Ordensreglement

Om levereglerne i og omkring din bolig i Vildtbanegård, Afdeling IV

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 forælder, 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 unødig 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.

Det er ikke tilladt:

At - Sætte cykler, barnevogne, kundevogne eller lignende på trappeopgange og svalegange
At - henstille fodtøj svalegange
At - Opbevare genstande på svalegange – bortset fra måtter, pyntegenstande og plantekrukker, som ikke rager mere end 30 cm ud fra beboelsen. Dog kan lejere med beliggenhed for enden af svalegange, hvor der ikke er passage, skriftligt søge ejendomskontoret om tilladelse til at opsætte mindre bord og stole og evt. nogle planter.
Lejere på 1. sal i blok C med direkte adgang til terrassen har brugsret til areal svarende til altanen ovenover. Disse lejere kan ligeledes skriftlig søge om at opsætte pyntegenstande og plantekrukker. Alle dispensationer kan til enhver tid inddrages.
At - Reparere, påfylde eller tømme benzin og olie på knallerter inden for områderne i blok C
At - Efterlade aviser og reklamer ved postkasserne i opgangene. Brug container i blok C (brændbart). Nej tak mærkater kan bestilles på postnord.dk eller reklamer tilpasses på minetilbud.dk.
At-ryste/lufte sengetøj/tæpper fra vinduer og altaner.
At- opsætte tørresnore over rækværkshøjde.
At- Lufte hund/kat på altaner eller terrasser.
At - opbevare og henstille ting på flugtvejs trappegange.

Affald:

Aviser, blade og lignende skal anbringes i opstillet aviscontainer, der står i storskraldskuret.
Affaldet skal sorteres som vist på opsatte piktogrammer. Husholdningsaffald må ikke anbringes i storskraldskuret.
Batterier må ikke komme i affaldsskakten eller anden container, men skal afleveres på købsstedet, i opsat

beholder i storskraldsrummet, eller på ejendomskontoret.
Dagrenovation, køkkenaffald, kattegrus og lignende skal altid i nedfaldsskakten **i forsvarligt lukkede affaldsposer.**
Flasker, glas m.m. skal anbringes i de kommunale flaskecontainere, der står rundt om i komunen.
Medicinrester og kanyler skal altid afleveres på apoteket.
Olie og kemikalieaffald, maling, terpentin og lignende skal opbevares til aflevering på købsstedet.
Storskrald, kasserede møbler og møbeldele samt større stykker affald skal anbringes i storskraldsrummet.

Altaner og terrasser:

Altankasser må ikke hænge udvendigt, og skal fastgøres forsvarligt til gelænderet.
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, plantekasser og terrasser er ikke tilladt.
Husk at rense afløbsristen på altanen. Altanafløbet stopper hurtig til, og det er derfor vigtigt, at rense det jævnligt, da vandet ellers løber ned til underboen. Skal man hælde vand ud skal man gøre det direkte i risten og ikke ind mod facaden.

Antenner og paraboler:

Må ikke opsættes. Du kan få diverse tillægspakker o.l. fra tv udbyder.

Badning:

Af hensyn til de øvrige beboere bør bruser ikke benyttes mellem kl. 23.00-05.00.
og brug af vaskemaskine, tørretumbler og opvaskemaskine må kun ske mellem kl. 6 – 22

Barnevogne:

Må ikke stilles på trappegange eller gennemgange, men henvises til cykelskuret under terrassen i blok C.
Når en barnevogn ikke mere bruges regelmæssigt, bør den fjernes fra cykelskuret.
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.

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.

Børn: Børns leg på trapper og på svalegange 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 parkerings-pladser.

Cykler og knallerter: Må ikke henstilles i trappegange, svalegange, gennemgange eller op mod ejendommens facader. Benyt det særskilte cykelrum med cykelstativer under terrassen i blok C eller cykelrum ved blok B. 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: Der må ikke drives erhverv fra lejlighederne

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.

Fraflytning:

Samtlige nøgler skal afleveres ved synet af lejligheden. Derefter er der ikke adgang til lejemålet.

Grill:

Det er tilladt at grille på altan og tagterrasse, men kun med el- eller gasgrill.

Husdyrhold:

Husdyrhold er tilladt i Vildtbanegård IV under forudsætning af, at nedenstående regler for dyrehold nøje overholdes.
Der må holdes én hund eller op til to katte.

Hunde:

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

Da et meget stort antal af byggerier forbød de mest kendte kamphunde, begyndte der at blive indført nye og værre racer, tilmed racer vi aldrig tidligere har set i Danmark.

