Husorden

VA 55

Husorden for Afdeling VA55

Kanalens Kvarter

Afdelingsmødet har vedtaget reglerne for
Husorden på Afdelingsbeboermødet den 26. Marts 2017

Velkommen til Kanalens Kvarter

En vejledning til såvel nye og nuværende beboere

Velkommen til dit nye boligkvarter.

I denne mappe finder du vejledninger du kan bruge i din bolig og de få regler vi har vedtaget på et beboermøde. Vejledningerne handler bl.a. om hvor du kan finde Ejendomskontor, Vaskeri, hvordan du kan Vedligeholde din lejlighed og hvilke rettigheder du har.

De få regler vi har i Kanalens Kvarter, er vedtaget for at vi skal have et fællesskab der fungerer godt. Reglerne er beskrevet i denne folder. Skulle der ske overtrædelser af reglerne, vil der blive givet advarsler. I sidste ende kan overtrædelser af vores regler medføre en opsigelse fra lejligheden. Husk på, at det er den der lejer lejligheden, der har ansvaret for medbeboere, børn og gæster.

Kommer du i tvivl er du velkommen til at henvende dig på Ejendomskontoret.

Endnu engang velkommen til Kanalens Kvarter.

Bestyrelsen

Dette er version 2.0, der blev vedtaget på beboermødet den 26.03.2017.
Bestyrelsen har mandat til at ajourføre den del af teksten der er mærket ”info” og rette layoutet

Hensyn til dine naboer

Hensynet til naboerne

Vi skal alle have en mulighed for at leve i bebyggelsen, derfor er det nødvendigt at tage hensyn til hinanden. Ingen ønsker f.eks. at blive generet af støj fra naboen, men husk at vi har forskellige grænser for hvornår støj er generende.

Af hensyn til de beboere, der skal tidligt op skal der være ro efter kl. 22.00.

Du skal også være opmærksom på at høj musik kan genere andre.

Du skal også især være opmærksom på at høj musik for åbne vinduer, kan genere andre.

Du kan bore og hamre på følgende tidspunkter:

Mandag til fredag mellem kl. 8:00 og 18:00
Lørdage mellem kl. 10:00 og 15:00
Søn– og helligdage mellem kl.10:00 og 12:00

Som beboer er du ansvarlig for dine børns adfærd i bebyggelsen både inde og ude. Ansvaret omfatter naturligvis også gæster, disses børn eller egne børns legekammerater på besøg i hjemmet eller området generelt.

Varme og Varmeregnskab

Du får en god temperatur i lejligheden og du holder varmeregningen nede, hvis du har samme temperatur på alle radiatorer. Du kan godt have det koldt i dit soveværelse, hvis du holder døren lukket til den øvrige lejlighed.

Hvis du stiller termostaterne på 3,5 kan du forvente at holde en gennemsnitstemperatur på ca. 21º

Varmen fjernaflæses af administrationen og varmeregnskabet udsendes i foråret.

Udluftning af boligen

Det anbefales at der laves gennemtræk i lejligheden 1 gang om dagen.

Udluftning er vigtig for såvel boligens som beboernes sundhed.

Når man lufter ud, bliver boligens luftfugtighed reduceret, hvilket bidrager til

Et godt indeklima.

Er luftfugtigheden for høj, risikerer man, at boligen får fugtskader, og at beboerne udvikler

astma og allergi.

Aftræk fra lejligheden

Alle lejligheder er forsynet med aftræk i køkkenet og bad der sørger for udluftning.

Emhætter med egen motor må ikke tilsluttes til aftrækket i køkkenet.

Hvis der bliver sat motorer på i de enkelte køkkener, kan aftrækket på taget ikke fungere rigtigt og i stedet for aftræk, vil luften blive pustet ind i naboernes lejligheder.

Aftrækket på badeværelset og køkken kan du rengøre med en støvsuger og aftørring.

På Ejendomskontoret kan du få udleveret filtre til aftrækket I køkkenet. Hvis du oplever problemer med aftrækket, skal du kontakte Ejendomskontoret.

