommens forsikring. Det tilrådes at tegne en familieforsikring, der normalt dækker i forbindelse med brand-, tyveri- og vandskade for indbo og ansvar for husstanden. Specielt skal vi gøre Dem opmærksom på, at vandskade på indbo som følge af rør- eller radiatorsprægninger *ikke* er dækket af afdelingens forsikringer.

Glas- og kummeforsikring er tegnet af boligselskabet, og præmien er indeholdt i ejendommens driftsbudget.

FRAVÆR I LÆNGERE TID

Såfremt De skal være væk fra Deres bolig i længere tid, kan det være praktisk at underrette ejendoms-kontoret herom. Ejendomskontoret har dog ingen pligt, til at holde boligen under opsyn. Undgå så vidt mulig nedrullede gardiner og andre synlige tegn på fravær, der kan friste eventuelle indbrudstyve.

FROSTVEJR. M.V.

For at undgå frostsprængninger bør radiatorerne i vintertiden *aldrig* være lukket helt til, hvis vinduer i et værelse er åbne.

GØR DET SELV VEDLIGEHOLDELSE:

Blandingsbatterier: Blandingsbatterier og andre fastmonterede installationer, *må man som beboer ikke skille ad*. Der kan opstå skade på bygning og indbo, hvis dette ikke overholdes.

Perlatorerne: Perlatoren for enden af vandhanerne kan skrues af. Det er nemmest, at bruge en vandpumpetang/papegøjetang – hænger i værkstedet. Rens kalkaflejringer mekanisk og læg perlatoren i en kalk-opløsende væske evt. eddike eller citronsyre. Bruseren skrues af slangen og gives samme behandling som perlatorerne.

Rensning af afløbsskål i badeværelsesgulv: Man kan rense afløbsskålen, ved at skrue risten af og derefter rense rist og skål, men *man må under ingen omstændigheder bruge afløbsrens eller kaustisk soda til afløbet*, fordi kaustisk soda kan hærde som beton og er stærkt ætsende. Kontakt ejendoms-kontoret hvis det ikke er muligt at rense afløbet, så det fungerer normalt.

Vandlåsen: Vandlåsen kan man selv rense, men man skal være meget omhyggelig, med at sørge for, at delene er helt tætte bagefter. Er man i tvivl om, at kunne rense en vandlås, skal man henvende sig til ejendoms-kontoret.

HAYER OG ALTANER:

Grilning i haver og på altanerne:

Tag hensyn til naboer, og grill så kort tid som muligt og hold øje med vindretningen.

Altaner:

1. På hver altan må der kun anbringes indvendige og hvide altankasser, som ophænges umiddelbart over den blå afskærmning, eller max. 1.07 meter fra altangulv til øverste kant af blomsterkasser.
2. Altaner skal holdes rene, for at undgå tilstopning, der kan forårsage vandskade hos andre beboere.

Haver:

1. Lejeren forestår selv ren- og vedligeholdelse, af det til boligen hørende haveareal ud mod parken.
2. Hækbeplantningen må ikke ændres og skal klippes min. 1 gang årligt i sidste halvdel af juni. Boligselskabet klipper ydersiden og højden på den del af hækken, der vender ud mod parken, medens beboeren klipper den indvendige side mod nabo og park. Max højde på hæk er 1.6 meter, bortset fra opstammede hækplanter, som må være max. 2.5 meter.
3. Indenfor hækken må der plantes efter lejers ønske, men evt. træer og buske må ikke være højere end 2.5 meter og 1 meter fra hæk.
4. Det forventes, at alle haver fremstår pæne og velholdte. Ændring af haver, grønne områder m.v., udover hvad der er nævnt her, må ikke finde sted uden selskabets skriftlige tilladelse. Vedligeholdelsespligten gælder også, hvor en del af et grønt område, er inddraget i lejemålet.

HVIS UHELDET ER UDE:

El-installationen: Ved pludselig opstået skade på elinstallationen i boligen - lyset blinker i hele boligen eller lamperne lyser svagere en normalt - sluk da for elforsyningen på HFI relæ eller gruppeafbryder placeret i tavleskabet i entreen.

Opvaskemaskine: Utæthed i afløb fra opvaskemaskine eller afløb under køkkenvask, kan man ikke selv reparere. Luk for vandtilførslen på hanerne til opvaskemaskine og køkkenbatteri under køkkenbordet, og opsaml det ud strømmende vand. Kontakt ejendomskontoret eller et VVS firma, da omkostningerne, ikke vedrører ejendommen.

