



ULFBORG-SEMB BOLIGFORENING

ORDENSREGLEMENT

Ulfborg-Vemb Boligforening byder dig/er velkommen som beboer/beboere, og vi håber du/I må blive glade for din/jeres nye bolig.

Ulfborg-Vemb Boligforening består af 303 lejemål, der fordeler sig i Ulfborg, Staby, Vemb og Bækmarksbro.

Til flere af vores lejemål er der mulighed for at leje en carport eller garage – Forhør dig/er på kontoret omkring ledige lejemål eller for at skrive dig op på vores venteliste.

Skal du/I holde fest eller andet socialt arrangement:
Så er der mulighed for at holde fest i et af vore fælleshuse enten i Ulfborg eller Vemb.

Skal gæsterne overnatte:

Har du/I mulighed for at leje et af vores gæstehuse til overnattende gæster.

Gældende pr. 25. september 2024

Et godt miljø - Er meget værd!!!

ORDENSREGLEMENT

En boligafdeling med mange beboere er et minisamfund.

Man bliver bare mere eller mindre afhængig af hinanden – man bliver fælles om mange ting – og derfor er det naturligt, at opstille visse almindelige regler for at medvirke til, at skabe et godt klima blandt beboerne i afdelingen.

Vi beder dig huske, at disse regler er fastsat for at beskytte både dig og bebyggelsen. **Det skaber tryghed og tilfredshed, hvis alle erkender nødvendigheden af at tage hensyn til hinanden.**

Reglerne er udformet som en opslagsliste, idet de omhandlende emner er anført i alfabetisk rækkefølge. Det er derfor let at finde frem til netop det, man i en given situation ønsker at få kendskab til.

Reglerne skulle samtidig være et led i bestræbelserne på at skabe ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og områderne i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt.

I denne forbindelse vil det være af stor betydning, at forældrene husker at vejlede deres børn og foregå dem med et godt eksempel. Det er beboerne selv, der gennem husleje skal betale istandsættelsen, også af det, der ødelægges.

Alle vil gerne bo i et pænt kvarter, boligforeningen har gjort sit til at skabe en god bebyggelse. Hvis beboerne til daglig vil værne om det, kan man fortsat have en pæn bebyggelse.

Med venlig hilsen
Ulfborg Vemb Boligforening

Dette ordensreglement er gældende for hele Ulfborg-Vemb Boligforening.



GENERELT / INDLEDNINGSVIS

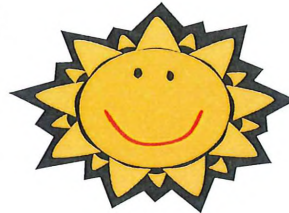
Der skal ansøges om tilladelse til ændringer ved boligen ude såvel som inde, samt opsætning af udstyr og lignende som eksempelvis opvaskemaskine og skabe indenfor og skure og drivehuse udenfor.

Administrationen vil tage stilling til, om der kan gives tilladelse til det ansøgte.

Beboeren er til enhver tid pligtig til at vedligeholde/renovere det, som beboeren selv har opført/opsat samt fjerne og reetablere ved fraflytning.

Beboerne er pligtige til at overholde ordensreglerne og følge boligforeningens anvisninger og påtaler. Overtrædelse af gældende ordensregler vil kunne medføre ophævelse af lejemålet.

Klager over overtrædelse af ordensreglementet skal fremsendes skriftligt til administrationen.



AFFALD

Almindelig dagrenovation bortskaffes i de dertil opstillede containere. **Affald må ikke henstilles i opgange m.v. Affaldet skal indpakkes forsvarligt, inden det smides i containerne.**

Med hensyn til storskrald henvises der til kommunens regler. Hvis du har storskrald, større møbler m.m. skal dette aftales nærmere med viceværterne.



ALTANER – åbne og lukkede

Altaner skal holdes rene for at undgå, at tilstopning af afløbet forårsager vandskade hos andre beboere.

Tøjtørring på altaner skal ske under hensyntagen til dine naboer. Bankning /tørring af tæpper m.v. må ikke ske fra altaner og svale-gange af hensyn til andre beboere.

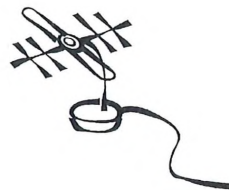
Det er ikke tilladt at fodre dyr herunder fugle fra altanerne. Altaner skal holdes i ordentlig vedligeholdet stand.

