



Ordensreglement

Om levereglerne i og omkring din bolig i Vildtbanegård Afdeling I

Hvor meget må du støje?
Må du have husdyr?
Hvordan bruger du fællesarealer?
og meget mere

Afdelingens regler består af 4 regelsæt:

1. Ordensreglement

Her står reglerne for, hvordan du skal forholde dig i og omkring din bolig, så afdelingen bliver et godt sted at bo for både dig og dine medbeboere.

2. Vedligeholdelsesreglement

Her står reglerne for, hvordan du skal vedligeholde din bolig i bo perioden, og hvordan reglerne er for boligens vedligeholdelsestilstand ved fraflytning.

3. Vedligeholdelsesstandard

Her står, hvilken vedligeholdelsesstandard boligen skal have ved indflytning – og dermed også, hvilke krav der er i forbindelse med fraflytning.

4. Råderetskatalog

Her står reglerne for, hvad du må ændre i, og ved din bolig.

Vildtbanegård udgør et lille samfund, der er sammensat af mennesker med forskellig alder, køn, social og kulturel baggrund. Det er derfor vigtigt, at du og din familie som en del af det lille samfund udviser hensyn og tolerance over for de forskelligheder, vi hver især repræsenterer.

Du har som beboer selv stor indflydelse på, hvordan vi alle skal trives og færdes her i Vildtbanegård. Du kan direkte fremkomme med gode ideer eller fremsætte forslag på et beboermøde, eller du kan aflevere dine forslag skriftligt hos afdelingsbestyrelsen, som så vil klare den videre behandling.

Ordensreglement

Det ordensreglement, som vi beboere i fællesskab beslutter skal være gældende, har til formål at gøre Vildtbanegård til et godt sted at bo og færdes i.

Hvis du er forældre, bør du råde og vejlede dine børn om, hvad det vil sige at være i et fællesskab og beskytte det - samt foregå dine børn med et godt eksempel. Hærværk og unødigt slitage på bygninger og fællesarealer kan hurtigt vise sig at blive et økonomisk problem for os alle.

Ifølge ordensreglementet er du pligtig til at efterkomme påtaler for derved at sikre god ro og orden i Vildtbanegård. Tilsidesættelse af en påtale samt grov misligholdelse af reglementet kan i værste fald resultere i en opsigelse af dit lejemål.

Ordensreglementet er ikke noget, man som beboer tænker over i det daglige. Det skal det heller ikke være. Men kommer det til uoverensstemmelser mellem beboere i Vildtbanegård, vil det være reglementet, som danner grundlag for en påtale.

ORDENSREGLEMENTET DANNER SAMMEN MED LEJEKONTRAKT, VEDLIGEHOLDELSESREGLEMENT, VEDLIGEHOLDELSESSTANDARD OG RÅDERETSKATALOG GRUNDLAG FOR AFTALEN MELLEM VILDTBANEGÅRD OG DIG.

Affald:

Aviser, blade og lignende skal anbringes i de opstillede aviscontainere, der står rundt om i bebyggelsen.

Batterier må ikke komme i affaldsskakten eller anden container, men skal afleveres på købsstedet eller på ejendomskontoret.

Dagrenovation, køkkenaffald, kattegrus og lignende skal altid i nedfaldsskakten **i forsvarligt lukkede affaldsposer**.

Flasker, glas m.m. skal anbringes i de opstillede flaskecontainere, der står rundt om i bebyggelsen.

Medicinrester og kanyler skal altid afleveres på apoteket.

Olie og kemikalieaffald, maling, terpentiner og lignende skal opbevares til aflevering på købsstedet.

Storskrald, kasserede møbler og møbeldele samt større stykker affald skal anbringes i storskraldssal.

Endvidere henvises til affaldsfolderen.

Altaner, vinduer og terrasser:

Det er ikke tilladt at opbevare øl- og sodavandskasser uden for vinduerne på 4. sal og ryste og lufte sengetøj fra altanerne og vinduer.