Opvaskemaskine og Vaskemaskine

Hvis du ønsker at opsætte en Vaske –eller Opvaskemaskine skal du kontakte Ejendomskontoret der vil hjælpe dig.
Installation skal foretages af Autoriseret elektriker og VVS firma og derefter godkendes
Det skal understreges at opsætning ikke må finde sted før disse forhold er bragt i orden.

Hvis der ikke er indhentet tilladelse på ejendomskontoret til en bestående installation, skal dette bringes I orden straks ved henvendelse på ejendomskontoret.

Vedligeholdelse af køleskab og komfur

Da der er forskellige hvidevarer i vore lejligheder, henviser vi til vedlagte brugsanvisning. Bliver du i tvivl om noget, er du velkommen til at henvende dig på Ejendomskontoret.

Vedligeholdelse af badeværelset

Vi anbefaler at du vedligeholder badeværelset ved at tørre fliserne af når du har været i bad og bruger en skraldespand, så du kan undgå at smide bleer, bind mv. i toilettet.

Hvis membranen mellem gulv og fliser går i stykker, skal du kontakte Ejendomskontoret, der vil sørge for at reparerer den.

WC cisterner der løber - koster penge !

Der kan hurtigt løbe mange hundrede liter vand ud til ingen nytte. Det er derfor vigtigt at du lukker for den hane der sidder ved toilettet og kontakter Ejendomskontoret.

Hvis du har mistanke om at en cisterne løber så husk at et toilet der siver kan koste dig op til 4000 kr. pr. år.

Husdyr

Hunden skal være ansvarsforsikret, vaccineret mod hundesyge og mærket iflg. Lov af 1. januar 1993.

Besørger hunden på fællesarealerne, er ledsageren pligtig til at gøre rent efter den.

Uden for det private område **skal** hunden føres i snor og må ikke overlades til personer, som ikke har den fornødne myndighed over den.

Løse hunde skal holdes på privat område, og om fornødent skal havearealet indhegnes yderligere efter samråd med ejendomskontoret som vil vejlede om hegntype.

Hunden må ikke genere omkringboende ved hyppig eller langvarig gøen.

Der henstilles til at støjende adfærd bringes til ophør.

Katte skal være neutraliserede, øremærket og vaccineret**.**

Katte må ikke være til gene for andre beboere, og skal holdes på eget område. ˚ Ovenstående regler gælder også for besøgende hunde/katte.

Der må ikke holdes ulovlige og truede dyrearter, eller forbudte hunde.

Ved hus/kæledyr forstås i denne sammenhæng alle dyr som ikke er i indendørs bur, terrarier eller akvarier.

Det er tilladt efter ansøgning at have **max. 2** hus/kæledyr i hver bolig. Husdyr må ikke være til gene for andre beboere, med støj, lugt og lign.

Fællesantenne

Vi har etableret vort egen kabelforbindelse med højhastighed fra lejlighed til lejlighed.
Vort Tv-signal, Telefon og Internet kommer fra Brøndby Antenneforening der får leveret TV pakkerne fra YOU SEE
Se i øvrig vedlagte Kanaloversigt og Betingelser fra YOU SEE.

Parabolantenne

Hvis du ønsker at opsætte en parabolantenne bedes du kontakte Ejendomskontoret der vil hjælpe dig med at finde en plads, det skal understreges at opsætning ikke må finde sted før anvisning foreligger.
I lokalplanen for vores bebyggelse kan du læse reglerne for opsætning af parabolantenner.
Bo-Vest er forpligtiget til at overholde lokalplanen.
Er der opsat parabolantenne uden tilladelse fra Ejendomskontoret skal den straks indhentes.
Parabol må kun ske på altaner under brystningshøjden og kun på gulv eller på parabolfod
Udgift til reetablering efter opsætning / nedtagning påhviler lejer.

