

CARLSRO
Rødovre almennyttige Boligselskab

Ordensreglement

Senest ændret på afdelingsmødet den 8. maj 2019

Carlsro en grøn by

Bestående af 927 lejemål fordelt på 597 rækkehuse, der er opført i 1952 og 309 etageboliger og 21 butikker opført i 1956.

Grundareal: 320.000 m² eller ca. 58 tdr. land.
Arkitekter: Mogens Jacobsen & Alex Poulsen,
Arne Jacobsen, Magnus L. Stephensen & Knud Thorball.

Boligselskab: Rødovre almennyttige
Boligselskab.

Administration

DAB

Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg
Telefon 77 32 00 00

Ejendomskontoret i Carlsro

Borgmester Gustav Jensens Vej 2
2610 Rødovre
Telefon 36 70 57 07
Telefax 36 70 41 36
E-mail: carlsro@dabbolig.dk

Kontortid:

Personlig henvendelse: mandag, tirsdag, torsdag
og fredag fra kl. 8.00-10.00
Telefontid: mandag, tirsdag, torsdag og fredag
fra kl. 10.00-12.00
Aftenåbent sidste torsdag i måneden fra 15.30-
17.30
Onsdag lukket

Uden for kontortid oplyser telefonsvarer
tlf.nr. til vagthavende funktionær i tilfælde af
uopsættelige problemer.
Vagttelefon 40 45 31 63

Afdelingsbestyrelsen i Carlsro

Borgmester Gustav Jensens Vej 2
2610 Rødovre
Telefon 36 70 33 04
E-mail: bestyrelsen@carlsro.dk
Kontortid mandag til torsdag fra kl. 8 til kl. 12.

Indhold:

Adgangsveje	4
Affald/renovation	4
Aflåsning	4
Altangange	4
Antenner	4
Bad og toilet	4
Barnevogne og lign.	4
Brændeovn	4
Brændeskur	4
Containergårde	4
Cykler	5
Cykelskur, baghaven/stisiden	5
Drivhus	5
Elevatorer	5
Fodring mv.	5
Flag og skiltning	5
Forandring af boligen	5
Glasforsikring	6
Grillning	6
Gæsteværelser	6
Haver og hække	6
Haveaffald	6
Havelåge i baghave	6
Haveskur, fritliggende	6
Husdyrhold	7
Indboforsikring	7
Legepladser	7
Legehus	7
Levende hegn	7
Lokalplan	7
Låge i forhave	8
Markise	8
Musik	8
Navneskilte	8
Parabol	8
Parkering	8
Postkasser	8
Selskabslokaler	8
Skadesituation	9
Snerydning	9
Støjgener	9
Terrasseoverdækning, åben/lukket	9
Trailere	9
Vagten	9
Vandskade	9
Vaskemaskine i lejemål	9
Vaskeriforhold	10
Vedligeholdelse	10
Ventilation for langhuset	10
Vindfang, stisiden	10
Vindue i murfacade/træfacade	10

Forord

En bebyggelse som Carlsro udgør et helt lille samfund sammensat af beboere med forskellige alder, køn, social og kulturel baggrund. Det er vigtigt, at du som beboer tager størst mulig hensyn til dine medbeboere.

Beboerne har selv indflydelse på de leveregler, som skal være gældende i afdelingen og den enkelte kan selv øve indflydelse, – direkte ved at fremsende forslag til det ordinære afdelingsmøde, som afholdes en gang om året.

De regler – som beboerne i fællesskab beslutter er gældende for afdeling Carlsro, og har til formål at gøre afdelingen til et godt sted at bo.

Afdelingsbestyrelsen skal i samarbejde med ejendomskontoret drage omsorg for, at afdelingens bygninger, fællesfaciliteter og friarealerne er i en god og præsentabel stand, under hensyntagen til de udarbejdede budgetter der godkendes af beboerne på det årlige afdelingsmøde.

Lejekontrakten danner sammen med vedtægter, Ordensreglement, Vedligeholdelsesreglement, Vedligeholdelsesstandard, Råderetskataloget, Havekataloget (Designmanualen) samt regler for udnyttelse af fællesfaciliteter grundlaget for aftalen mellem afdeling Carlsro og beboerne.

