

Hvidovre almennyttige Boligselskab BREDALSPARKEN

Ordensregler

Fælles leveregler

En boligafdeling udgør et lille samfund sammensat af beboere med forskellig alder, køn, social og kulturel baggrund. Det er vigtigt, at du som beboer tager størst muligt hensyn til dine medbeboere.

Beboerne har selv indflydelse på de leveregler, der skal være i boligafdelingen og kan selv øve indflydelse - direkte ved at fremsætte forslag til beboermødet eller ved at sende forslag til afdelingsbestyrelsen.

De regler - som beboerne i fællesskab beslutter, skal være gældende - har til formål at gøre boligafdelingen til et godt sted at bo. Det skal være til gavn for alle at holde bygningerne, fællesområderne og friarealerne i en god stand med få udgifter til vedligeholdelse.

Det er beboerne selv, der gennem huslejen kommer til at betale for hævværk, unødige slitage på bebyggelsen, fællesområderne, beplantningen m.v.

Lejekontrakten danner sammen med vedtægter, ordensregler, vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og regler for benyttelse af fælles faciliteter, grundlaget for aftalen mellem boligafdelingen og beboerne.

Efter reglerne er beboerne forpligtet til at efterkomme rimelige påtaler til sikring af ro og orden i boligafdelingen. Overtrædelse af de aftaler - som beboerne i afdelingen selv har vedtaget - samt grov tilsidesættelse af god skik og orden, vil i værste fald kunne medføre en opsigelse eller ophævelse af lejemålet.

Ordensregler er ikke noget, man som beboer tænker over i det daglige - sådan skal det heller ikke være. Men kommer det til uoverensstemmelser mellem beboerne i boligafdelingen, vil det være reglementet, som danner grundlag for en påtale og i værste fald en opsigelse. Den vigtigste leveregel er: **Tag hensyn til hinanden og bidrag selv til at din boligafdeling bliver et godt sted at bo.**

Musik og brug af støjende værktøj

Benyttelse af radio og lignende samt musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen til naboerne. I særlige tilfælde bør man sikre sig, at naboer er indforstået med musikudfoldelse efter kl. 23.00. Anvendelse af støjende værktøj må ikke finde sted før kl. 8.00 og efter kl. 20.00 alle ugens dage.

Antenner

Tilslutning til fællesantenne må kun foretages med originale kabler og stik. Beboerne må kun opsætte udvendige antenner og luftantenner efter forudgående skriftlig tilladelse fra boligafdelingen efter henvendelse på ejendomskontoret. Se bilag 1.A for yderlige information.

Affald og skrald

Af hygiejniske grunde skal alt husholdningsaffald være omhyggeligt pakket ind, f.eks. i affaldsposer.

Affald skal sorteres i de fraktioner, som indsamles af Hvidovre Kommune.

Storskrald, møbler og lignende skal anbringes i containergården Sognegårds Allé 90.

Bad og toilet

Af hensyn til natteroen bør der ikke bades mellem kl. 24.00 og kl. 5.00 morgen.

Vask, tørring og strygning

Der henvises til regler for benyttelse af afdelingens vaskerier. Private vaskemaskiner må kun benyttes i tidsrummet 8.00 til kl. 20.00. Se bilag 3.A for yderlige information.

Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber m.v.

Disse ting må ikke henstilles således, at de kan være til gene for andre.

Cykling og knallertkørsel er af hensyn til sikkerheden ikke tilladt på gangstier, græsarealer og fortove.

Leg og boldspil

Leg og boldspil skal foregå med størst mulig hensyn til omgivelserne.

Parkering og motorkørsel

Parkering må ikke finde sted, hvor den er til gene for den øvrige trafik og aldrig på græs eller sti arealer.

Last- og større varevogne eller andre køretøjer over 3.500 kg. må ikke parkeres på bebyggelsens veje og parkeringspladser. Køretøjer under 3.500 kg. men med en længde på mere end 6 meter, henvises til den store parkeringsplads på Claus Petersens Allé.

På bebyggelsens p-pladser må der kun stå indregistrerede køretøjer.

Parkering af campingvogne og trailere må kun finde sted i en klargørings- og afrigningsfase på 2 dage.