Røg og brand: Ved røgudvikling eller direkte brand i en el-tavle eller tilhørende installation, ring 112 og prøv at slukke for HFI-relæet, hvis det er muligt. Forlad lejligheden med hoveddøren lukket, men ikke låst. *Forsøg aldrig at slukke en el-brand med vand !*

Utætte vandrør: Hvis man er så uheldig, at få et utæt vandrør, og det sker på et tidspunkt, hvor det ikke er muligt, at få kontakt til ejendomskontoret eller andre, så forefindes der ventiler, til aflukning af alle vandinstallationerne i lejligheden, i installationsskabet i køkkenet eller i en installationsskakt i lejligheden. I nogle lejligheder begge steder.

Ventilerne er de fleste steder monteret på plastrør, og da de kan være fastgroede/til kalkede, kan de sidde meget fast. Prøv først, at lukke med fingrene - lykkes det ikke - så prøv med en vandpumpetang.

Husk at holde igen med den anden hånd, da ventilen ellers kan vrides af. Skulle uheldet ske, at ventilen vrides af, kan der lukkes i kælderen på strengventilen i loftet. Ventilerne er placeret ud for hver opgang, og hvor der ikke er kælder, sidder de i installationsskabe i trapperum.

Vaskemaskine og håndvask: Utæthed i afløb fra vaskemaskine og håndvask, placeret på badeværelset, har som regel ingen følger, da der er gulvafløb. Reparation kan foretages af ejendomskontorets håndværkere på hverdage.

HUSDYRHOLD

Ved indflytning, må der medbringes et husdyr, men der må ikke nyanskaffes husdyr. Skriftlig tilladelse fra boligselskab skal indhentes. Hunde og katte, skal føres i snor udenfor lejemålet.

Efterladenskaber fra husdyr på gange, stiarealer og fællesarealer, skal fjernes af dyrets ejer. Fremkommer der en berettiget skriftlig klage over et husdyr, skal dette, uanset tilladelse er givet, omgående fjernes fra ejendommen.

INTERN FLYTNING

Se bilag 1. Der er indgået en aftale mellem Farumsødal Boligselskab og Farum Kommune i 2002.

KØLESKABE, KOMFURER OG ANDRE TEKNISKE INSTALLATIONER I LEJLIGHEDEN, SOM TILHØRER BOLIGSELSKABET

Læs venligst brugsanvisningerne, for at få fuldt udbytte af installationerne. Har man dem ikke, så kan de rekvireres på ejendomskontoret. Normal vedligeholdelse af tekniske installationer, betales af boligselskabet. Skader, som skyldes forkert betjening eller misbrug, betales af beboeren. Alle uregelmæssigheder ved de tekniske installationer, bedes hurtigst muligt anmeldt til ejendomskontoret.

LEJLIGHEDSYN VED FRAFLYTNING

Ved syn af lejligheder i forbindelse med fraflytning, kan en repræsentant fra bestyrelsen deltage - normalt formanden. Ejendomskontoret fastsætter dato for syn, senest 8 dage før syn. Under et syn, udfyldes en synsrapport. Desuden skal følgende dokumenter være til rådighed, i den udstrækning de er udarbejdet: Indflytningsrapport, skaderapporter, evt. skriftlig aftale mellem ind- og udflytter, samt aftaler og korrespondance om ændring af lejemålet.

Reglerne for vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger fremgår af bekendtgørelse nr. 640 af den 15. juni 2006. I Farumsødal Boligselskab og dermed Fredtofteparken, benyttes A-ordningen.

A-ordningen betyder, at man selv skal sørge for indvendig vedligeholdelse i leje perioden, endvidere, at lejligheden efter fraflytning og istandsættelse, skal fremstå i pæn og velholdt, men ikke i ny stand. Kendetegnende for A-ordningen er, at en fraflytter ikke skal betale den fulde udgift ved fraflytning, idet der sker en nedskrivning over 8 år og 4 mdr. af lejerens forpligtigelser for en normal istandsættelse.

LYS PÅ BADEVÆRELSE OG UNDER KØKKENSKABE

Hvis en halogen lampe eller lysstofrør går, kontakt ejendomskontoret – de udskifter.

MASKINER

Symaskine og lignende maskiner, der kan medføre støjgene for naboer, skal anbringes på et underlag, der dæmper støjen mest muligt. Slagboremaskiner må benyttes til ophængning af billeder, gardiner og lign. på hverdage indtil kl.19.00 og på lørdage indtil kl.12.00

MARKISER

Plan- og Miljøudvalget har i år 2000 givet tilladelse til, at markiser kan opsættes. Betingelserne er, at alle markiser skal være ens og udført i råvidt nistret markisestof. Beboere skal selv finansiere køb og opsætning. Fabrikatet skal være Topline. Det er ikke tilladt at opsætte markiser og solsejl uden skriftlig tilladelse.