Det er KUN tilladt at grille på åbne altaner/terrasser, og såfremt der benyttes gas- eller el-grill, det ikke er til gene for de øvrige beboere samt Beredskabsstyrelsens retningslinjer og gode råd skal anvendes.



ANTENNER/PARABOLER

Udvendige antenner og paraboler må ikke monteres på husmuren, men skal monteres på en stolpe, der opsættes i den til lejemålets tilhørende have. Stolpen må ikke overstige hækkens højde.



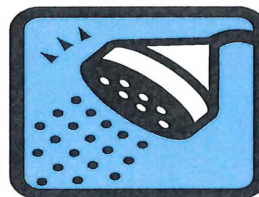
BAD OG TOILET

For at undgå tilstopning af afløbsrør bør du være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Bleer, vat og lign. må aldrig kastes i toiletkummen. Rensning af afløbsrør og kloakker er både besværligt og bekosteligt.

Eventuelle utætheder og lignende i installationerne **skal** straks meldes til viceværterne eller boligforeningen.

Såfremt årsag til eventuel tilstopning af afløbet vil kunne henvises til en lejer, **kan lejereren drages til ansvar derfor.**

Der må under ingen omstændigheder bores i udvendige facader eller i fuger / klinker på badeværelset.



BEPLANTNING

Alle vil gerne bo i pæne omgivelser.

Afdelingen har gjort sit til at skabe en god bebyggelse, og hvis beboerne, både store og små, til daglig vil gøre deres til at værne om beplantning og de fælles anlæg, kan vi fortsat have en pæn bebyggelse.

Det er IKKE tilladt at have beplantning eller befæstning op af facader og tage.



BOLDSPIL/LEG

Må kun finde sted på de dertil indrettede pladser, og ikke på parkeringspladser.



BRANDALARMER

De steder der er opsat brandalarmer, er det lejerne selv der skal udskifte batterier. De må ikke fjernes eller slukkes.



CAMPINGVOGNE, TRAILERE OG TELTVOGNE

Campingvogne, trailere og teltvogne må kun parkeres i afdelingen, hvis der er specielt indrettede pladser hertil.

I forbindelse med klargøring må campingvogne dog henstilles i max. 48 timer.



CYKLER OG KNALLERTER

Cykling og knallertkørsel er af hensyn til sikkerheden ikke tilladt på gangstier og fortove. **Cykler og knallerter må ikke henstilles**, således at de er til gene for andre, men kun på de pladser og i de rum, der er indrettet hertil.

Henstilling af cykler og knallerter i opgange, under trapper samt foran indgangspartier er heller ikke tilladt.



DØRE

Døre, der er forsynet med dørpumpe, skal være lukkede, og må **ikke** holdes åbne ved anbringelse af sten, træstykker eller lignende.

Branddøre må ikke blokeres.

Kælderrumsdøre **skal** altid holdes aflåsedet.



DØRKIKKERTER

Der må kun monteres dørkikkert af godkendt type og kun med skriftlig tilladelse fra boligforeningen.

EL

Beboerne må ikke foretage indgreb i ejendommens elinstallationer uden forudgående skriftlig tilladelse fra boligforeningen. Eventuelle fejl i installationerne skal omgående meddeles til viceværterne.



EL-DREVNE KØRETØJER

El-drevne køretøjer må ikke henstilles, således at de er til gene for andre, men kun på de pladser og i de rum, der er indrettet hertil. Det er ikke tilladt at oplade eller parkere el-drevne køretøjer i fælles opgange, kældre og lignende grundet brandsikkerhed. Det gælder alle køretøjer med påmonteret batteri herunder elcykler, handicapscootere mv. Forbuddet gælder uanset, om køretøjet er sat til opladning eller ej.



Alle el-drevne køretøjer skal parkeres i overensstemmelse med ordensreglementet for knallerter.

ERHVERVSMÆSSIG VIRKSOMHED

Det er ikke tilladt at drive erhvervsmæssig virksomhed fra boligen eller andre lokaler i afdelingen uden skriftlig tilladelse fra boligforeningen.

FORSIKRINGER

Boligforeningen har tegnet brandforsikring og almindelig grundejerforsikring, der kun omfatter skader på ejendommen. Boligforeningen har **IKKE** tegnet nogen glasforsikring.