Hvem skal vedligehold hvad

I det vedligeholdelsesreglement som er vedlagt husordnen kan du se bestemmelserne for den indvendige vedligeholdelse det vil sige hvad du skal vedligeholde og hvad boligselskabet vedligeholder.
I vores boligafdeling har vi vedligeholdelsesordningen: B hvilket betyder at der er en vedligeholdelseskonto til hver lejlighed, hvor der spares op til indvendigvedligeholdelse. Pengene kan hæves efter regning.
Skulle der være tvivlsspørgsmål kan du altid med fordel henvende dig på Ejendomskontoret

Vedligeholdelse af nye vinduer / altandøre

I 2008/09 fik vi nye vinduer, altaner og terrasser. I denne mappe har vi vedlagt producentens anvisning på hvordan de skal vedligeholdes.

Hvis du vil ændre noget i lejligheden

Du er velkommen til at ændre på lejligheden, så den passer til din måde at leve på. Hvis du følger råderetsreglerne skal du ikke genetablerer noget hvis du flytter.

De fleste ændringer kan udføres under det der kaldes ”den individuelle råderet”. Vælger du denne råderet skal du selv betale for ændringen og orientere Bo-Vest.

Andre ændringer kan udføres under ”den udvidet råderet”. Disse ændringer kan du betale over huslejen, i stedet for selv at skulle betale det fulde beløb straks. Hvis du vil bruge den udvidet råderet skal du altid kontakte Ejendomskontoret, så har overblik over hvad du vil ændre.

På Ejendomskontoret kan du få et katalog over mulighederne under råderetten.

Altaner, terrasser og haver

Opsætning af altankasser skal ske forsvarlig og med gode materialer uden at beskadige bygningsdele.
Altaner og terrasser må ikke benyttes til fodring af duer eller andre dyr.
Altanerne vedligeholdes med almindelig rengøring.
Trægulvene på altanerne vedligeholdes med linolie (udleveres fra Ejendomskontoret)
Det samme gælder for trapperne ned til terrasserne

De beboer der har haver:
Beboerne har ansvar for, at vedligeholde haven.
Haven skal fremstår i en stand, der ikke er til gene for de øvrige beboere.
Der må ikke henkastes madrester og lignende, da dette kan tiltrække skadedyr og give lugtgener.
Beboerne skal foretage ukrudtsbekæmpelse mindst 3 gange årligt, inden 1. maj, 1. juli og 1. september.
Græsset skal slås jævnligt og affald af enhver art skal fjernes.
Beplantningen i haven må ikke være til gene for naboer og genboer.
Træer i haven må maks. være i husets højde, og må ikke være til gene for naboer med væsentlig skygge, pollen og lignende. Træerne må ikke være i kontakt med bygningen.
Slyngplanter og lignende må ikke gro på ydermur, da dette kan beskadige bygningselementerne.
Der må ikke laves højbede op ad husenes ydermur, da man derved skader bygningen.
Afdelingen bruger ikke gift og ukrudtsmidler i ukrudtsbekæmpelsen.
Beboerne opfordres ligeledes til at undlade at bruge gift.
Hækkene i haven skal være bøg.

Ved misligholdelse af haven giver ejendomskontoret et skriftligt pålæg om at bringe de påtalte forhold i orden inden en måned.
Bringes forholdene ikke i orden inden for den fastsatte tid, foranlediger ejendomskontoret de påtalte forhold udført af et gartnerfirma, for beboerens regning.
Beboerne kan vælge at lade driften overtage vedligeholdelsen af haven inkl. hække mod betaling over huslejen, prisen fastsættes af ejendomskontoret efter opmåling.
Inden du evt. lægger fliser eller andre belægningsmaterialer i haven skal du søge om det på ejendomskontoret som skal godkende inden arbejdet påbegyndes.

Grill

Da varmen kan få glas til at springe og af hensyn til naboerne, må der ikke grilles på altaner eller terrasser.
Du er velkommen til at grille i gårdene.
I nogle gårde er der opsat grill til fri benyttelse ellers må du medbringe din egen.