Skån de grønne områder og bebyggelsen

Da vi alle ønsker at bo og færdes i en pæn bebyggelse, henstilles det til alle om at værne om denne.

Værn om vore beplantninger og de kollektive anlæg.

Ved bord- og bænkesæt skal der udvises størst mulig hensyn til omgivelserne.

Husdyrhold

Det er ikke tilladt at holde husdyr i afdelingen.

Det er som udgangspunkt ikke tilladt at passe husdyr midlertidigt, men der kan, ved henvendelse til ejendomskontoret/bestyrelsen, udstedes en dispensation på maksimalt 3 døgn, såfremt husdyret ikke er til gene for de øvrige beboere.

Fodring af vilde katte er forbudt.

TV-overvågning

Det er i afdelingen blevet vedtaget, at der skal være tv-overvågning som en del af en tryghedsskabende indsats. Formålet med tv-overvågningen er at forebygge og opklare kriminalitet.

Optagelserne fra tv-overvågningen opbevares på en sådan måde, at de ikke kommer til uvedkommendes kendskab. Opbevaringen og behandlingen af det optaget materiale sker altid således, at det overholder gældende lovgivning herunder reglerne omkring persondata.

For mere information omkring dette henvises der til DAB's hjemmeside omkring persondatapolitik.

Vedtagelsen af tv-overvågning skete på afdelingsmødet den 15. november 2023.

Altaner og terrasser

Der henvises til særlige regler for altaner og terrasser. Se bilag 4.A.

Bilag til ordensreglement

1.A: TV, internet og telefoni.

2.A: Affald og containerpladser.

3.A: Vaskerier og vaskemaskiner.

4.A: Altaner og terrasser.

5.A: Beboerhuset og fælleslokaler.

Hvis du overtræder ordensreglerne

Du skal overholde ordensreglerne. Hvis du ikke gør det, kan det betyde en påtale. Hvis du fortsat overtræder ordensreglerne, selv efter det er blevet påtalt, kan det medføre opsigelse.

Seneste ændringer blev godkendt på afdelingsmødet den 25. november 2023.

Bilag 1.A

Tilmelding til Bolignet

Bredalsparkens boliger har installeret et **Bolignet**, som omfatter internetforbindelse og mulighed for antennetilslutning og telefoni.

Tilmelding foregår på følgende måde:

Antennepakker

Afdelingen modtaget TV signal fra Yousee og der er mulighed for at vælge at modtage Grundpakken, samt en række andre tilbud fra udbyderen. For nærmere information om indholdet i TV signalpakker, se Bredalsparkens hjemmeside www.bredalsparken.dk. Prisen for grundpakken kan oplyses på ejendomskontoret

Hvis man senere ønsker at tilmelde/opsige TV pakken, kan det koster et gebyr. Hvis du ønsker at tilmelde/opsige TV signal pakken, henvender du dig til ejendomskontoret og får et skema, som udfyldes og sendes til IT gruppen.

Telefon (fastnet og mobil)

Bolignettet omfatter også mulighed telefoni. Du kan finde information om tilmelding på hjemmesiden www.bredalsparken.dk under "Telefon".

Internet

Bolignettet omfatter også internetadgang. Internetadgang er inkluderet i huslejen og alle boliger er tilsluttet. Prisen for abonnementet fastsættes på afdelingsmødet og oplyses fra IT gruppen eller ejendomskontoret.

Regler

Regler for antenne og internet kan ses på www.bredalsparken.dk

Bilag 2.A

Affald og containerpladser:

Afdelingen lægger stor vægt på affaldssortering, både af hensyn til miljøet og af hensyn til funktionærerne, der skal sørge for, at affaldet fjernes fra afdelingen. Det meste daglige affald afleveres på de 22 "affaldsøer" som er placeret i områderne.

Andet affald skal bringes til containerpladsen på Sognegårds Allé 90. Containerpladsen er åben på følgende hverdage:

- Tirsdag kl. 15.30 - 17.30.
- Torsdag kl. 15.30 - 17.30
- Søndag og helligdage kl. 11.00 - 13.00.