Samtidig gøres opmærksom på, at vandskade på indbo som følge af rør- eller radiatorsprængning eller indslag af regn eller sne, ikke er dækket af boligforeningens forsikring, men almindeligvis af din private forsikring.

Enhver skade, der måtte opstå i din lejlighed, f.eks. sprængte vand-rør eller radiatorer, overløb af vask, brandskade eller indslag af regn eller sne, skal omgående anmeldes til viceværterne eller boligforeningens kontor.

Hvis du selv eller dine børn slår en rude itu uden for din lejlighed, er ansvaret dit, men under normale forhold vil en sådan skade blive dækket af din familieansvarsforsikring.

Opstår en sådan skade, meld den da omgående til viceværten eller boligforeningens kontor og til dit forsikringsselskab.



Det er vigtigt, at du har en indboforsikring.

FORURENING

Er en beboer skyld i forurening på gade, legeplads, trapper o. lign. må den nødvendige rengøring omgående foretages af vedkommende lejer. I modsat fald vil rengøringen blive foranstaltet for vedkommende lejers regning.

Der må hverken i lejlighed, kælderrum eller lignende steder opbevares eller anvendes ting, som ved lugt, støj, brandfare m.v. er til gene eller fare for afdelingen og dens beboere.



FRAVÆR FRA LEJLIGHED

Såfremt du skal være væk fra boligen i længere tid, kan det være praktisk at underrette andre herom. Tal med viceværterne eller en nabo om dette.



FREMLEJE

Det er ikke tilladt at fremleje boligen uden skriftlig tilladelse fra boligforeningen.

FROSTSIKRING

For at undgå frostsprængninger må radiatorerne i vintertiden aldrig være helt lukkede.



FÆLLESAREAL

På det udendørs fællesareal må intet henstilles der er til gene for naboer eller daglig drift. Viceværterne kan ved egen foranstaltning og uden noget ansvar flytte sådanne genstande, så de ikke er til gene.

Vi henstiller til, at der udvises hensyn for de øvrige beboere ved brug af fællesarealer.



FÆRDSEL

Vis hensyn, når du færdes på trapper, svalegange og fællesarealerne.

Al færdsel på afdelingens interne veje og parkeringsarealer skal foregå med den allerstørste forsigtighed.

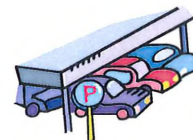


GARAGER OG CARPORTE

Garager og carporte udlejes til parkering af indregistrerede motor-køretøjer og må **ikke** anvendes til andre formål.

Hvis du ikke længere har et indregistreret motorkøretøj bortfalder tilladelsen på tidspunktet for afskaffelsen.

I øvrigt henvises der til lejekontrakten for garager/carporte.



HAVEGRILL

Ved grilning i haverne, skal der holdes forsvarligt afstand til bygninger og andet brandbart materiale. Man skal ligeledes være opmærksom på, at det ikke er til gene for naboerne.



Beredskabsstyrelsens retningslinjer og gode råd skal anvendes.

HAYER

Såfremt der i bebyggelsen hører have til den enkelte bolig, er beboerne forpligtiget til at sørge for, at haven fremtræder pæn og vedligeholdt.

Hvis beboeren efter boligforeningens skøn ikke vedligeholder haven i overensstemmelse med nærværende reglement, gives en nærmere fastsat frist til at bringe det i nødvendig orden.

Er dette ikke sket ved fristens udløb, foretages vedligeholdelsen af boligforeningen på lejers regning.

Såfremt en beboer ved fraflytning fjerner planter, må bedene bringes i orden, så haven afleveres i vedligeholdet stand.



Er du i tvivl omkring reglerne for renholdelse af haven, kan du finde en vejledning på vores hjemmeside (link ind) eller kontakte kontoret for nærmere info.

Hække må maksimalt være 1,80 cm høje.

Store træer tæt på bebyggelse skal undgås, således at der ikke bliver basis for algevækst på murerne og rødder i kloaksystemet. Træer må derfor maksimalt være 5 meter høje, og må ikke sende grene over hækkene indtil naboerne.



Hos boligforeningen favner vi biodiversitet "vild med vilje".

