

# 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 vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt. Det er beboerne selv, der gennem huslejen skal betale istandsættelsen også 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 altid forud få skriftlig underretning herom fra 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 De har større ting, som skal fjernes, så som papkasser, møbler 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 flytninger og må ikke benyttes til større effekter fra tømning af lejligheder. Er de i tvivl bedes de henvende dem til ejendomskontoret.

## BREDBÅND – ANTENNER - MV

Alle lejligheder er tilsluttet bredbånd fra You See 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. i øvrigt lejelovens bestemmelser).

## **BAD OG TOILET**

Af hensyn til natteroen bør der ikke bades mellem kl. 24.00 og kl. 06.00 morgen. For at undgå tilstopning af affaldsrør bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem 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.

## **BARNEVOGNE, CYKLER, KNALLERTER, LEGEREDSKABER 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 er ikke tilladt på gangstier

## **ELEVATORER**

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

## **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 radiatorsprængninger IKKE er dækket af afdelingens forsikringer. Glas- og kummeforsikring er tegnet af boligselskabet, og præmien er indeholdt i ejendommens driftsbudget.

## **FROSTVEJR. M.V.**

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

## **FRAVÆR I LÆNGERE TID**

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

## **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.

## **GØR DET SELV VEDLIGEHOLDELSE**

**Perlatorer.** Perlatoren for enden af vandhanerne kan skrues af. Det er nemmest at bruge en vandpumpetang. Rens kalkaflejringer mekanisk og læg perlatoren i en kalkopløsende væske evt. eddike. 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 (Kaustisk soda) til afløbet, fordi Kaustisk soda kan hærde som beton og er stærkt ætsende. Rekvirer ejendomssemesteren så snart det er muligt, hvis det ikke er muligt at rense, så afløbet fungerer normalt.

**Vandlåse:** Vandlåse kan man rense selv, 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 ejendomssemesteren.

**Blandingsbatterier:** Blandingsbatterier og andre fastmonterede installationer må ikke adskilles af beboerne. Der kan opstå skade på bygning og indbo, hvis dette ikke overholdes.

## **HAYER OG ALTANER.**

### **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 1 gang årligt i sidste halvdel af juni. Boligselskabet klipper ydersiden og højden på den del af hækken der vender ud mod parken, medens lejer klipper den indvendige side mod nabo. Max højde på hæk er 1.6 meter, bortset fra opstammede hækplanter som må være max. 2.5 meter.
3. Indenfor hækken må der oplantes efter lejers ønske, idet evt. træer og buske ikke må nå en højde over 2.5 meter, og de må ikke plantes nærmere end 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.

### **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 undgå at tilstopning forårsager vandskade hos andre beboere.

## **HUSDYRHOLD**

Ved indflytning må der medbringes et husdyr, men der må ikke nyanskaffes husdyr. Skriftlig tilladelse fra boligselskab skal indhentes. Hunde og katte skal overalt uden for lejemålet føres i snor. Efterladenskaber fra husdyr på gange, stiarealer og fællesarealer i øvrigt skal omgående fjernes af dyrets ejer. Det er forbudt at lade husdyr opholde sig på legepladser og i sandkasser og forrette deres nødtørft her. Fremkommer en berettiget skriftlig klage over et husdyr, skal dette, uanset tilladelse er givet, omgående fjernes fra ejendommen

## **HVIS UHELDET ER UDE**

**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 (tilkalkede) kan de sidde meget faste. Prøv først at lukke med fingrene, lykkes det ikke så prøv med en vandpumpetang Husk at holde mod 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.

**Opvaskemaskine:** Utæthed i afløb fra opvaskemaskine eller afløb under køkkenvask kan man ikke selv reparere. Opsaml det udstrømmende vand og luk for vandtilførslen på hanerne for opvaskemaskine og køkkenbatteri under køkkenbordet.

**Vaskemaskine og håndvask:** Utæthed i afløb fra vaskemaskine og håndvask placeret på badeværelse har som regel ingen følger da vandet kan løbe til gulvafløbet. Reparation kan foretages af ejendomskontorets håndværkere på hverdage.

**El – installationen:** Ved pludselig opstået skade på el-installationen i boligen ( lyset blinker i hele boligen eller lamperne lyser svagere en normalt ), sluk da for el-forsyningen på HFI relæ eller gruppeafbryder placeret i tavleskabet i entreen.