Efter reglerne er beboerne forpligtiget til at efterkomme rimelige påtaler til sikring af ro og orden i bebyggelsen. Overtrædelser af de aftaler – som be-

boerne i Carlsro selv har vedtaget, - samt grov tilsidesættelse af god og skik

og orden, vil i værste fald kunne medføre en opsigelse eller ophævelse af lejemålet.

Det er forældrenes pligt, at vejlede deres børn og foregå dem med et godt eksempel. Det er beboerne selv som gennem huslejen kommer til at betale for unødige hærværk, slidtage på bebyggelsen, fællesområderne, beplantninger m.v.

Ordensreglementet 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 en boligafdeling, vil det være ordensreglementet 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 netop vor boligafdeling bliver et godt sted at bo.

Dette ordensreglement er udarbejdet af afdelingsbestyrelsen og ejendomskontoret samt vedtaget på det ordinære afdelingsmøde den 3. maj 2000 og senest korrigeret på afdelingsmødet den 8. maj 2019.

Adgangsveje

Al motorkørsel på Borgmester Gustav Jensens Vej og Lucernestien skal foregå ved største forsigtighed og det indskærpes, at beboernes gæster overholde hastighedsbegrænsningen på 30 km/t.

Affald/renovation

Al affald skal sorteres i seks fraktioner. I langhuset benyttes de tre container-øer ud for de tre opgange. I rækkehusene benyttes de opsatte containere ved de enkelte rækkehuse til bio, rest, plast og papir. Affaldsfraktionerne glas og metal afleveres på de centrale containerpladser, hvor der også kan afleveres farligt affald, elektronik, småt brandbart m.m. Alle affaldscontainere leveres og opsættes af afdelingen. For rækkehusenes vedkommende se nærmere herom i pkt. 3 i Designmanualen.

Aflåsning

Det er vigtigt, at vi alle husker at holde pulterrum, cykel- og kælderrum m.v. aflåst, for på denne måde kan vi bedre undgå hærverk, tyveri og ildspåsættelse.

Altangange

Der må ikke henstilles effekter på altangange eller i opgange og på reposer, Der henvises til ens eget kælderrum. Ligeledes er det ikke tilladt, at cykle på altangangene eller tage cykler med op i langhuset. Støjende adfærd er ikke tilladt.

Antenner

Tilslut kun tv og radio-antenne til fællesantenneanlægget med godkendte kabler og stik.

Det er ikke tilladt, at foretage indgreb i hverken stik eller fællesantenneanlægget i øvrigt.

Der må ikke opsættes individuelle udendørs antenner, dog kan der efter ansøgning gives en særlig tilladelse til opsætning af antenner til brug for radioamatører.

Bad og toilet

Utætte vandhaner eller cisterner skal omgående anmeldes på ejendomskontoret, lige som defekte haner kan være til lydæssig gene for andre beboere.

Barnevogne og lign.

I langhuset henvises til nærmeste barnevognsrum, hvor der kun må henstilles barnevogne og klapvogne. I den forbindelse skal opmærksomheden henledes på, at barnevogne, klapvogne, cykler og lign. ikke må henstilles på trapper, opgange, reposer eller i indgangspartier.

Brændeovn

Efter forudgående ansøgning på ejendomskontoret kan der gives tilladelse til opsætning af brændeovn, (supplerende varmekilde) og de nærmere regler udleveres fra ejendomskontoret.

Brændeskur

Efter ansøgning på ejendomskontoret kan der gives tilladelse til opførelse af brændehæk/brændeskur. De nærmere betingelser fremgår af pkt. 10 i Designmanualen.

Containergårde

Forskellige steder i bebyggelsen er der mulighed for, at komme af med flasker og glas i kuber samt aviser og papir

ligeledes i kuber. Yderligere er der grønne containere alene til haveaffald. Der er også containere, som alene må bruges til brandbart materiale. Der er også mulighed for i mindre begrænsede omfang at aflevere bl.a. jern og andet metal i containergårdene. Køkkenaffald må ikke henstilles i containergårdene.