Containerpladsen er lukket mandag, onsdag, fredag og lørdag. Uden for containerpladsens åbningstid henvises til kommunens genbrugspladser.

Ekstra affald:

I forbindelse med oprydning, flytning, istandsættelse af boliger o.lign. kan der forekomme ekstra meget affald. Dette skal bringes til containergårdene.

Haveaffald:

Skal beboerne selv bringe til containergården på Sognegårds Allé 90.

Byggeaffald:

Fliser, sten og lign. skal køres til containergården på Sognegårds Allé 90.

Hårde hvidevarer:

Skal afleveres på containerpladsen Sognegårds Allé 90.

Kemikalier:

Malingrester m.v. kan afleveres på kommunens genbrugsplads eller på containerpladsen Sognegårds Allé 90.

Bilag 3.A

Vaskerier

1. Åbningstider

Vaskerierne må benyttes i tidsrummet mandag til fredag mellem kl. 7 - 22, samt lørdag, søndage og helligdage mellem kl. 08 – 20. Der må ikke tages ophold i vaskerierne.

2. Reservation

Der udleveres en vaskebrik ved indflytning, som benyttes til at reservere vasketider. Vasketider kan reserveres via internettet eller på styrepanelet i vaskeriet. Vasketure, der ikke er påbegyndt 15. minutter efter starttidspunktet, betragtes som annulleret.

Hvor der er tre vaskemaskiner, hører maskine nr. 1 og 2 sammen og nr. 3 kan reserveres alene.

I vaskerier med 4 maskiner hører maskinerne sammen to og to.

3. Tørrerum

Må højst optages 24 timer efter vasketurens start. Der må kun benyttes hængelåse med bolignummer til at aflåse tørrerum. Hængelåse kan fås på ejendomskontoret. Hængelåse uden bolignummer vil blive fjernet af ejendomsfunktionærerne. Brugeren skal feje rummet efter brug.

4. Tørretumbler

Reserverede ture har fortrinsret frem for "hjemmevask" og "chanceture", og man skal være opmærksom på ikke at blokere tørretumbleren, så reserverede ture bliver forsinket. Tumbleren er til disposition i en time efter vasketurens sluttidspunkt.

Overlad ikke udtagning af tøj til den næste bruger.

Husk altid at rense filteret efter brugen.

5. Rullen

Forlad ikke rullen mens den "varmer op". Husk at afbryde strømmen efter brug.

6. Rengøring

Foretages af et rengøringsfirma en gang om ugen. Dette gælder dog ikke for tørrerum, hvor brugerne skal feje efter sig.

Rengøring af maskinerne skal foretages af brugeren efter hver afbenyttelse.

Undlad at lade tøj ligge på borde og i kurve efter vasketurens ophør.

7. Rygning

Er ikke tilladt i vaskerierne, i kældre eller opgange.

8. Børn

Børn under 16 år må ikke benytte vaskerierne eller opholde sig der uden opsyn af voksne.

9. Farvning af tøj

Må ikke finde sted.

10. Fejlmelding

Fungerer en maskine ikke "normalt" bedes kortet "denne maskine hviler sig i dag" anbragt på maskinen, og den anden halvdel af kortet afleveret til ejendomskontoret eller besked givet på telefon: 36 78 34 02. Ligeledes bedes der givet besked til ejendomskontoret, når kvitteringsstrimmel har rød stribe, idet dette er et tegn på, at strimlen er ved at være slut.

Klatvaskerier

1. Åbningstider

Vaskerierne må benyttes i tidsrummet mandag til fredag mellem kl. 7 - 22, samt lørdag, søndage og helligdage mellem kl. 08 - 20.

2. Reservation

Vasketid reserveres i åbningstiderne med "vaskechip" eller via internettet. Yderligere information om reservation kan fås på ejendomskontoret. Husk at annullere, hvis en vaske tur alligevel ikke skal benyttes. Vasketure, der ikke er påbegyndt et kvarter efter starttidspunktet, betragtes som annulleret.

3. Tørrerum

Må højst optages 24 timer efter vasketurens start. Der må kun benyttes hængelåse med bolignummer til at aflåse tørrerum. Hængelåse kan fås på ejendomskontoret. Hængelåse uden bolignummer vil blive fjernet af ejendomsfunktionærerne. Brugeren skal feje rummet efter brug.