Altankasser skal hænges indvendigt. På 4. sal skal altankasser fastgøres forsvarligt til gelænderet/

rækværket udenfor vinduerne. Ved opsætning af hyl-der eller lignende (f.eks. blomstrophæng på altanens sidevægge) skal skruer m.v. monteres mellem pladerne – **der må under ingen omstændigheder bores eller monteres på/i pladerne.**

Opsætning af markiser, lukning med espalier eller andet er ikke tilladt uden tilladelse fra ejendomskontoret. Maling af altaner og terrasser er ikke tilladt. Opsætning af tørresnore over rækværkshøjde er ikke tilladt.

Antenner:

Såfremt lejer ikke kan få adgang til et ønsket program gennem den fælles TV-forsyning kan opsætning af parabol tillades. Endvidere er opretning af radioantenne tilladt.

Opsætningen må dog kun ske på altanen under brystningshøjde og kun på gulvet eller parasolfod. Opsætning uden på bygningen er tilladt, for 4. sals lejligheder. Der må opsættes parabol/-antener på rækværk ved kvistvinduer dog med en diameter på max. 40 cm. ellers inde i lejligheden.

Udgift til retablering efter nedtagning påhviler lejer.

Barnevogne:

Må ikke stilles på trappegange eller gennemgange, men henvises til barnevognsrummene. Når en barnevogn ikke mere bruges regelmæssigt, bør den fjernes fra fællesrummet.

En gang om året bliver ubrugte/ødelagte barnevogne og klapvogne fjernet.

Beplantning:

Beboerne bør være med til at værne om beplantningen og de øvrige grønne områder.

Cykling er ikke tilladt på de grønne områder.

Boring:

Er kun tilladt hverdage fra kl. 08.00-18.00
lørdage fra kl. 10.00-15.00
søndage fra kl. 10.00-12.00.

Boremaskine kan lejes på ejendomskontoret mod betaling af depositum.

Badning:

Af hensyn til de øvrige beboere bør bruser eller kar ikke benyttes mellem kl. 23.00-05.00.

Børn:

Der bør være trivselsmuligheder for børnene i ejendommen, men der skal også være plads til de voksne. Børns leg på trapper og i kældergange må ikke finde sted.

Det er ikke tilladt at spille bold op ad ejendommens trævægge og facader.
Det er heller ikke tilladt, at tegne eller male på ejendommens facader, vægge eller lign.

**Campingvogne,
trailere og lign.:**

Må ikke henstilles på de almindelige parkeringspladser.

Cykler og knallerter:

Må ikke henstilles i kældre, trappegange, gennemgange, svalegange eller op mod ejendommens facader. Benyt de særskilte cykelrum og cykelstativer. Cykel- og knallertkørsel må kun finde sted på de afmærkede stier.
En gang om året bliver ubrugte/ødelagte cykler og knallerter fjernet.

Døre:

Døre, der er forsynet med smæklås eller dørpumpe, skal være lukkede. Sådanne døre må ikke holdes åbne ved anbringelse af træstykker eller andre genstande. Defekte dørpumper anmeldes til ejendomskontoret. Det er ikke tilladt selv, at justere dørpumper eller skille dem ad.

Erhverv:

Anvendelse af det lejede til erhverv kræver Kommunens og Boligselskabets tilladelse.

Fodring af vilde dyr:

Det er **ikke** tilladt at fodre vilde dyr. Fodringen kan medføre forurening og kan være årsag til at rotter holder til ved ejendommen

**Forandringer
(råderet):**

Ændringer, ombygning eller særlige installationer:
Der henvises til gældende råderetskatalog.
Kontakt ejendomskontoret, før ændringer foretages.

Fortætningsfugt:

Det er vigtigt at foretage hyppig udluftning for at undgå fugtskader, skimmelsvamp og sølvfisk. Luk vinduer og døre op i 5-10 min og lav gennemtræk. Gør det 2-3 gange om dagen. Se endvidere vedligeholdelsesreglementet.