Cykler

Omkring langhuset må henstillingen af cykler alene foretages i de indrettede cykelstativer. Der er også mulighed for, at leje cykelbokse efter ansøgning på ejendomskontoret. Ligeledes forefindes der fælles cykelrum i kælderens. Cykler må ikke medtages op på etagerne i langhuset. På gangarealet (fortorv) foran langhuset er al cykling forbudt.

Cykelskur, baghaven

Efter ansøgning på ejendomskontoret kan der gives tilladelse til at opføre cykelskur i baghaven i endegavlhuset i stedet for ved stisiden. De nærmere betingelser fremgår af pkt. 16 i Designmanualen.

Cykelskur, stisiden

Efter ansøgning på ejendomskontoret kan der gives tilladelse til at opføre cykelskur på stisiden i rækkehusene. De nærmere betingelser fremgår af pkt. 1 i Designmanualen.

Drivhus

Drivhuset kan opføres i rækkehusene. De nærmere betingelser fremgår af pkt. 13 i Designmanualen.

Elevatore

Af hensyn til sikkerheden må elevatorer ikke benyttes til børns leg og i den forbindelse indskræpes det til beboerne, at man gør børnene opmærksom på dette forhold. Elevatorerne må normalt kun benyttes til persontransport, men den store glaselevator ved Tårnvej 245 er også beregnet til bære-transport, samt i forbindelse med evt. ud- og indflytning. Der forefindes tilkaldenødknap på elevatorerne, hvorefter man vil få etableret 2-vejs kommunikation med vagt-centralen, som efterfølgende foretager det videre fornødne.

Fodring af fugle mv

Udlægning af foder, herunder brød og madaffald kan tiltrække rotter og ræve, hvorfor det er forbudt. Af samme årsag skal nedfalden frugt fjernes.

Flag og skiltning

Der må kun bruges flag og skiltning, hvis der foreligger en forudgående skriftlig tilladelse fra ejendomskontoret.

Flagstænger i rækkehusene er ifølge Rødovre Kommune ikke tilladt.

I forbindelse med leje af selskabslokaler kan der bestilles flagning.

Forandring af boligen

Efter forudgående ansøgning på ejendomskontoret, kan der gives tilladelse til at foretage visse forandringer i boligen. Hovedbetingelsen er, at lejeren alene er økonomisk ansvarlig for disse godkendte ændringer og at de foretages fagmæssigt forsvarligt af sikkerhedsmæssige og æstetiske grunde.

I øvrigt henvises til råderetskataloget, der er udarbejdet ifølge lov om bolig-byggeri § 10 D E og F.

Ønsker den enkelte at foretage eventuelle ændringer af boligen, skal man i første omgang tale med ejendomskontoret, som kan give råd og vejledning om, hvordan der skal søges, og til hvem og hvad der må laves.

Glasforsikring

Bebyggelsen er glasforsikret, og i forbindelse med eventuelle skader på godkendte bygningsdele, skal dette omgående anmeldes på ejendomskontoret.

Grillning

I haverne kan der benyttes grill, når det sker under konstant overvågning og under størst mulig hensyntagen til naboer og almindelig forsigtighed. Røg og lugt må ikke være til gene.

Grillning på langhusets altaner er ikke tilladt, da røg og lugtgener ikke ville kunne undgås. Beboerne i langhuset henvises til, at sætte grill i de opsatte grill på fællesarealet på bagsiden af langhuset samt ved amfiteateret.

Gæsteværelser

I langhuset forefindes et mindre antal værelser som udlejes som hotelværelser. Ved henvendelse på ejendomskontoret kan der foretages bestilling 12 måneder frem.

I øvrigt henvises til de samme regler, der er for udlejning af selskabslokalerne.

Haver og hække

Vedligeholdelse og renholdelse af haverne foran og bag rækkehuset, samt klipning af hække påhviler den enkelte

lejer. Hækkene klippes på alle sider og holdes i en højde af 160 – 180 cm. Hækkene bør klippes, så de er bredest forneden og nærmest tilspidses foroven. Ved jorden holdes hækkene fri for ukrudt i en afstand af ca. 25 cm ud fra hækens overkant.