4. Rengøring

Rengøring af maskinerne skal foretages af brugerne efter hver afbenyttelse. Gulvene rengøres af et rengøringsfirma 1 gang om ugen.

5. Rygning

Er ikke tilladt i vaskerierne, i kældre eller opgange.

6. Børn

Børn under 16 år må ikke benytte vaskerierne eller opholde sig der uden opsyn af voksne.

7. Færvning af tøj

Må ikke finde sted.

8. Fejlmelding

Fungere en maskine ikke "normalt" bedes kortet "denne maskine hviler sig i dag" anbragt på maskinen, og den anden halvdel af kortet afleveret til ejendomskontoret eller besked givet på telefon: 36 78 34 02.

Private vaskemaskiner

Af hensyn til naboerne er vasketiderne i boligerne lidt anderledes end i vaskerierne:

Vaskemaskiner i boligerne må kun benyttes mellem kl. 8.00 og 20.00.

Bilag 4.A

Altaner, terrasser og haver

Altanens vedligeholdelse:

Altanvægge og lofter må males. Maling kan afhentes på ejendomskontoret.

Altangulvets overflade er normalt meget slidstærk, men skarpe genstande som f.eks. et stålstoleben uden gummipropper kan beskadige overfladen. Sker der skade på gulvet, skal man kontakte ejendomskontoret.

Altanerne i Berners Vænge og Sognegårds Allé 46 – 68 samt 31 –33 er udstyret med en håndliste af teaktræ. Beboerne bedes selv vedligeholde denne liste. Olie kan hentes på ejendomskontoret.

Altaner på Gurrevej ulige numre og Arnold Nielsens Boulevard er forsynet med et dørtrin af teaktræ, som skal vedligeholdes med en egnet olie, f.eks. teakolie. Olie kan hentes på ejendomskontoret. Pletter slibes væk med fint sandpapir vædet med olie.

Rengøring af altanen:

Af sikkerhedsmæssige årsager er overfladen skridsikker, hvilket besværliggør brug af gulvklud. Den almindelige rengøring udføres bedst med gulvskrubbe uden gulvklud og lunkent vand tilsat f.eks. flydende Ajax. Rengøringen afsluttes med forsigtig skylning i rent vand. Pas på med at anvende for meget vand, da overskydende vand kan løbe ned på den underliggende altan.

Husk at holde gulvafløbet rent for blade o.l., og fjern de løse blade fra altanen, da de kan misfarve gulvet.

Rengøring af fiberbeton og indvendig hvid beklædning kan normalt udføres med almindelige rengøringsmidler. Anvend aldrig stålgrudesvamp eller andre skarpe redskaber.

På Gurrevej ulige numre og Arnold Nielsens Boulevard bedes man så vidt muligt være behjælpelig med at holde tagrenden ren.

Altanens benyttelse:

Der må ikke bores eller skrues i fiberbetonbeklædningen, stål og/eller rør, hvis man ønsker at ophænge eller fastgøre lamper eller andet.

På grund af brandfare og af hensyn til naboer er det ikke tilladt at grille på altanen. Elektrisk grill kan benyttes, hvis det sker under hensyntagen til naboer.

Altanen må kun benyttes som tørreplads, såfremt tøjet ikke er over altanbrystningens højde.

Altankasser

På afdelingsmødet i november 2010, blev det besluttet at altankasser må placeres udvendig på altanerne på Sognegårds alle nr. 70 til 86, nr. 35 til 39, på Gurrevej nr. 1-207 og 2 – 48, samt på Arnold Nielsens Boulevard.

De beboere der ønsker at placere deres altankasser udvendig, skal være opmærksom på, at altankassen er forsvarlig fastgjort på egnede beslag, således at risikoen for at altankassen falder ned, ikke er til stede.

Altankasserne må ikke skrues fast i hverken rækkeværk eller i brystningspladerne på altanen.

Med hensyn til altankassens type er der ingen specielle krav, altankasserne må dog ikke være større end max. 100 cm. i længden og 20 cm i bredden.