Ønsker du som beboer at give dig i kast med "vild med vilje" kan du se nærmere omkring regler herom på vores hjemmeside (link ind) eller kontakte kontoret for nærmere info.



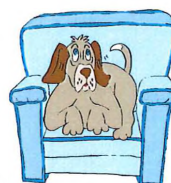
HUSDYR

Hver hustand må holde én hund eller én kat under forudsætning af at reglementet for husdyr overholdes. Såfremt du har en hund eller kat skal der udfyldes en husdyrerklæring. En sådan erklæring kan fås hos boligforeningen.

Øvrige husdyr må holdes i begrænset omfang.

Dit husdyr må ikke være til gene for andre eller give utryghed og gældende lovgivning skal overholdes.

Er du i tvivl om, hvad der gælder i din afdeling, så spørg viceværterne eller kontoret.



HÅRDE HVIDEVARER

Hvor boligforeningen har installeret køleskab, komfur, vaskemaskine eller lignende, opfordrer vi til, at du sætter dig ind i de udleverede brugsanvisninger. I tvivlstilfælde kan du rådføre dig med viceværterne eller kontoret.



Uregelmæssigheder ved drift/brug af de hårde hvidevarer skal hurtigst muligt anmeldes til viceværterne eller kontoret og vil ved normal slitage/ælde blive betalt af boligforeningen.

HÆRVÆRK

Ved ødelæggelse eller hærværk vil der blive rejst erstatningskrav over for skadevolderen.



KLAGER

Har man brug for at klage over en nabo eller anden beboer, skal dette ske skriftligt til boligforeningens kontor med nøje angivelse af, hvem der klages over, adresse samt hvad klagen går ud på. I mange tilfælde er det en god ide med underskrifter fra flere beboere, da det ellers vil kunne blive betegnet som nabochikane. Der henvises dog til at løse konflikter med god nabokontakt.



KÆLDERRUM

Opmærksomheden henledes på, at kælderlokalerne ikke må indrettes til væresteder eller beboelse, og der må således ikke overnattes i rummene.

Generelt gælder, at kælderrummene altid skal holdes aflåsedes, også selv om rummene ikke benyttes.

Da kælderrummene kan være fugtige, skal man tage højde for dette. Flere forsikringsselskaber dækker ikke genstande, der er placeret i kælderrum.



LEG

Lad ikke børnene lege eller opholde sig steder, hvor det kan være farligt eller til væsentlig gene for de øvrige beboere. Dette gælder også kældre, opgang og parkeringspladser.

Det er naturligvis ikke tilladt at tegne eller male på ejendommens træ- eller murværk eller på anden måde beskadige ejendommen eller dens haveanlæg.



LYS (trappe og kælderlys)

Lyskontakter må ikke blokeres. Fejl ved lysinstallationer bedes omgående meddelt viceværterne eller boligforeningens kontor.



NAVNESKILTE

Kontakt viceværterne ved navneændring.

For at skåne dørene må skilte kun opsættes i den udførelse, som er godkendt af boligforeningen.



PARKERING

Parkering må kun finde sted på de etablerede parkeringspladser. Parkering af motorkøretøjer over 3500 kg (lastvogne m.v.), traktorer og entreprenørmateriel i afdelingen er forbudt. Uindregistrerede køretøjer må ikke henstilles i boligområdet.

RYGNING

Rygning er forbudt i alle indendørs fællesarealer så som opgange, kælder og vaskeri.



SKADEDYR

Observerer du skadedyr af enhver art (f.eks. rotter, kakerlakker o. lign.), bedes dette omgående meddelt viceværterne eller kontoret. Fodring af dyr er ikke tilladt. Dette gælder også alle slags fugle, måger mv. Det er uanset, om man har egen have til lejemålet eller ej.



SVALEGANGE

Der skal være fri passage i tilfælde af brand, ulykke og/eller sne-rydning.

STØJ

Vi henstiller til, at der er ro i afdelingen mellem kl. 22.00 og kl. 7.00.

Udvis generelt hensyn til dine naboer.

For godt naboskab så sørg for at informere dine naboer i god tid, hvis du skal holde en fest eller anden form for arrangement, hvor der undtagelsesvis forventes ”støj” efter kl. 22.00. Du kan eventuelt sætte et opslag op i opgangen eller tage personligt kontakt til dine naboer.