Træer og buske må ikke opnå en sådan størrelse, så de efter ejendomslederens skøn er så høje, eller de hindrer udsigten, eller er så store at de generer hækkene eller haverne, der støder op til ens egen have.

Haveaffald

Den enkelte har pligt til selv at sørge for, at alt haveaffald bliver fjernet og bragt til de grønne containere, som er opstillet flere steder i bebyggelsen.

En enkelt gang om foråret, efter annoncering i Beboerbladet, vil der være mulighed for, at lægge større haveaffald (beskæring fra træer og buske) uden for haven, hvorefter ejendomsfunktionærerne vil drage omsorg for, at det bliver kørt til containergårdene. Opmærksomheden skal henledes på, at det ikke gælder hækafklip, græsaffald m.v. men alene større grene i forbindelse med beskæring.

Havelåge i baghave

Der kan placeres havelåge i skel. De nærmere betingelser fremgår af pkt. 12 i Designmanualen.

Haveskur, fritliggende

Efter ansøgning på ejendomskontoret er der mulighed for, at opføre et fritliggende haveskur. De nærmere betingelser fremgår af pkt. 10 i Designmanualen.

Husdyrhold

Der kan efter forudgående ansøgning på ejendomskontoret, gives dispensation til 1 husdyr pr. lejemål.

I Rækkehusene må der kun holdes 1 hund eller 1 kat. I Langhuset må der kun holdes 1 inde-kat.

For hunde skal der fremvises gyldigt forsikringsbevis. Policenummer noteres på registreringen. Registreringen foregår på ejendomskontoret. Såfremt et registreret forhold ophører, skal dette meddeles til ejendomskontoret. Ved genanskaffelse af et husdyr – skal ny dispensation søges.

En dispensation i rækkehusene indebærer, at det er den enkelte beboers eget ansvar, at sikre at husdyret ikke ved støj, hærværk, bidsk optræden, uønsket indtrængen i andres haver eller på anden vis er til gene eller ulempe for boligafdelingens øvrige beboere.

Inden for boligafdelingens område skal hunde altid føres i snor, og katte må kun lukkes ud i egen have.

Hunde og katte må ikke luftes på legepladser eller i og ved sandkasser.

Ejeren er ansvarlig for, at hunden/katten ikke forurener bebyggelsens gangarealer, fortove, friarealer og de grønne områder. Forretter en hund eller kat sin nødtørft et af de nævnte steder, påhviler det ejeren at fjerne efterladenskaberne.

Gæstedyr skal registreres på ejendomskontoret, såfremt dyret skal være der over 8 dage og i øvrigt skal gældende husdyrreglement overholdes.

Overholdes ovennævnte regler ikke, kan dispensationen til husdyrhold blive inddraget.

Indboforsikring

Det anbefales, at den enkelte lejer af husstanden tegner en indboforsikring, da

afdelingens egne forsikringer ikke dækker skade på lejerens eget indbo.

Legepladser

Beboerne opfordres til, at vi alle behandler legepladser, friarealer m.m. nænsomt. Vedligeholdelsen af disse fællesfaciliteter påhviler også i den sidste ende økonomisk den enkelte lejer.

Boldspil henvises i øvrigt til græsarealer, hvor der er opsat mål.

Legehus

Efter ansøgning på ejendomskontoret kan der gives tilladelse til, at der op-stilles et legehus som kun må stå frit. Der må ikke holdes husdyr i legehuset.

De nærmere betingelser fremgår af pkt. 10 i Designmanualen.

Levende hegn

Levende hegn kan placeres i forhaverne. De nærmere betingelser fremgår af pkt. 4 i Designmanualen.

Lokalplan

For bebyggelsen Carlsro er der udarbejdet en lokalplan nr. 56, og planen består dels af langhuset og rækkehusområdet. Lokalplanen er udarbejdet med henblik på, at fastlægge retningslinjer for bevaring af bygninger og grønne områder i bebyggelsen. Lokalplanens bestemmelser giver mulighed for, at der kan ske en løbende vedligeholdelse og fornyelse af bebyggelsen, samtidig med at bebyggelsens karakter og udtryk bevares. Lokalplanen skal betragtes som en del af afdelingens ordens- og vedligeholdelsesreglement.

