



Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening

Husorden for Kildevænget

En boligafdeling som Kildevænget med mange beboere kan sammenlignes med et miniatursamfund. Man bliver afhængige af hinanden og er fælles om mange ting.

Det er naturligt at opstille visse regler for at skabe et godt klima i bebyggelsen. Vi beder dig huske, at disse regler er fastsat for at beskytte dig, dine naboer og bebyggelsen.

Det skaber tryghed og tilfredshed, når alle tager hensyn til hinanden.

Ordensregler er et led i bestræbelserne for at skabe god ro og orden for alle vore beboere, at holde bebyggelse og de frie arealer i en pæn stand og vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt.

Husk at beboerne, gennem huslejen, skal betale istandsættelser, - af alt der ødelægges!

Har du problemer, - eller føler du dig generet af medbeboere, bør du af hensyn til det gode klima beboerne imellem, henvende dig personligt til vedkommende, inden du retter en henvendelse til Ejendomskontoret eller til Afdelingsbestyrelsen.

Er man ikke enige, sendes en skriftlig klage til Ejendomskontoret, hvor denne behandles fortroligt. De godkendte regler her, er udarbejdet i samarbejde mellem Bestyrelsen og Ejendomskontoret.

Punkterne i Husorden står anført i alfabetisk orden.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen og Ejendomskontoret

Husorden godkendt på afdelingsmødet den 26.04.2023

Indhold

ADGANG TIL BOLIGERNE	3
AFFALD	3
ALTANER	3
ANTENNER OG PARABOLER	3
BAD OG TOLIET	3
BARNEVOGNE OG CYKLER	4
BEPLANTNING	4
BRANDDØRE OG DØRE MED PUMPE	4
DØRSKILTE OG REKLAMER	4
EL-INSTALLATION	4
FODRING AF DYR (SKADEDYR)	4
FORSIKRING	5
FRAVÆR FRA BOLIGEN	5
FREMLEJE	5
FYRVÆRKERI	5
GRILL	5
HOBBYRUM	6
HUSDYR	6
HÆRVÆRK	6
INDEKLIMA	6
KOMFUR	6
LÅSE	7
MASKINER I BOLIGEN	7
MUSIK	7
PARKERING OG MOTORKØRSEL	7
POSTKASSER OG LÅSE	8
PULTERRUM OG FÆLLES KÆLDERAREALER/RUM	8
RENHOLDELSE	8
TOILET OG KØKKEN	8
TRAPPER	9
TV OG INTERNET	9
VANDFORBRUG	9
VASKERI, TØRRERUM OG TØRREGÅRDE	9

ADGANG TIL BOLIGERNE

Driftslederen kan kræve, at få adgang til boligen for reparation af installationer, vandrør med videre uden varsel.

AFFALD

Fra 1. april 2023 lukkes vores skakter og de nye affaldsgårde skal benyttes.

Der må ikke henstilles affald i trappeopgange og fælles arealer.

Ved større oprydning, er der mulighed for at låne ejendommens trailer.

ALTANER

Altanerne skal holdes ryddelige, set udefra.

Der må ikke tørres tøj på altanen, hvis det hænger højt og er synligt udefra.

Altan afløbet må ikke tilstoppes, af hensyn til fare for frostsprængninger eller andre skader.

Altankasser må ikke være til fare eller gene. OBS vanding kan give problemer.

Af hensyn til andre beboere og brandfare, er åben ild/kulgrill ikke tilladt på altanen.

Tæpper og måtter må ikke rystes på altanen.

ANTENNER OG PARABOLER

Tilslutning til fælles antenneanlæg må kun foretages med typegodkendte kabler og stik.

En udvendig parabol må ikke opsættes uden tilladelse.

Lejeren skal, for at få tilladelse til opsætning af parabol, skriftlig ansøge og fremsende kopi af forsikringspolice (indbo) til ejendomskontoret inden installationen foretages.

Lejeren vil efterfølgende få anvist en plads til opsætning, samt modtage et girokort til indbetaling af depositum til retablering ved fraflytning.

Har en lejer uden tilladelse opsat parabol, fremsendes en påmindelse fra Boligselskabet om, at der skal ansøges om tilladelse til opsætning.