TEKNISKE INSTALLATIONER

Er der fejl i de tekniske installationer, skal det omgående meddeles til viceværterne eller kontoret, da reparation kun må foretages af autoriserede installatører.



TRAPPEVASK

Rengøring af trapper og trappeopgange påhviler boligforeningen. Henstilling af flasker, fodtøj eller lignende på trapperne er ikke tilladt.



TØJTØRRING

Tørring af tøj må kun finde sted på tørrepladser og i tørrerum.



UDLUFTNING

For at undgå fugtdannelser, og dermed følgende ødelæggelser af træværk, tapet og maling, må der sørges for en effektiv udluftning. Ved længerevarende udluftning bør der lukkes for radiatorerne. Det er ikke tilladt at tilstoppe udluftningsventilerne, og der må ikke slukkes for ventilationen.



VANDHANER OG CISTERNER

Utætte vandhaner og cisterner medfører ofte et stort fordyrende merforbrug af vand, ligesom defekte haner kan være til lydmæssig gene for andre beboere.

Ved fejl/mangler skal dette anmeldes til viceværterne eller kontoret.



VASKEMASKINER, TØRRETUMBLERE OG OPVASKEMASKINER

Såfremt du selv ønsker at opsætte vaskemaskine, tørretumbler eller opvaskemaskine er det for egen regning. Installationer må kun foretages efter indhentet tilladelse hos boligforeningen, og må kun udføres af autoriseret installatør.



Såfremt der installeres opvaskemaskine, er man pligtig til samtidig, at sørge for at der monteres opvaskebakker under opvaskemaskinen.

VAGTORDNING:

Hvor henvender man sig uden for kontorets åbningstid og når viceværterne er gået hjem. I meget **AKUTTE SITUATIONER** som f.eks. mistes strømmen, eller sker der en rørsprængning eller lign. kan man kontakte vagttelefonen, se nummeret på hjemmesiden.



VASKEPLADSER

I afsnit med særlig indrettede vaskepladser må køretøjer kun vaskes disse steder. Efter endt benyttelse skal du sørge for, at vaskepladsen er ryddet og affald fjernet.

Vaskepladsen må ikke benyttes til reparation af køretøjer.



VASKERIER

Tal med viceværterne om reglerne for benyttelse af afdelingens vaskeri.

Det er ikke tilladt for personer under 15 år at færdes i vaskeriet uden opsyn af voksne.

Vaskeriet er beregnet for beboerne og IKKE til vask for familie og venner.

I tilfælde af fejl ved maskinerne skal dette omgående meddeles til viceværterne.



Vaskemaskiner skal tømmes ved vasketurs ophør. Vasketøj må ikke henlægges i vaskeriet.

VEDLIGEHOLDELSESPLOIGT

(Indvendig)

Lejemålet skal holdes i god og vedligeholdet stand i enhver henseende. Boligforeningen er berettiget til at besigtige vedligeholdelsesstanden på et aftalt eller et af boligforeningen fastsat tidspunkt.

Hvis beboeren efter boligforeningens skøn ikke vedligeholder lejligheden i overensstemmelse med vedligeholdelsesreglementet, gives en nærmere fastsat frist til at bringe det i nødvendig orden.

Er det ikke sket ved fristens udløb, foretages istandsættelser af boligforeningen for lejerens regning.

Mislighold af lejemålet kan i sidste tilfælde resultere i ophævelse af lejemålet.



ÆNDRING AF BOLIGEN

Boligen skal bibeholdes i sin oprindelige form. Bygningsmæssige ændringer inde og ude samt opsætning af nye installationer eller ændring af de eksisterende kan kun ske efter forudgående skriftlig godkendelse fra boligforeningen samt eventuel godkendelse fra bygningsmyndighederne.



VI HJÆLPER DIG GERNE

Kontoret og viceværterne kan kontaktes på tlf.nr. 79 30 18 88

Kontorets mailadresse er mail@ulfborg-vemb-bolig.dk og viceværterne har vice@ulfborg-vemb-bolig.dk

Nyheder, åbningstider m.m. findes på Ulfborg-Vemb Boligforening hjemmeside:

www.ulfborg-vemb-bolig.dk

[Eller på Facebook side:](#)

[Ulfborg Vemb Boligforening](#)



Det skal indskræpes, at hvis du ikke overholder dette ordensreglement, kan det medføre ophævelse af lejemålet.