Færdsel i opgangene

Opgangen skal bruges som adgang til lejlighederne og som flugtvej
i tilfælde af brand og lignede.
Derfor henvises ophold og leg til gårdene.
Cykler, barnevogne mv. må ikke stilles i opgangen
(se i afsnittet om parkering hvor du kan placerer dem i stedet for).
Der må ikke stilles fodtøj eller andet indbo i opgangen.

Såfremt dette ikke overholdes vil det blive fjernet uden yderlig varsel
Dørene skal holdes aflåste. Ekstra nøgler kan købes på Ejendomskontoret.
Der kan dog søges om dispensation for henstilling af rollator under trappen
ved henvendelse til Ejendomskontoret, dispensationen vil være personlig.

Parkering af biler, cykler, barnevogne mv.

Beboerne og deres gæster kan gratis benytte bebyggelsens parkeringspladser. Der findes parkering til Campingvogne på afmærkede pladser.

Der er nu etableret mulighed for et aflåst rum på parkeringspladsen til cykler, knallerter og motorcykler.

Barnevogne og børnecykler kan stadig hensættes i de barnevognsrum der er tilknyttet de forskellige opgange. Hvis du er i tvivl om hvilket rum du kan benytte, så kontakt Ejendomskontoret, der vil hjælpe dig.

Det er vigtigt at afdelingens beboer er opmærksomme på de indførte parkeringsregler, de er skiltet på parkeringspladserne.

Fyrværkeri og graffiti

Graffiti i opgangene og rundt om i bebyggelsen er forbudt.
Der bliver opkrævet erstatning for afrensning

Opslag og plakater må kun sættes op på opslagstavler og andre steder i terrænet som er beregnet til det.

Fyrværkeri må ikke anvendes uden for lovbestemte perioder, for tiden 27.12. til 1.1. (lovgivning)

Du har pligt til at følge de almindelige sikkerhedsregler bl.a. må der ikke fyres fyrværkeri af langs jorden og der må ikke affyres fyrværkeri fra altaner. Det er ligeledes en god ide at huske briller og høreværn.

Hvis du vil ændre noget på fællesarealerne

Hvis du støder på fejl eller andre problemer på fællesarealerne beder vi dig om at kontakte ejendomskontoret.

Det er boligafdelingen der på et beboermøde kan beslutte at ændre på faciliteterne. Så hvis der er nogle ting du syntes kan gøres bedre, beder vi dig kontakte afdelingsbestyrelsen eller stille forslag til beboermødet.

Når du skal vaske tøj

Fællesvaskeriet ligger i Kanalens Kvarter 170.

Reservering af vasketid foregår på vaskeriet ved brug af en Chip. Betaling sker over huslejen.

Det er ikke tilladt at udlåne sin vaskebrik, da den er personlig.

Vaskeriet må kun benyttes af beboere i VA55

Ved misbrug kan vaskebrikken inddrages.

Der tilsættes vaskemiddel automatisk, der må ikke bruges egne vaskemidler da det giver en dårlig vask og skader vaskemaskinerne og generer folk med allergi.

Der er videoovervågning på vaskeriet.

Kælderrum

Der hører kælderrum til alle lejemål som Ejendomskontoret anviser.
Kælderrum skal holdes aflåset.
Der må ikke opbevares brandbare væsker eller let antændeligt materiale.
Der må ikke opbevares brændstof drevne køretøjer eller maskiner.

Sådan kommer du af med dit affald

Vi har etableret affalds-øer på alle parkeringspladser til det affald du har i hverdagen.
Affalds-øerne består af diverse molokker til affald.
Du skal selv sørge for at sortere dit affaldet i de rigtige molokker som står flere steder på alle P-pladser.

Biologisk affald(madrester)	Bio molokkerne
Rest affald(husholdningsaffald)	Restaffalds molokkerne
Pap affald	Pap molokkerne
Papir affald(aviser og blade)	Papir molokkerne
Plast affald	Plast molokkerne
Glas(flasker, husholdningsglas)	Glas molokkerne
Metal(fra mad o. lign)	Metal molokkerne
Batterier	I beholder på molokkerne

Møbler, inventar, maler affald, kemisk affald og elektronikskrot:

ALT afleveres i Genbrugsgården ved Kanalens Kvarter nr 100.