BAD OG TOLIET

Med hensyn til godt naboskab og nattero, bør der ikke bades i tidsrummet kl. 24.00-06.00.

Undgå tilstopning af afløbsrøret. Vær opmærksom på hvad der skylles ud gennem vask og toilet.

Bleer, vat og lignende må ikke skylles ud i toiletkummen. Afløbsrist renses jævnligt for hår og sæberester.

BARNEVOGNE OG CYKLER

Barnevogne, cykler, knallerter m. v. må ikke henstilles i og omkring indgangspartiet ved opgangene.

Cykelkældre må kun benyttes til brugbare cykler.

Der må ikke stå knallerter, scootere og motorcykler i cykelkældrene.

BEPLANTNING

Beplantningen på fællesarealer er til glæde for alle vore beboere.

Det er kun ejendommens funktionærer, der foretager beskæring af planterne.

BRANDDØRE OG DØRE MED PUMPE

Alle branddøre skal holdes lukket.

Døre forsynet med en dørpumpe, skal være lukket, og må ikke vedvarende holdes åbne af kiler eller andet.

Udluftning i dagtimerne kan tillades.

DØRSKILTE OG REKLAMER

Navneskilte må kun opsættes på hoveddøren.

Navneskiltene skal godkendes af Ejendomskontoret.

Reklamer og skilte ud over de godkendte navneskilte må kun anbringes efter skriftlig tilladelse fra Ejendomskontoret.

EL-INSTALLATION

Vedligeholdelse varetages af Ejendomskontoret.

Hvis der sker uregelmæssigheder ved de tekniske installationer, skal Ejendomskontoret straks kontaktes.

Ved fejlagtig behandling eller misbrug hæfter beboeren selv for udgifterne.

Er der fejl på lejers egne elektriske apparater m.v., vil lejeren ligeledes hæfte for udgifterne samt til et evt. vagtudkald.

FODRING AF DYR (SKADEDYR)

Der er ikke tilladt at fodre fugle eller andre dyr (rotter og mus) ved udkastning af brød og lignende. Hvis der "ses" rotter eller andre skadedyr i området, bør det straks meddelt til Ejendomskontoret.

FORSIKRING

Det er vigtigt at have en indboforsikring, men det er ikke et lovkrav.

Lejeren bærer ansvaret for, at boligens toilet, håndvask og vinduer er hele.

Tegn evt. en glas- og kumme forsikring.

GAA har opsagt forsikringen for glas- og sanitet, da prisen er for dyr, i forhold til de skader, der er sket i afdelingen.

GAA er forpligtet til at udskifte eller reparere i lejemålet, hvis skaden er uforsætlig.

Om der er tale om en forsætlig eller uforsætlig skade, beror på driftens vurdering i hvert enkelte tilfælde. Hvis Ejendomskontoret skønner, at skaden er sket på grund af uagtsomhed eller forsætligt, orienteres Administrationen, som efterfølgende stiller krav om betaling hos beboeren.

Almindeligvis dækker ejendommens forsikring ved brand, brandskade, vandskade, ved forsøg på indbrud, men ikke lejerens indbo.

Forsikringen dækker ikke vandskade på indbo, ved rør- eller radiatorsprængninger, samt opstemning i kloakrør.

Forsikring på tredje mand, som lejer eller dennes husstand begår, er lejerens ansvar.

Til disse skader regnes f.eks. hærværk.

FRAVÆR FRA BOLIGEN

Er du væk fra din bolig i længere tid, kan det være en god idé at underrette din nabo.

FREMLEJE

Det er ikke tilladt at fremleje sit lejemål, uden særlig tilladelse fra Administrationen.

Sker dette, vil det blive betragtet, som kontraktbrud.

Administrationen har hjemmel til ophævelse af lejemålet.

Henvendelse om fremleje skal ske skriftligt til Administrationens Udlejningsafdeling.

FYRVÆRKERI

Fyrværkeri må ikke afbrændes fra bygningerne.

Fyrværkeri må kun afbrændes fra de store plæner, og under behørig kontrol jf. lovgivningen.