Vi skal bede beboere der ønsker at hænger altankasserne på den udvendige side, om at vise hensyn når blomsterne i altankassen vandes, således at vandet fra altankasserne ikke er til gene for beboerne nedenunder.

Afskærmning af altan:

Hvis man ønsker at foretage afskærmning af sin altan, skal man følge nedenstående retningslinjer.

Afskærmning:

Der må opsættes afskærmning på altanen. Afskærmning af enderne må være op til 80 cm, mens forsiden kun må afskærmes op til rækværk.

Afskærmningen skal udføres ensartet, i samme farve på sider og forside, og opsættes korrekt. Med afskærmning menes markisestof, træplade, metalplade eller espalier.

Glasafskærmning:

Det er tilladt at montere en aluminiumsramme på siderne med hærdet råglas helt op til altanen ovenover. Hvis man ønsker at foretage en glasafskærmning, skal man rette henvendelse til ejendomskontoret.

Terrasser og haver:

Hvis der er terrasse eller have til dit lejemål, så har du som beboer pligt til at vedligeholde både have og terrasse.

Stakittet skal males hvert 3. år, og malingen kan fås ved henvendelse til ejendomskontoret.

Der må ikke opsættes stakit ud mod græsplænen.

Terrasse og have skal fremstå velholdte, og der må ikke henstilles affald.

Terrasse og have må maksimalt øges til 420 cm fra bygningens sokkel.

Ud mod græsplænen kan der afsluttes med buske, hæk eller fliser.

Inden for havens og terrassens område må højden på planter ikke overstige 180 cm. Ud mod græsset må højden på hæk eller buske højst være 100 cm.

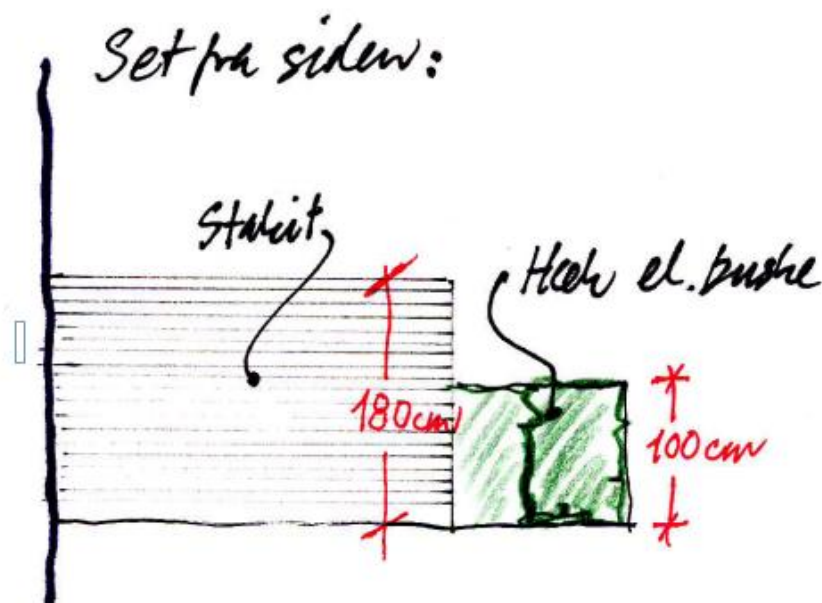
Der må opsættes "have pavillon" op i egen have på maksimalt 3 x4 meter og 2,8 meter i højden i perioden maj til september. Farverne skal være kongebå/hvid eller ensfarvet kongebå eller hvid.