Fraflytning:

Samtlige nøgler skal afleveres ved synet af lejligheden. Derefter er der ikke adgang til lejemålet.
Det er ikke tilladt at efterlade og overdrage effekter til den kommende lejer.

Grill:

Det er tilladt at grille på altan og terrasse så længe røg og/eller os ikke generer øvrige beboere.

Havestykket:

Hvis der hører et havestykke til lejligheden, skal dette holdes i ordentlig og ryddelig stand. Der må ikke opføres bygninger, lysthuse eller lignende uden forudgående skriftlig tilladelse fra ejendomskontoret.

Hvis der til havestykket er etableret hæk, må denne maksimalt have en højde på 1,80 m fra jordhøjden. Tilsvarende må bredden maksimalt være 50 cm forneden og 30 cm foroven.

Træer og buske i havestykkerne må ikke være til gene for naboer og overboer.

Træer må ikke være højere end underkanten af overboens altan eller vindue. Grene der strækker sig ud over havens areal skal fjernes. Slyngplanter og lignende skal være fri af ejendommens facade.

Det er tilladt, at opstille træskur i haverne – bygning skal ske inden for de rammer der er angivet i projektegningen som kan afhentes på ejendomskontoret og inden for de angivne maksimum mål.

Inden opsætning påbegyndes skal der indhentes skriftlig tilladelse fra ejendomskontoret som efter opførelse skal foretage godkendelse.

Det må opstilles trampolin i haverne dog med et maksimum på 3 meter i diameter. Brugen af trampolinen må ikke være til gene for naboer/overboer.

Ejendomskontorets henstillinger med hensyn til pasning af havestykket skal efterkommes af lejereren. Efterkommer en lejer ikke et påbud i henhold til ovenstående regler senest 14 dage efter påbuddet, udføres de nødvendige arbejder ved Boligselskabets foranstaltning på lejerens regning.

Husdyrhold:

Husdyrhold er tilladt i Vildtbanegård I under forudsætning af, at nedenstående regler for dyrehold nøje overholdes.

Der må holdes én hund eller én kat eller én af hver.

Hunde:

1. Der må kun holdes én hund pr. lejlighed - undtagen førerhunde.

Følgende hunde er ikke tilladt:

- 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

samt blandinger hvor nævnte racer indgår.

2. Hunden skal være registreret i afdelingen, og der skal betales en registreringsafgift på ejendomskontoret. Ved registrering skal dokumentation for vaccination mod hundesyge og ansvarsforsikring forevises. Der udleveres et hundetegn med boligselskabets mærke. Dette skal fastgøres til hundens halsbånd og bæres, når hunden færdes ude. Det udleverede hundetegn tilbageleveres ved fraflytning. En gang erlagt registreringsafgift tilbagebetales ikke.

3. Hunde skal være ansvarsforsikret og vaccineret mod hundesyge. For hunde født efter 1/1-1993, skal lovpåligtig registreringsattest forevises, ligesom disse hunde skal være mærket.

4. Udenfor det private område **skal hunden føres i snor**. Den må ikke overlades til personer, som ikke har den fornødne myndighed over den.

5. Hunden må kun forrette sin nødtørft i de dertil indrettede hundetoiletter. Besøger den andet sted i bebyggelsen, er dens ejer eller den der fører hunden pligtig til at gøre rent efter den. Det er forbudt at lufte hunden på ejendommens grønne områder, samt i haven, på terrasser og altaner.

Hunden må ikke genere ved langvarig gøen.

6. Konstateres det, at ovennævnte regler overtrædes, vil det medføre, at hunden omgående skal fjernes fra bebyggelsen. Holder beboeren fortsat hund, vil dette blive betragtet som misligholdelse af boligoverenskomsten.

7. Der må ikke drives kennel, hundepension eller lignende.

Katte:

1.

Der må kun holdes én kat pr. lejlighed.

2.