GRILL

Benyt de dertil anlagte grillpladser på den store plæne.

HOBBYRUM

Hobbyrum skal renholdes af brugerne og efterlades i pæn stand.

Hobbyrum må ikke benyttes til opbevaring af møbler, tæpper og andet.

HUSDYR

Det er ikke tilladt at holde husdyr, ej heller have dem i pleje eller til overnatning.

Hjælpe- og førerhunde er dog undtaget.

Hjælpe- og førerhunde skal altid føres i snor på ejendommens område.

Hjælpe- og førerhunde henvises til at benytte hundetoiletet.

Overholdes ovenstående ikke, kan det have konsekvenser for dit lejeforhold.

HÆRVÆRK

Ved hærværk og ødelæggelser på ejendommen, rejses der erstatningskrav overfor skadevolder.

Det er ikke tilladt at opklæbe klistermærker, reklamer m.v. på bygningsdele.

Ved graffiti og ødelæggelser på ejendommen rejses der erstatningskrav overfor skadevolder.

Husk derfor at fortælle og orientere dine børn om ordensreglerne i Kildevænget.

INDEKLIMA

Luft ordentlig ud. Boligen ventiler ikke sig selv.

Undgå fugtskader.

Fugtproblemer kan forebygges og minimeres ved, at alle rum holdes ensartet opvarmet ved ca. 20 grader.

Materiale herom kan hentes på ejendomskontoret.

KOMFUR

Du bør sætte dig ind i brugsanvisningen af de tekniske installationer for at få fuldt udbytte af disse.

Spørg Ejendomskontoret hvis du er i tvivl.

Opstår der uregelmæssigheder ved komfur samt tekniske installationer, bør Ejendomskontoret straks kontaktes.

Ved evt. misbrug eller fejlagtig betjening hæfter lejer selv for de opståede skader.

LEG OG BOLDSPIL.

Lad ikke børnene lege eller opholde sig på trapper, i kælder, ved gadedør og andre steder, hvor de kan være til fare for dem selv eller til gene for de øvrige beboere.

Skader forårsaget på ejendommens bygninger eller udeområdet vil føre til erstatningskrav.

Boldspil må kun foregå på den store plæne.

LÅSE

Ejendommen vedligeholder dørlåsen, som er monteret i døren, hvor der er udleveret nøgler til, ved indflytning.

Ved ekstra dørlås til lejemålet, er den pågældende lejer, forpligtet til at vedligeholde denne.

MASKINER I BOLIGEN

Der skal altid søges om skriftlig tilladelse på Ejendomskontoret til opsætning af opvaskemaskine og vaskemaskine.

Opvaskemaskiner og vaskemaskiner skal stå på godkendte drypbakker.

El-boremaskiner og værktøj, der afgiver direkte eller indirekte støj, må benyttes i tidsrummet:

Mandag - fredag: kl. 08.00 – 19.00

Lørdag: kl. 10.00 – 16.00

MUSIK

Når radio, fjernsyn, musikinstrumenter m.v. benyttes skal det ske under hensyntagen til naboerne. I de sene aftentimer bør der vises særligt hensyn, dæmp ned således at øvrige beboeres ønske om nattero respekteres. Musik, radio, tv m.v. må ikke være til gene for naboer mellem kl. 22.00 og kl. 07.00. Også om dagen er det rart med fred og ro. Derfor er støjende adfærd ikke tilladt. Ophold med megen snak eller støj på trapper, i gadedøre eller kældergange kan være til gene for andre. Derfor er dette ikke tilladt. I særlige tilfælde bør man sikre sig, at naboerne er indforstået med "støj", efter kl. 22.00, og før kl. 07.00 - eventuelt i form af en meddelelse i opgangen om, at man holder fest, som godt kan trække lidt ud. Musik gener må aldrig ske for åbne vinduer og døre.

PARKERING OG MOTORKØRSEL

Parkering af personbiler og motorcykler må kun finde sted på de etablerede parkeringspladser.

Der må ikke parkeres, hvor der er "Parkering Forbudt" eller markeret med gule streger.