Følgende hunde er ikke tilladt:

Man må ikke have hunde som er ulovlige jf. den til enhver tid gældende hundelov i Danmark eller hunde som er på observationslisten.

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, og lovpligtig 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.
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 el. lignende.

Katte:

1. Der må kun holdes to katte pr. lejlighed.

2. Kattene 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 kattene færdes ude. Det udleverede kattetegn tilbageleveres ved fraflytning. En gang erlagt registreringsafgift tilbagebetales ikke.

3. Kattene skal være vaccineret mod kattesyge.

4. Kattene må kun færdes i bebyggelsen ført i sele.

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

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

7. Konstateres det, at ovennævnte regler overtrædes, vil det medføre, at kattene 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.

Istandsættelse og vedligeholdelse:

Vedrørende istandsættelse samt vedligeholdelse henvises til:
Vedligeholdelsesreglementet samt vedligeholdelsesstandard for Vildtbanegård IV.

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. - skru ned når døre eller vinduer er åbne, især ind mod gården i Blok C. I øvrigt skal politivedtægten overholdes.

Opsigelse:

Opsigelse af lejemålet skal afgives skriftligt på et opsigelsesskema 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. Sæt en drypbakke under maskinen.
Vandskader, både egne og i de underliggende lejligheder, dækkes ikke af boligselskabets forsikring.
Luk for vandet til opvaskemaskinen, når den ikke benyttes.

Motorkøretøjer og parkering:

Parkering må kun finde sted på de dertil indrettede p-pladser. Skiltning anviser de pladser, der er reserveret til beboene. Ejendomskontoret registrerer beboers nummerplade og udleverer gæstekort til besøgende.
Motorcykler må ikke henstilles i cykelskurene, der henvises til de almindelige p-pladser.
Uindregistrerede køretøjer må ikke henstå på p-pladserne. Parkering af køretøjer over 3500 kg er ikke tilladt. Der henvises til kommunens særlige p-pladser.

Reparationer:

Afdelingen foretager og afholder udgiften til vedligeholdelse og fornyelse af låse, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, køleskabe, komfurer og lignende installationer, medmindre forringelsen skyldes boligtagerens forsømmelse.
Der henvises endvidere til gældende vedlige-holdelses- 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. unødig udvidelse af skadens omfang forebygges.

Støj:

Vis hensyn til andre beboere. Undgå unødig støj i lejligheden, såvel som på ejendommens fællesarealer, herunder trapper og mellemgange. 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.

Trapper og mellemgange:

Hjælp venligst 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.
Henstilling af cykler, knallerter, barne- og klap-vogne, samt indkøbsvogne er ikke tilladt i henhold til brandloven.
Tobaksrygning er ikke tilladt i opgange og i elevatorer.
Sammenkomster er ej heller tilladt nævnte steder.

Vandspild:

Undgå vandspil, 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.

Vaskemaskiner:

Vaskemaskiner må **kun** opstilles på badeværelset

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

Varme og ventilation:

Ejendommen ventileres automatisk via et ventilationsanlæg med varmegenvinding. Det er derfor ikke nødvendigt at lufte yderligere ud.
Hvis du ønsker en lavere temperatur fx i soveværelset, kan du skrue radiatortermostatventilen ned på 1 ½ -2 (svarende til ca. 17°C) og lukke døren ind til de øvrige rum. Konstant åbne vinduer og/eller altandør i fyringssæsonen giver ubalance i ventilationsanlægget og forøger dine varmeudgifter.
Emfanget i køkkenet må ikke skiftes til en emhætte med motor. Ej heller må der ændres på ventilationernes indstilling.
Riste og spjæld til ventilationen må ikke tildækkes.
Varme og varmt vand styres centralt. Kontakt venligst ejendomskontoret ved driftsforstyrrelser.

WC:

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

—

Klager:

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

Adresser:

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:

Ejendomskontorets åbningstider, se på selskabets hjemmeside på vildtbanegaard.dk/ejendomskontor
www.dabbolig.dk/vildtbanegaard/

SSG, telefonisk vagtcentral:	**Udenfor normal arbejdstid kan akutte driftsforstyrelser af varme, vand, el og kloak meldes til SSG tlf.: 70 26 93 24**
Afdelingsbestyrelse:	Henvendelse på mail til vbg4@vildtbanegaard.dk

Husordenen angiver de mere generelle regler for beboerne i Vildtbanegård IV. 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.

Ordensreglemnet er godkendt på afdelingsmøde den 7. september 2021.