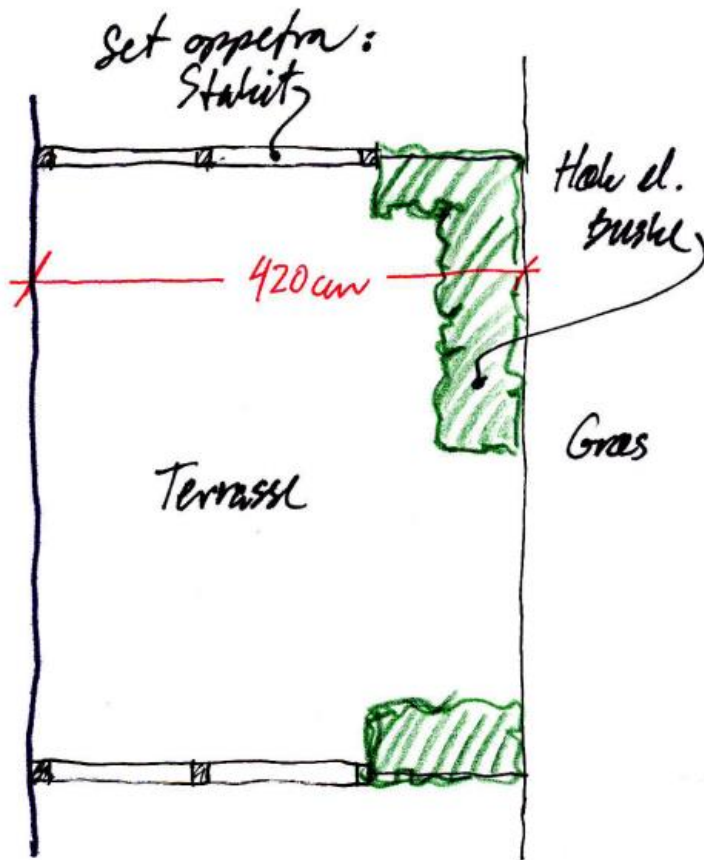
Terrassens dørtrin skal vedligeholdes med en egnet olie, f.eks. teakolie. Olien kan fås ved henvendelse på ejendomskontoret.

Pletter slibes væk med fint sandpapir vædet med olie.

På grund af brandfare og af hensyn til naboer er det ikke tilladt at grille med kul eller gasgrill på terrassen eller have. Elektrisk grill kan benyttes, hvis det sker under hensyntagen til naboer.

Se skitse for hegn og beplantning.





Bilag 5.A

Beboerhuset Neergaards Allé 4

Leje af beboerhuset

- Udlejning sker ved henvendelse på ejendomskontoret. Udlejning kan tidligst ske 2 år forud. Beboerhuset kan ikke udlejes jule og nytårsaften.
- Beboerhuset kan kun lejes af beboere i Bredalsparken/Grenhusene, dvs. de, der har en lejekontrakt. Lejeren skal selv være til stede under arrangementet og må ikke overlade beboerhuset til børn/unge mennesker.
- Depositum skal betales senest 14 dage efter modtagelse af girokort, da reservationen ellers bortfalder. Ved afbestilling herefter vil refundering af depositum blive fratrukket kr. 100,- i administrationsgebyr.
- Lejen skal betales senest 2 måneder før udlejningsdato.
- I tilfælde af afbestilling mindre end 1 måned før lejedataen, kan tilbagebetaling kun påregnes, hvis det lykkes ejendomskontoret at finde en ny lejer, der kan overtage beboerhuset.
- Skitse over beboerhuset kan fås på ejendomskontoret.

Brug af beboerhuset

Vi ønsker jer velkommen i lokalerne, som stilles under lejernes beskyttelse. Det forudsætter, at nedenstående regler overholdes, og det forventes herunder, at der ved brug af haven vises alle hensyn til de omkringboende beboere.

1. Lokalerne kan benyttes fra kl. 09.00 og skal være forladt den efterfølgende morgen senest kl. 06.00.
2. Nøglen til lokalet kan afhentes på ejendomskontoret hverdage mellem kl. 08.00 og kl. 12.00. Nøgle til weekend-udlejning skal afhentes sidste hverdag i den pågældende uge kl. 12.00.
3. Når nøglen til det lejede lokale afhentes på ejendomskontoret, skal det kvitterede girokort forevises. Har I betalt over Netbank, skal I udskrive begge kvitteringer og fremvise disse. Når nøglen afhentes, skal ordensregler for brug af huset underskrives.
4. Bemærk: I skal selv medbringe: Køkkenrulle, WC-papir, viskestykker, opvaskemiddel, rengøringsmiddel, håndsæbe, affaldsposer og karklude.
5. Der forefindes musikanlæg i beboerhuset, og det er derfor ikke tilladt at medbringe sit eget anlæg.
6. Der skal udvises alle hensyn til de omkringboende beboere, hvilket bl.a. betyder
 - Der må ikke afspilles musik i haven
 - Der må ikke forekomme støjende færden udendørs efter kl. 22.00