Last/køretøjer på mere end 3,5 ton og campingvogne, trailere og ikke indregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles i boligområdet samt på parkeringspladserne.

Af hensyn til børns sikkerhed anmodes beboerne om at køre forsigtigt på boligvejene. Unødvendig tomgang er ikke tilladt.

POSTKASSER OG LÅSE

Postkasser vedligeholdes almindeligvis af ejendommen ved hæværk og lignende.

Mister lejeren nøglerne til postkassen, skal man selv rekvirere og bekoste låsesmed.

Postkassen er privat.

Ejendommen har ikke ekstra nøgler til hverken postkasse eller lejemål.

PULTERRUM OG FÆLLES KÆLDERAREALER/RUM

Disse rum er oprindeligt indrettet som sikringsrum, krævet i lovgivningen.

Pulterrum i sikringsrum kan kræves ryddet med kort varsel.

Rummene skal være aflåst og evt. vinduer lukkede, også selvom rummet ikke benyttes.

Kælderrum må ikke benyttes som sove- eller opholdsrum.

Der må ikke henstilles/opbevares bildæk.

Der må ifølge brandvedtægterne ikke opbevares brandfarlige væsker.

RENHOLDELSE

Ved forurening af fællesarealer både inde- og udendørs, er det pågældende beboers pligt omgående at rydde op efter sig.

Der må hverken i lejlighed, kælderrum eller lignende steder opbevares- eller anvendes ting, som ved lugt, støj, brandfare m. v kan være til gene eller fare for afdelingen.

Renholdelse af boligområdet vedkommer alle beboere.

Undgå derfor henkastning af papir eller andet affald på fællesarealer. Brug de opstillede affaldskurve.

TOILET OG KØKKEN

Vedligeholdelse og reparationer eller udskiftning ved normal slitage af blandingsbatteri og cisterne varetages af Ejendomskontoret.

Hvis der ved forkert behandling sker skader på vask, toilet eller toiletbræt, er det lejer der får regningen.

TRAPPER

Trapper og repos skal holdes frie. Der må ikke stå flasker, affald, fodtøj, aviser, planter og lignende ting.

Beboerne skal selv feje under dørmåtter og holde disse rene.

TV OG INTERNET

Ejendommens antenneanlæg er pt. tilsluttet STOFAs med mulighed for selv at vælge tv-pakker og internet.

VANDFORBRUG

Vand er blevet meget dyrt.

Hvis dit toilet begynder at "løbe", eller vandhanen ikke længere lukker helt tæt, kontaktes Ejendomskontoret.

Ejendommen varetager vedligeholdelse og udskiftning af disse.

VASKERI, TØRRERUM OG TØRREGÅRDE

Ejendommens vaskerier må kun benyttes af ejendommens beboere.

Børn under 15 år må ikke benytte vaskerierne uden opsyn af voksne.

Vaskerierne kan benyttes i tidsrummet kl. 07.00 - 20.00 i hverdagene. Søn- og helligdage kl. 09.00 - 20.00.

Egen vaskemaskine, tørretumbler og opvaskemaskine må kun benyttes fra kl. 07.00 – 20.00.

Ved flere vaskerier og tørrerum er der specielle regler. Reglerne er ophængt de pågældende steder. Reglerne kan ændres ved beboerne afholder blokmøde.

Gældende regler ved brug af tørrerum og tørregårde:

Vaskes der fra kl. 07.00 – 12.00, skal det tilhørende tørrerum tømmes senest næste dag kl. 07.00.

Vaskes der fra kl. 12.00 – 16.00, skal det tilhørende tørrerum tømmes senest næste dag kl. 12.00.

Vaskes der fra kl. 16.00 – 20.00, skal det tilhørende tørrerum tømmes senest næste dag kl. 16.00.

Aflåses tørrerummet med hængelås, skal der være mærkning af adresse på låsen.

Efter brug af tørrerum skal det afleveres i rengjort stand.

Tørregårde må kun afvendes til det pågældende formål.

Vasketøj i tørregårdene bør hurtigst muligt fjernet, når det er tørt.

Det er meget vigtigt for det gode naboskab, at alle vaskeregler overholdes.