Genbrugsgården har åbent onsdag ml. 16-17 og søndag ml. 10-12.

Til større ting kan der lånes en trækvogn på Ejendomskontoret.

Det er vigtigt at du benytter de rigtige containere.

OG HUSK affaldet skal OP i containeren. De gårdmænd der ellers skal rydde op efter dig, vil vi hellere have bruger deres tid på f.eks. at vedligeholde gårdene.

Vores affald afleveres til kommunen til videre forarbejdning.

Pap og papir kan genbruges, restaffald skal brændes, kemisk affald skal behandles specielt osv. Hvis du f.eks. smider kemisk affald ud med restaffaldet ryger det med på forbrændingen og kan give problemer både for dem der arbejder der og for miljøet.

Boligafdelingens forsikring

Vi har en almindelig ejer forsikring mv.
Vi har endvidere en fælles glasforsikring .
Kontakt Ejendomskontoret hvis du får brug for forsikringen.

Legepladser i de firkantede gårde

Du kan finde lege- og opholdspladser i alle de firkantede gårde og alle beboere er velkomne til at benytte disse faciliteter.
Da det er dyrt at erstatte legeredskaber og de andre ting på fællesarealerne, er det vigtig at vi alle sammen passer godt på det hele.
Vi skal alle huske at rydde op efter os selv, vores gæster og vores børn.
Boldspil må kun foregå for mindre børn i gårdene.

Boldspil kan foregå i Boldburet på Parkeringsplads 3

Af hensyn til børnenes sikkerhed må du ikke køre på cykel, knallerter eller andre motorkøretøjer i gårdene. Hvis du har teenager i huset, bedes du sikre at de kender denne regel og baggrunden for den.

Ejendomskontor i nr. 136

Ejendomskontoret er det sted du, som beboer henvender dig, i princippet med alt hvad der vedrører dit lejeforhold med Bo-Vest. Der kan dog være specifikke forhold der skal behandles i vores administration på Malervangen, men det vil vi rådgive om.

Ejendomskontorets motto er : Ingen opgaver er for store og ingen er for små.

Vi vil tilstræbe at yde det bedste mulige rådgivning og beboerservice inden for rimelighedens grænse.

Administrationskontor på Malervangen

Administrationskontoret tager sig af de økonomiske spørgsmål f.eks. om husleje og varmebidrag.
Det er også hertil du skal sende ansøgninger hvis du vil bruge den udvidede råderet, til at ændre på lejligheden.
Hvis du vil skrives op til en anden lejlighed skal du ligeledes kontakte administrationskontoret..

Administrationskontoret servicerer endvidere Bestyrelserne for Bo-Vest og boligforeningerne.

Albertslund Boligsociale Center (ABC)

Hvis du vil deltage i eller gøre noget for det sociale fællesskab, sammenholdet og trivslen i bebyggelsen, har du rigtigt gode muligheder.
Boligafdelingen prioriterer det boligsociale arbejde og deltager i Albertslund Boligsociale Center, som har kontor i Kanalens Kvarter 100.

Hér finder du blandt andre Kanalens aktivitetskoordinator, som kan hjælpe dig med at omsætte dine idéer til virkelighed og vejlede dig om mulighederne for at låne lokaler eller søge fondsmidler.
Aktivitetskoordinatoren kan også formidle dine ønsker til den lokale ABC-styregruppe, der består af medlemmer fra afdelingsbestyrelserne i Kanalen og en repræsentant fra Kommunen.
ABC har flere puljer, som kan søges til initiativer, der styrker fællesskabet i bebyggelsen, er nytænkende, er oplysende eller sundhedsfremmende.

Du vil løbende modtage både forskellige tilbud fra ABC's medarbejdere.

Tilbuddene vil være både individuelle og vil fremme fællesskabet med dine naboer.

ABC har tilknyttet jobkonsulenter, børn- og unge-medarbejder samt kultur- og velvære-konsulent.