Låge i forhave

Efter ansøgning på ejendomskontoret kan der gives tilladelse til, at der i enderækkehuse kan etableres havelåge. De nærmere betingelser fremgår af pkt. 2 i Designmanualen.

Markise

Markiser i rækkehusene kan opsættes uden tilladelse. Krav til farvevalg fremgår af pkt. 15 i Designmanualen.

Det er ikke tilladt at opsætte markiser på altanen i langhuset.

Musik

Benyttelse af radio, tv og andre former for musikudfoldelse skal ske med største hensyntagen til naboerne. I de sene aftentimer må man dæmpe ned, for at sikre beboernes ønske om natro.

Al støj skal holdes på et niveau som naboerne og en selv kan acceptere, og dette forhold gælder også, når der holdes fest. Som udgangspunkt skal støjen dæmpes kraftigt efter kl. 22.00.

Højtalere der er dårligt anbragt kan være et stort problem, derfor skal højtalere, som står på gulvet stå på et underlag.

Hvis højtalere hænges op på væggen, skal der være et støjdæpende materiale mellem dem og væggen. I øvrigt bør der aldrig spilles musik med stor styrke for åbne døre og vinduer.

Navneskilte

I forbindelse med indflytning bliver der monteret navn på postkassen.

Parabol

Jf. lejeloven og EU-kommissionen er det tilladt at opsætte paraboler, når det ikke er muligt at tilgå TV kanaler, der ikke

udbydes af ejendommens antenne. Derfor tillader Carlsro opsætning af parabol med følgende retningslinjer, der skal følges:

- Parabolen må ikke være over 80 cm i diameter
- Parabolen skal være i hvid eller grå
- Der må kun opsættes en parabol pr. lejemål
- Parabolen må ikke være synlig ud over facadens kant i Langhuset
- I rækkehusene må parabolens overkant aldrig overstige 160 cm fra niveau
- Parabolen i rækkehusene må ikke opsættes på bygningsdele, gavle, facader, tage og lign.

Der skal, i alle tilfælde før opsætning af parabol, søges afdelingsbestyrelsen om skriftlig tilladelse til opsætning af parabolen, med henvisning til hvilken kanal, der skal ses og ikke kan tilgås via ejendommens antenne. Tilladelsen kan inddrages senere, såfremt kanal bliver mulig at tilgå via ejendommens antenne.

Parkering

Parkering af motorkøretøjer må kun finde sted på de afmærkede parkeringspladser. Parkering af køretøjer over 3500 kg i totalvægt må ikke finde sted inden for lokalplanens område, og der må ej heller henstilles u-indregistreret motorkøretøjer. Der er forbud mod langtidsparkering af campingvogne i Carlsro.

Postkasser

Postkasser leveres og opsættes af afdelingen. De nærmere betingelser fremgår af pkt. 3 i Designmanualen.

Selskabslokaler

Ved henvendelse på ejendomskontoret kan der foretages bestilling 12 måneder frem.

Rygning i selskabslokalerne er ikke tilladt.

I øvrigt henvises til lejekontrakts bestemmelser for udlejning af selskabslokaler.

Skadesituation

Opstår der skader i det enkelte lejemål, eller observerer man skader på bygninger eller lign. som tilhører bebyggelsen, skal der øjeblikkeligt foretages en anmeldelse på ejendomskontoret, således at skaden kan udbedres.

Pludseligt opstået skader uden for kontortiden kan anmeldes til den vagthavende funktionær.

Snerydning

Det påhviler den enkelte lejer i rækkehusene, at foretage renholdelse. Herunder snerydning og grusning af adgangsforholdet fra hoveddør til adgangstierne, som ryddes af ejendomsfunktionærerne og arbejdet påbegyndes kl. 7 morgen.

Støjgener

Al støj bør så vidt muligt undgås, og brugen af motordreven værktøj og redskaber, ude såvel som inde, er tilladt på hverdage imellem kl. 8 og 18 og på lørdage mellem kl. 9 - 15.

Græsslåning m.v. må foretages i samme tidsrum plus søn- og helligdage mellem kl. 10 - 13.