Katten skal være registreret i afdelingen, og der skal betales en registreringsafgift på ejendomskontoret. Ved registrering udleveres et kattetegn med boligselskabets mærke. Dette skal bæres, når katten færdes ude. Det udleverede kattetegn tilbageleveres ved fraflytning. En gang erlagt registreringsafgift tilbagebetales ikke.

3.

Katten skal være vaccineret mod kattesyge.

4.

Katten må kun færdes i bebyggelsen ført i sele.

5. Kattens grusbakke må ikke stå på altanen. Bakkens indhold skal hældes i en skaktpose, der lukkes og kastes i affaldsskakten. Kattegrus må ikke hældes i toiletet.

6. Det er forbudt at lufte katten på altan eller terrasser.

7. Konstateres det, at ovennævnte regler overtrædes, vil det medføre, at katten omgående skal fjernes fra bebyggelsen. Holder beboeren fortsat kat, vil det blive betragtet som misligholdelse af boligoverenskomsten.

8. Der må ikke drives opdræt, pension eller lignende.

Klager:

Efter 3 henstillinger til beboeren om den samme sag, overgives sagen til boligretten, med henblik på udsættelse af lejemålet (evt. betinget).

**Kælderrum/
pulterrum:**

Til hver lejlighed hører et kælderrum/pulterrum. Kælderrummet/pulterrummet skal holdes aflåst. Der må ikke opbevares brandbare væsker og letantændeligt materiale som papir, klude og lignende.

Boligselskabets forsikring dækker ikke tyveri eller skade af genstande i kælderrummet/ pulterrummet, ej heller bygningstilbehør som døre og lignende. Tyveri eller skade skal anmeldes til lejerens eget forsikringselskab.

Genstande der ikke tåler vand, bør ikke anbringes direkte på gulvet.

Motorkøretøjer og parkering:

Parkering må kun finde sted på de dertil indrettede p-pladser.

Motorcykler må ikke henstilles i cykelskurene, der henvises til de almindelige p-pladser.

Privatkørsel på stierne er forbudt. Ved flytning, sygetransport, varetransport og lignende rettes henvendelse til ejendomskontoret.

Uindregistrerede køretøjer må ikke henstå på p-pladserne. Parkering af køretøjer over 3500 kg er ikke tilladt. Der henvises til kommunens særlige p-pladser.

I afdeling I er der mulighed for at leje en carport, dog ikke til campingvogne, trailere eller uindregistrerede biler.

Musik:

Musik må kun finde sted således, at det ikke er til ulempe for øvrige beboere, især skal der vises hensyn efter kl. 23.00. I øvrigt skal politivedtægten overholdes.

Opsigelse:

Opsigelse af lejemålet skal afgives skriftligt på et opsigelseskema på ejendomskontoret. Det skal bl.a. udfyldes med fra hvilken dato lejemålet fraflyttes samt oplysning om ny adresse.

Opsigelsesvarslet er 3 mdr. til den 1. i en måned. Ved fraflytning stilles lejligheden for lejerens regning til boligselskabets disposition i 10 arbejdsdage til istandsættelse.

Opvaskemaskiner:

Kan opstilles i lejlighedens køkken. Installationen skal foretages af en autoriseret elektriker og blikkenslager og maskinen skal tilsluttes det kolde vand. Installationen er for lejers egen regning. Kontroller ofte installationen, da vand fra utætheder og dryppende tilslutninger og maskiner ødelægger parketgulvet. Vandskader, både egne og i de underliggende lejligheder, dækkes ikke af boligselskabets forsikring.

Luk for vandet til opvaskemaskinen, når den ikke benyttes.

