

Ordensregler for Lundegården

Et godt klima er meget værd

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

Man må huske, at disse regler er fastsat for at beskytte både beboerne og bebyggelsen. Det skaber tryk 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. I denne forbindelse vil det være af stor betydning, at forældre husker at vejlede deres børn og at forældre og andre voksne foregår dem med et godt eksempel.

Det er beboerne selv, såfremt de ansvarlige ikke findes, som gennem huslejen skal betale istandsættelsen af det, der ødelægges.

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

Vedligeholdelsesreglementets og Råderettens retningslinjer skal følges.

Tilslutning til kabel-tv må kun foretages med egnede kabler og stik. Tal evt. med ejendomskontoret herom.

Vandskade, brandskade mm. skal omgående anmeldes til ejendomskontoret, idet boligorganisationen har ejendommen forsikret, og det kan være svært for den enkelte beboer at skønne, hvorvidt skaden skal dækkes af den private forsikring eller af boligorganisationen.

Almindeligvis dækker ejendomsforsikringen brand, brandskade, vandskade, indbrud og forsøg på indbrud, men ikke lejerens normale indbo. Heller ikke vandskade på indbo som følge af rør- eller radiatorspængninger. Det er derfor meget vigtigt at have en husstands- eller familieforsikring. Der er tegnet kollektiv glasforsikring for afdelingerne i Ballerup Ejendomsselskab.

Alle skader, fejl og lignende på tekniske installationer (køleskabe, dybfrysere, komfurer, ventilatorer, vandhaner og cisterner) meldes på ejendomskontoret, som sørger for reparation.

Det er i beboernes interesse at få repareret alle installationer straks efter, man opdager eventuelle fejl. Det vil næsten altid være billigere.

Vand er blevet meget dyrt. Kontakt omgående ejendomskontoret, hvis dit toilet begynder at løbe eller en vandhane ikke længere lukker tæt.

For at få fuldt udbytte af de tekniske installationer skal du sætte dig ind i brugsanvisningerne for disse. I tvivlstilfælde kan du rådføre dig med ejendomskontoret.

Skilte, reklamer m.m. må kun opsættes efter skriftlig tilladelse fra boligorganisationen.

Forurening af inden- og udendørs fællesarealer medfører pligt til for pågældende beboer til omgående at rydde op efter sig.

Der må hverken i lejlighed, skur, gårdhave, forhave eller lignende steder opbevares eller anvendes ting, som ved lugt, støj, brandfare mv. er til gene eller fare for afdelingen eller dens beboere. Ved hærværk eller ødelæggelse vil der blive rejst erstatningskrav over for skadevolderen.

Husdyr (hunde og katte) må holdes med boligorganisationens skriftlige tilladelse.

Hundelovens forbudsordning forbyder besiddelse og avl af nedenstående 13 hunderacer og krydsninger, hvori en eller flere af de 13 racer indgår:

1. Pitbull terrier
2. Tosa inu
3. Amerikansk staffordshire terrier
4. Fila brasileiro
5. Dogo argentino
6. Amerikansk bulldog
7. Boerboel
8. Kangal
9. Centralasiatisk ovtcharka
10. Kaukasisk ovtcharka
11. Sydrussisk ovtcharka
12. Tornjak
13. Sarplaninac

Forbuddet trådte i kraft den 1. juli 2010 (Pitbull terrier og Tosa inu har dog været forbudt siden 1991). Reglerne om forbudsordningen findes i hundelovens §§ 1 a og 1 b, som du finder under "Lovstof og regler" nedenfor.

Der må holdes maksimum to husdyr pr. bolig. Omgåelse af de i tilladelsen givne regler for husdyrhold kan medføre tilbagekaldelse af tilladelsen.

Efter tilladelse til husdyrhold er modtaget, skal følgende betingelser og ordensregler overholdes:

1. Husdyr skal altid føres i snor. Løse husdyr må ikke færdes på afdelingernes område. I givet vil kattefanger eller lignende blive kontaktet
2. Dyret/dyrene må ikke være til ulempe for andre beboere eller for ejendommen
3. Hvis tilladelsen vedrører en hund, skal denne til stadighed være forsikret således, at ejendommen holdes skadesløs for alle eventuelle skader, som hunden direkte eller indirekte måtte forvolde
4. Hvis tilladelsen vedrører en kat, skal der opsættes kattehegn, inden tilladelsen kan gives. Tegning til kattehegn kan fås på ejendomskontoret. Alle katte skal øremærkes og/eller chipmærkes
5. Skån vore legepladser, gangstier, forhaver og grønne anlæg. Husdyr må ikke luftes på legepladser og ejeren er ansvarlig for, at dyrene ikke forurener bebyggelsens friarealer, grønne områder mm. Husdyr må ikke besørge på afdelingernes område. Er uheldet ude, er husejeren forpligtet til omgående at gøre rent efter husdyret (hundeposer kan afhentes på ejendomskontoret og på lokalbiblioteket)

6. Det er tilladt at holde mindre gnavere
7. Det er tilladt at holde (antal) høns
8. I tilfælde af berettiget klage over husdyret/husdyrene vil tilladelsen blive ophævet

Hvis ens hund/kat får hvalpe/killinger er det tilladt at have disse i op til 12 uger, hvor de kan tages fra moderen.

Det er tilladt at have husdyr i pleje i op til tre uger uden forudgående aftale med ejendomskontoret. Husdyret skal holdes ifølge ovenstående regler.

Af hygiejniske grunde må køkkenaffald kun henlægges i eget affaldsstativ – dog må grønt, ukogt affald kommes i kompostbeholderen.