I langhuset må brugen af slagboremaskine kun foretages i særdeles begrænsede omfang og kun i korte perioder, det

vil sige maksimalt sammenlagt en time, på hverdage mellem kl. 8 og 18.

Terrasseoverdækning, åben

Efter ansøgning på ejendomskontoret kan der gives tilladelse til, at lave en åben terrasseoverdækning i rækkehusene. De nærmere betingelser fremgår af pkt. 9 i Designmanualen.

Terrasseoverdækning, lukket

Efter ansøgning på ejendomskontoret kan der gives tilladelse til at lave en lukket terrasseoverdækning (udestue) i rækkehusene. De nærmere betingelser fremgår af pkt. 14 i Designmanualen.

Trailere

Beboernes trailere skal stå i den lukkede "trailer-gård" ved nordenden af Langhuset. Nærmere aftales med ejendomskontoret.

Uindregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles i bebyggelsen.

Vagten

Uden for kontortid oplyser telefonsvarer evt. nummerændring til den vagt-havende funktionær i tilfælde af uopsættelige problemer.

Det henstilles i øvrigt til beboerne, at den vagthavende alene tilkaldes i forbindelse med en skadesituation.

Vagttelefon 40 45 31 63.

Vandskade

Hvis der trænger vand ind, eller hvis der er rør eller radiatorer som sprænger, skal den vagthavende hurtigst muligt tilkaldes, såfremt det er uden for den normale åbningstid, ellers kontaktes ejendomskontoret.

Vaskemaskine i lejemål

Efter ansøgning på ejendomskontoret kan der gives tilladelse til installation af vaskemaskine, tørretumbler og opvaskemaskine.

Installationen skal foretages af autoriserede VVS- og El-installatører, og el tavlen skal være indrettet til det. Det er ikke tilladt at tilslutte eventuel vaskemaskine direkte til blandingsbatteri.

Vaskeriforhold

I forbindelse med tøjvask henvises beboerne til afdelingens moderne fællesvaskeri, på Borgmester Gustav Jensens Vej 23.

Forinden vaskeriet kan benyttes, udleveres vaskekort på ejendomskontoret til adgang og afregning for vask m.v., som opkræves via huslejen.

Hvis tøjtørring finder sted i haverne, må tøjet anbringes, så det er mindst mulig synligt udefra.

Eventuel tøjtørring på altanen i langhuset må kun finde sted, så det ikke er synligt nedefra.

I øvrigt gælder det forhold, at tøj-tørring indendørs i stor stil, ikke er tilladt på grund af risiko for fugtskader i boligen.

Vedligeholdelse

I boperioden sørger lejereren for den indvendige vedligeholdelse omkring hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejereren afholder alle udgifter i forbindelse med den nævnte vedligeholdelse.

Vedligeholdelsen skal ske så ofte, at boligen ikke forringes bortset fra almindelig slid og ælde.

I øvrigt henvises til vedligeholdelsesreglementet, der træder i stedet for, eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i

lejekontrakten.

Vedligeholdelsesreglementet gælder, altså uanset hvad der står i lejekontrakten.

Ventilation i langhuset

Det er ikke tilladt, at tilslutte emhætte eller foretage andre indgreb i det automatiske ventilationssystem i langhuset. Eventuelle driftsforstyrrelser skal i lighed med andre skadesituationer øjeblikkeligt meddeles ejendomskontoret eller den vagthavende.

Vindfang, stisiden

Efter forudgående ansøgning på ejendomskontoret, kan der gives tilladelse til opførelse af vindfang.

De nærmere betingelser fremgår af pkt. 5 i Designmanualen.

Vindue i murfacade

Efter ansøgning på ejendomskontoret herunder dispensationsansøgning til Rødovre Kommune, kan der gives tilladelse til at isætte vindue i murfacaden. De nærmere betingelser fremgår af pkt. 7 i Designmanualen.

Vindue i træfacade

Efter ansøgning på ejendomskontoret herunder dispensationsansøgning til Rødovre Kommune, kan der gives tilladelse til at isætte vindue i træfacaden. De nærmere betingelser fremgår af pkt. 6 i Designmanualen.