ABC er et samarbejde mellem BO-VEST, Albertslund Kommune og en række boligafdelinger i Albertslund. Læs mere på www.ABCenter.dk eller kig forbi Kanalen 100.

Du kan også maile til abc@bo-vest.dk eller ringe til aktivitetskoordinatoren på 60354635.

Beboerne skal bestemme i fællesskab

I vores bebyggelse er det meningen at det er beboerne der bestemmer.

Det er derfor vigtigt at du deltager i møderne og blander dig.

Ellers kan det nemt ende med, at det er nogle få der bestemmer, simpelthen fordide gider.

Beboermøde og medbestemmelse

Vores bebyggelse er et alment boligbyggeri.

Derfor er det beboermødet der beslutter hvad der skal ske i Kanalens Kvarter.
Afdelings-mødet træffer beslutning om rammerne for driften og livet i afdelingen.
Det kan være iværksættelse af forskellige arbejder og aktiviteter.
Det er også afdelingsmødet, som fastsætter vores husorden.

I vores boligafdeling har vi mindst 2 beboermøder om året:

Et møde hvor budgettet bliver vedtaget. Når budgettet er vedtaget har vi samtidig vedtaget rammerne for vedligeholdelse, fællesfaciliteter mv.

Det er budgettet der fastlægger huslejen

Et møde hvor regnskabet bliver fremlagt. På dette møde vælger vi også hvem der skal sidde i afdelingsbestyrelsen og andre steder hvor vi er repræsenteret.

Du er altid velkommen til at stille forslag eller starte en debat på beboermødet.

Hvis det er noget der koster penge, skal det tages med i budgettet.

Hvis det handler om større ting, er du velkomme til at sætte punktet på dagsordnen (f.eks. under indkomne forslag). Dit forslag vil så blive udsendt til dine naboer inden beboermødet.

Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen vælges på beboermødet i foråret.
I afdelingsbestyrelsen skal der være mellem 3 og 7 beboer og der skal være et ulige antal.
Vi kan desuden vælge suppleanter, som også kan deltage i afdelingsbestyrelsens arbejde, dog uden stemmeret.
Afdelingsbestyrelsen skal sørge for at det beboermødet beslutter, bliver ført ud i livet og i samarbejde med Administrationen skal de udarbejde forslag til budgettet.
Afdelingsbestyrelsen skal desuden skabe sig et overblik over bebyggelsen så den kan varetage bebyggelsens og beboernes interesser mellem beboermøderne.

Afdelingsbestyrelsen skal have »visioner« for udviklingen i vores bebyggelse, men den skal ikke administrere og kontrollere.
Nogle opgaver bliver varetaget af beboere der ikke sidder i afdelingsbestyrelsen, efter aftale med afdelingsbestyrelsen.
Det er ofte beboere der interesserer sig for en bestemt opgave, men som ikke har lyst eller overskud til at sidde i afdelingsbestyrelsen og beskæftige sig med det hele.

Kontakt oplysninger

VA 55 Ejendomskontor, Kanalens Kvarter 136, 2620 Albertslund

Tlf: 88190255 Mail: va55@bo-vest.dk

ABC: (Albertslund Boligsociale Center), Kanalens Kvarter 100, 2620 Albertslund

Tlf: 60354635 Hjemmeside: www.abcenter.dk Mail: abc@bo-vest.dk

BO-VEST Administration, Malervangen 1, 2600 Glostrup.
Tlf: 88180880 Hjemmeside: www.bo-vest.dk Mail: bo-vest@bo-vest.dk

Brøndby Antenneforening, Malervangen 1, 2600 Glostrup.
Tlf: 77992955 Mail: af86@af86.dk

Kontakt til Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsformand og øvrige medlemmer af bestyrelsen

Bestyrelsens medlemmer kan ses på www.va55.dk og BO-VEST Hjemmeside

Mailadresse: bestyrelse@afd5.dk
Du er også velkommen til at lægge et brev på Ejendomskontoret.