Alt andet end køkkenaffald henlægges i containerne på containerpladsen ved varmecentralen i Tårnets kvarter. På containerpladsen findes containere til flere forskellige typer affald – for miljøets og afdelingernes økonomis skyld skal du sortere dit affald, så det kommer i de rigtige containere.

Hvis man ser en rotte, skal det straks meddeles ejendomskontoret.

I din bolig gælder følgende regler:

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

Slagboremaskiner o.lign. værktøj må benyttes i tiden kl. 8.00 til kl. 20.00 på hverdage, mellem kl. 10.00 og 16.00 på lørdage og kl. 10.00 - 14.00 på søn- og helligdage.

Benyttelse af radio, fjernsyn, cd-afspiller, båndoptager og musikinstrumenter mv. skal ske med fornøden hensyntagen til naboerne. I særlige tilfælde bør du sikre dig, at naboerne er indforstået med "støj" efter kl. 23.00, eventuelt i form af en omdelt seddel om, at man holder en fest som godt kan trække ud.

Udenfor din bolig gælder følgende regler:

Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber mv. må ikke henstilles således, at de kan være til gene.

Cykling og knallertkørsel er af hensyn til sikkerheden ikke tilladt på gangstier, legepladser og grønne områder. Børn under 6 år må dog gerne bruge børnecykler med støttehjul.

Da cykel- og knallertkørsel på gangstierne generelt er et stort problem, skal der gøres opmærksom på, at gentagne skriftlige advarsler kan medføre en opsigelse af lejemålet.

Leg og boldspil, herunder spil med frisbee, på p-pladserne er ikke tilladt. Det er ikke tilladt at spille bold mod husfacaderne.

Unødig støjende adfærd på afdelingens område er ikke tilladt efter kl. 23.00.

Af hensyn til tagenes holdbarhed og privatlivets fred er leg og ophold på tagene ikke tilladt.

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

Brug af for eksempel bue og pil, luftbøsse, salonrifler, dolke, fyrværkeri o. lign. er meget farligt og må derfor ikke finde sted på afdelingens område. Fyrværkeri er dog tilladt nytårsaften, hvor man selvfølgelig skal tage hensyn til andre beboere og bebyggelsen. Blandt andet må fyrværkeri ikke afbrændes i og fra bygningerne. Afbrændt fyrværkeri bør fjernes. Ulovligt fyrværkeri er ikke tilladt på afdelingernes område. Afdelingsbestyrelsen kan i særlige tilfælde give tilladelse til fyrværkeri på andre tider end nytårsaften.

Det er ikke tilladt at parkere personbiler og motorcykler andre steder end på parkeringspladserne. Parkering på alle veje er forbudt.

Busser, last- og varevogne m.v. med en tilladt totalvægt på over 3.500 kg. må ikke parkeres på ejendommens område, af hensyn til parkeringspladsernes bæreevne.

Campingvogne, trailere o. lign. må ikke henstilles i boligområdet uden særlig tilladelse. Tal med ejendomskontoret herom.

Parkering af trailere kan finde sted på græsarealet overfor Voldens Kvarter 1-3. Kontakt venligst ejendomskontoret, såfremt du ønsker en parkeringstilladelse hertil. Registrerede trailere vil blive nummereret. Trailere der ikke er nummereret, vil blive fjernet fra denne parkeringsplads.

Motorkøretøjer, som alene på grund af deres størrelse er til gene for beboerne, må ikke parkeres på ejendommens område.

Af hensyn til børn og andres sikkerhed skal der køres med forsigtighed på boligvejene og p-pladserne. Hastighedsbegrænsningen på maksimum 30 km/t skal overholdes.

Skån de grønne anlæg. Alle vil gerne bo i et pænt kvarter og hvis beboerne, børn som voksne, til dagligt gør deres til at værne om beplantningen og de kollektive anlæg, kan vi fortsat bo i en pæn bebyggelse.

Det er ikke tilladt at overnatte i telt eller lignende på afdelingens område.

Det er ikke tilladt at henstille indkøbsvogne på afdelingens område.

Ved grilning skal man tage nødvendige hensyn til de øvrige beboere.

Ved overtrædelse af ordensreglerne

Ved overtrædelse af ordensreglerne kan den yderste konsekvens være opsigelse eller ophævelse af lejemålet.

Føler man sig generet af sine medbeboere henstilles det, af hensyn til det gode klima beboerne imellem, at man henvender sig personligt til vedkommende, inden man retter skriftlig henvendelse til afdelingsbestyrelse og/eller inspektøren på lokalkontoret.

Ved en eventuel behandling i beboerklagenævnet eller boligretten er det en fordel, hvis man er flere, der skriver underskriver og sender en klage. På ejendomskontoret kan man afhente et standardklagebrev.

Afdelingsbestyrelsen har påtalepligt overfor overtrædelser af ordensreglerne. Afdelingsbestyrelsen vil skrive 1. påtale til beboeren. Hvis denne påtale ikke efterkommes, overdrages sagen til KAB.

Særlig orientering

Ingen må fremleje sin bolig uden særlig tilladelse fra boligorganisationen. Sker dette, vil det blive betragtet som kontraktbrud, der hjemler ret til ophævelse af lejemålet. Henvendelse om fremleje sker til KABs udlejningsafdeling, da der skal skrives en særlig kontrakt.

Som det fremgår af det, du netop har læst, vil du i mange tilfælde kunne hente råd og vejledning på ejendomskontoret. Ejendomskontorets åbningstider kan ses i Beboerbladet.

Du er naturligvis også velkommen på boligorganisationens administrationskontor, hvis der skulle opstå problemer, som ejendomskontoret ikke kan hjælpe dig med.

Beboerne må i øvrigt, i egen og i ejendommens interesse rette sig efter anvisninger fra afdelingsbestyrelsen og ejendommens funktionærer.