**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.

**INTERN FLYTNING**

Se bilag 1. der er en aftale indgået 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 hos ejendomskontoret. Normal vedligeholdelse af tekniske installationer betales af boligselskabet. Skader som måtte skyldes forkert betjening eller misbrug, betales af beboeren. Alle uregelmæssigheder ved de tekniske installationer bedes hurtigst muligt anmeldt til ejendomskontoret.

**LEJE AF FÆLLESLOKALET**

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

**LEJLIGHEDSYN VED FRAFLYTNING**

Ved syn af lejligheder i forbindelse med fraflytning kan en repræsentant fra bestyrelsen deltage (normalt formanden). Ejendoms kontoret 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 boperioden, endvidere at lejligheden efter fraflytning og istandsættelse skal fremstå i pæn og velholdt stand, men ikke i ny stand. Kendetegnen 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 beboerens forpligtigelse for en normal istandsættelse.

**LEG OG BOLDSPIL**

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

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

Børns leg med legetøj som f.eks. bue og pil, luftbøsser, salonrifler og lignende er meget farligt, og må derfor ikke finde sted på boligselskabets område. Ejendomsfunktionæren er pålagt at påse dette overholdt, så meningsløse uheld undgås.

**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 (lørdag dog 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 m.m., samt musikinstrumenter, skal ske med fornøden hensyntagen til naboerne. I de sene aftentimer bør man vise særlig hensyn til naboer ved at dæmpe ned, så man ikke forstyrrer andres ønske om nattero. 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 selvfølgelig i første 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 ejendomsmesteren, 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 markiser, vaskemaskiner og lignende), så er det nødvendigt at få dette registreret på ejendomskontoret, idet ejendomskontoret ellers vil fjerne disse effekter før lejeskift.

**PARKERING OG MOTORKØRSEL**

Parkering af personbiler og motorcykler må ikke finde sted på boligområdet uden for de etablerede parkeringspladser. Last- og campingvogne, autocampere, samt uregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles i boligområdet og uden særlig tilladelse heller ikke på afdelingens parkeringspladser. Af hensyn til børnenes sikkerhed anmoder vi beboerne om at køre med forsigtighed på boligområdet. Bilvask må ikke finde sted, undtagen hvis særlige vaskepladser er oprettet.

**PULTERRUM, KÆLDERRUM M.V.**

Da disse 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 og eventuelle vinduer skal holdes lukkede, selv om rummene ikke benyttes.

**SERVICEPAKKER**

Bilag 3 indeholder en oversigt over indholdet i servicepakke 1 og 2 som Fredtofteparken er tilsluttet. Servicepakkerne indeholder de reservedele til lejemaal/fælleslokaler som boligselskabet udskifter ved behov.

**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 fås på ejendomskontoret, som altid skal kontaktes før man går i gang.

**VANDHANER OG CISTERNER**

Utætte vandhaner eller cisterner medfølger ofte et stort og fordyrende merforbrug af vand, ligesom defekte haner kan være et lydrnæssigt gene for andre beboere. Nødvendige reparationer bestilles hos ejendomsfunktionæren. Er vandhane, cisterne m.v. slidt op, anmeldes dette, og fornyelsen betales af boligselskabet.

**VASK, TØJTØRRING, TÆPPEBANKNING M.V.**

I kælderen forefindes et vaskerum med vaskemaskine, tørretumbler og hånddreven rulle. Oplysning om benyttelse af faciliteterne fås hos kassereren, herunder om vasketur, priser for benyttelse af enten tørring, vask eller for begge dele. Ved maskinfejl skal henvendelse ske til ejendomskontoret.

Tøjtørring og luftning af sengetøj og lignende kan foregår på altanen, men det bør 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.

**VINDUER OG DØRE**

Beboerne skal selv sørge for, at vinduerne i lejligheden og dertil hørende pulter- og kælderrum er forsynet med hele ruder. Døre, der er forsynet med smæklås eller dørpumpe, skal være lukkede og må ikke holdes åbne ved anbringelse af sten, træstykker eller lignende.

**VENTILATION I LEJLIGHEDEN**

Den tvungne ventilation i lejligheden er justeret sammen med de øvrige lejligheder i den pågældende opgang. Der må derfor under ingen omstændigheder ændres på de indstillinger der er på enhættten 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.

**VI HJÆLPER DEM GERNE**

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

Revideret oktober 2013.

Bestyrelsen