MUSIK

Benyttelse af radio, fjernsyn, samt musikinstrumenter, skal ske med hensyntagen til naboerne. I de sene aftentimer, bør man vise særlig hensyn til naboerne, ved at dæmpe lyden, så man ikke forstyrrer natteroen. I særlige tilfælde, bør man sikre sig, at naboerne er indforstået med ”støj” efter kl. 24.00.

NÅR ORDENSREGLERNE BLIVER OVERTRÅDT

Hvis man oplever, at en eller flere beboere overtræder ordensreglementet, så kan man i først omgang, selv påtale problemet. Hvis det ikke hjælper, eller hvis man føler sig utryk ved situationen, så kan man vælge, at indgive en klage. I den forbindelse skal man være opmærksom på flere forhold, som er beskrevet i en folder, som kan fås på ejendomskontoret. Men, før man klager, bør man tale med afdelingsbestyrelsen og eller ejendomskontoret, som måske kan løse problemet.

OVERTAGELSE AF EFFEKTER FRA TIDLIGERE LEJER

Hvis man som ny lejer, ønsker at overtage effekter fra den tidligere lejer, f.eks. vaskemaskiner, skabe, markiser og lignende, så er det nødvendigt, at få dette registreret på ejendomskontoret, idet ejendomskontoret ellers vil fjerne disse effekter ved lejeskift.

PARKERING OG MOTORKØRSEL

Parkering af personbiler og motorcykler, må ikke finde sted, uden for de etablerede parkeringspladser, på boligområdet. Last- og campingvogne, autocampere, samt uregistrerede motorkøretøjer, må ikke henstilles i boligområdet uden særlig tilladelse, heller ikke på afdelingens parkeringspladser. Bilvask må heller ikke finde sted på parkeringspladsen.

PULTERRUM, KÆLDERRUM M.V.

Da disse rum som regel indrettes i de sikringsrum, som kræves i henhold til lovgivningen, kan boligselskabet i givet fald kræve rummet ryddet med kort varsel. Rummene skal være aflåst.

SKILTNING

Navneskilte opsættes af boligselskabet og øvrige skilte og reklamer, må kun anbringes efter skriftlig tilladelse fra boligselskabet.

UDVIDET RÅDERET

Udvidet råderet betyder, at man har ret til at udføre forbedringer indvendigt i boligen, og ved eventuel fraflytning, få en andel af de afholdte udgifter godtgjort. Reglerne er omfattende. De kan rekvireres på ejendomskontoret, som altid skal kontaktes, før man går i gang.

VANDHANER OG CISTERNER

Utætte vandhaner eller cisterner medfører ofte et stort og fordyrende vandforbrug, ligesom defekte haner, kan være en lydæssigt gene, for andre beboere. Nødvendige reparationer bestilles på ejendomskontoret. Er vandhanen, cisternen m.v. slidt op, anmeldes dette og fornyelsen betales af boligselskabet.

VASK OG TOILET

For at undgå tilstopning af affaldsrør, bør man være varsom med, hvad der skylles ud i vask og toilet. Bleer, vat, avispapir og lign. må aldrig kastes i toiletkummen. Rensning af afløbsrør og kloakker er både besværligt og bekosteligt. Eventuelle utætheder i installationerne, bør straks meldes til ejendomskontoret.

VASK, TØJTØRRING, TÆPPEBANKNING M.V.

Tøjtørring og luftning af sengetøj og lignende, kan foregår på altanen, men skal ske således, at det ikke kan ses fra anlæg eller gade. Bankning af tæpper m.v. *må ikke ske fra vinduer eller altaner*, af hensyn til andre beboere.

VENTILATION I LEJLIGHEDEN

Den tvungne ventilation i lejligheden er justeret, sammen med de øvrige lejligheder i opgangen. Der må derfor, *under ingen omstændigheder*, ændres på de indstillinger, der er på emhætten i køkkenet og på udsugningen i badeværelset, idet det vil påvirke udsugningen i de øvrige lejligheder i opgangen.

Udsugningerne må heller ikke blokeres på nogen måde. Problemer med udsugning skal meddeles ejendomskontoret.

VINDUER OG DØRE

Beboerne skal selv sørge for, at vinduerne i lejligheden er hele. Ved punktering af en termorude, skal ejendomskontoret kontaktes. Døre, der er forsynet med smæklås eller dørpumpe, skal være lukkede og må ikke holdes åbne, ved anbringelse af sten, træstykker eller lignende.

VI HJÆLPER DEM GERNE

Som det fremgår af ovenstående, kan man i mange tilfælde hente råd og vejledning, ved henvendelse til ejendomskontoret.

Revideret, Oktober 2017

Bestyrelsen