7. Lokalerne skal, når de forlades, være ryddet, servicet vasket op, og inventar og service skal være anbragt, hvor det forefandtes, da adgang til det lejede blev givet. Det betyder:

- Køkkenet skal være rengjort – husk ovnen!
- Gulvene skal være fejjet.
- Borde og stole skal placeres efter den ophængte skitse.
- Flasker o.l. skal fjernes fra både huset og haven.
- Alt affald skal i containere, som står for enden af huset.
- Lyset skal være slukket, vinduerne, yderdøren og lågen skal være låst, når I forlader lokalerne. Husk at tilslutte alarmerne.

Så er huset klar til den næste bruger.

8. Lejeren er erstatningspligtig for alle skader på lokalerne samt evt. inventar, herunder ituslået service m.m. Regning efter rapport bliver udskrevet af ejendomskontoret og betalt af det indbetalte depositum.

9. Parkering skal finde sted på P-pladsen på Claus Petersens Allé.

Hvis ovenstående ikke overholdes, vil I ikke fremover kunne leje Beboerhuset.

Beboerlokalet Berners Vænge 3

Leje af beboerlokale

- Udlejning sker ved henvendelse til ejendomskontoret. Udlejning kan tidligst ske 2 år forud. Beboerlokalet lejes ikke ud d. 24.-26. december, d. 31. december og d. 1. januar.
- Beboerlokalet kan kun lejes af beboerne i Bredalsparken/Grenhusene, d.v.s. de, der har en lejekontrakt.
- Der betales depositum senest 14 dage efter modtagelsen af girokortet. Lejen for beboerlokalet skal indbetales senest 2 måneder før lejedatoen. Depositum tilbagebetales, medmindre noget er ødelagt, idet prisen for det ødelagte vil blive fratrukket depositum.
- I tilfælde af afbestilling mindre end 1 måned før lejedatoen kan tilbagebetaling kun påregnes, hvis det lykkes ejendomskontoret at finde en ny lejer, der kan overtage lejemålet.

Brug af beboerlokalet

Vi ønsker dig velkommen i lokalet og håber, at du må få nogle gode og fornøjelige timer. Beboerlokalet stilles under lejerens beskyttelse. Det forudsætter, at nedenstående regler overholdes:

1. Nøglen til lokalet kan afhentes på ejendomskontoret hverdag mellem kl. 08.00 og kl. 12.00. Nøgle til weekend-udlejning skal afhentes senest sidste hverdag i den pågældende uge kl. 12.00.
2. Når nøglen til det lejede lokale afhentes på ejendomskontoret, skal det kvitterede girokort forevises. Har I betalt over Netbank, skal I udskrive begge kvitteringer og fremvise disse. Når nøglerne afhentes, skal ordens regler for at benytte lokalet underskrives.
3. Lokalet skal være forladt senest kl. 24.00.
4. Der må ikke benyttes levende musik.
5. Der skal i det hele taget i videst muligt omfang tages hensyn til de ovenpå boende. Herunder gælder, at der ikke må spilles musik efter kl. 23.00.
6. Lokalerne skal, når de forlades, være ryddet, servicet vasket op, og inventar og service skal være anbragt, hvor det forefandtes, da adgang til det lejede blev givet.
7. Er punkt 6 ikke opfyldt, udskriver ejendomskontoret en regning på den tid, som rengøringspersonalet har brugt til at opfylde punkt 6.
8. Lejeren er erstatningspligtig for alle skader på lokalerne samt evt. inventar, herunder ituslået service m.m. Regning efter rapport bliver udskrevet af ejendomskontoret.
9. Anvisninger, som ejendomskontoret finder anledning til at give før eller under afbenyttelsen af lokalerne, skal følges.

Afslutningsvis beder vi dig have opmærksomheden henledt på, at du, når du forlader lokalet, sørger for at slukke lyset overalt og låse yderdøren.