Reparationer:	Afdelingen foretager og afholder udgiften til vedligeholdelse og fornyelse af låse, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer og lignende installationer, medmindre forringelsen skyldes boligtagerens forsømmelse. Der henvises endvidere til gældende vedligeholdelses- og råderetsreglement.
Ro og orden:	Beboerne anmodes i alles interesse til at medvirke til opretholdelse af ro og orden i ejendommen.
Skader:	Skader på ejendommen bedes snarest muligt anmeldt til ejendomskontoret. Derved kan ulykkestilfælde el. unødigt udvidelse af skadens omfang forebygges.
Støj:	Vis hensyn til andre beboere. Undgå unødigt støj i lejligheden, såvel som på ejendommens fællesarealer, herunder trapper, mellemgange og kældre. Se i øvrigt punktet Musik. Hvis der skal foretages arbejder, som kan være til gene for andre, må dette kun ske i dagtimerne på hverdage.
Telte:	Telte må kun stå opslået i dagtimerne.
Trapper, svalegang, kældre og mellemgange:	Det er ikke tilladt at opbevare og henstille ting, herunder: cykler, knallerter, barne- og klapvogne, samt indkøbsvogne på flugtveje. Henstilling af fodtøj på trappen foran dørene er ligeledes ikke tilladt. Herudover bedes venligst hjælpes med at skåne trappeopgangene mest muligt. Finder der særlig forurening sted, må pågældende lejer snarest foretage nødvendig rengøring. Måtter må ikke rystes eller bankes på trapperne. Tobaksrygning er ikke tilladt på trapper, svalegange, reposer og mellemgange. Sammenkomster er ej heller tilladt nævnte steder.
Vandspild:	Undgå vandspild, herunder af varmt vand. Sørg venligst for at haner og blandingsbatterier har tætte pakninger. Cisterner der løber skal anmeldes omgående. Følgeskader forårsaget af vandspild bliver pålagt lejer.
Varme:	Varme og varmt vand styres centralt. Ved uregelmæssigheder kontaktes ejendomskontoret.

Vaskemaskiner:

Vaskemaskiner må **kun** opstilles på badeværelset. Hvis der ikke er vandtilførsel eller stik til vaskemaskine skal installationen udføres af autoriserede håndværkere via henvendelse på ejendomskontoret.

Brug af vaskemaskine/tørretumbler er ikke tilladt i tidsrummet mellem kl. 22.00 – 06.00.

Vedligehold og istandsættelse:

Vedrørende vedligeholdelse samt istandsættelse henvises til Vedligeholdelsesreglementet samt vedligeholdelsesstandard for Vildtbanegård I.

Ventilation:

Der må ikke tilsluttes emhætter med motor eller tørretumblere til ventilationskanalerne i køkken eller badeværelse. Ej heller må der ændres på ventilationernes indstilling.

WC:

Engangsbleer, hygiejnebind og lignende, samt kattegrus m.m. må ikke skylles ud i toilettet.

Ordensreglementet angiver de mere generelle regler for beboerne i Vildtbanegård. Herudover kan det være nødvendigt med anvisninger eller påmindelser fra ejendomskontoret, ejendomsfunktionærerne eller afdelingsbestyrelsen, som naturligvis skal efterkommes.

Er du i øvrigt i tvivl om forhold vedrørende dit lejemål eller lejevilkårene er du altid velkommen til at rette henvendelse til ejendomskontoret

Kontaktoplysninger

Ejendoms kontor kontaktoplysninger:

Vildtbanegård

Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946
Gildbrovej 10
2635 Ishøj
Tlf. 43 57 17 00
Mail: boligpost@vildtbanegaard.dk

Telefontider og Personlig ekspedition:

Mandag-tirsdag-torsdag:
Personlig henvendelse; 9.30 - 12.00
Telefontid: 13.00 - 15.00
Fredag:
Telefontid & personlig henvendelse 7.00-12.00
Tirsdage i ulige uger:
Telefontid og personlig henvendelse kl. 15.00 - 17.00

SSG, telefonisk vagtcentral:

Udenfor normal arbejdstid kan akutte driftsforstyrrelser af varme, vand, el og kloak meldes til SSG tlf.: 70 26 93 24

Afdelingsbestyrelsen:

Vildtbanegård I

Gildbrovej 22-24, parterre
2635 Ishøj
Tlf.: 22 85 00 03
Mail: vbg1@vildtbanegaard.dk

Godkendt af afdelingsmødet den 31.08.2017