

# Odense Boligselskab

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

---

## ORDENSREGLEMENT FOR SENIORBOFÆLLESSKABET GARTNERBYEN

### Indledning og velkommen til Seniorbofælleskabet

Odense Boligselskab vil gerne byde jer velkommen til ejendommen. Vi håber, at I bliver glade for at bo her og vil bidrage til, at ejendommen er et rart og trygt sted at bo for alle.

Nøgleordene er:

- Vis hensyn.
- Vær tolerant og hjælpsom.
- Deltag aktivt i fællesskabet.

Det vil komme alle til gode.

### Drift og vedligehold

Viceværten er ansvarlig for drift og vedligeholdelse af indendørs fællesarealer, såsom trapper og opgange.

Den udvendige vedligeholdelse af bygningen varetages af viceværten

Vedligeholdelse og drift af arealerne rundt om blokkene varetages af vicevært.

Beboerne står selv for renholdelse af fællesfaciliteter såsom fælles stue, køkken, samt terrasse.

Vinduespudsning af indvendige og udvendige vinduer i fællesstuen, foretages 4 gange årligt.

### Ordensreglement

Dette ordensreglement er de gældende regler for Seniorbofællesskabet. Ved fraflytning skal ordensreglementet og beboermappe efterlades i lejligheden.

Ordensreglementet skal følges af alle beboere på ejendommen, men den skal også ses som en vejledning, hvis der måtte opstå tvivlsspørgsmål eller emner, som måtte ønskes afklaret.

### Odense Boligselskab

Administrationen kan kontaktes pr. e-mail: [mail@odenseboligselskab.dk](mailto:mail@odenseboligselskab.dk) eller telefon: 66 12 43 44, Vicevært kan kontaktes 24 25 13 25 eller [sbf@Odenseboligselskab.dk](mailto:sbf@Odenseboligselskab.dk) hvor der henvises til vagtordning uden for normal åbningstid.

### Ansvar

Den enkelte beboer skal efterkomme et eventuelt påbud fra Odense Boligselskab og er erstatningspligtig for de skader eller udgifter, som vedkommende selv, lejlighedens beboere eller gæster måtte anrette i det lejede, på bygningerne eller på ejendommens fællesarealer.

### Affald

Affald skal ned i opstillet molokker i aflukkede/bundne poser, til dagrenovation hører naturligt forekommende affald fra husholdninger. Skarpe og stikkende genstande skal emballeres forsvarligt, og affaldet skal komprimeres.

# Odense Boligselskab

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

---

Aviser og reklamer, papkasser, glas og flasker er ikke husholdningsaffald. Disse skal kildesorteres nede i de opstillet containere/molokker.

## **Storskrald**

Storskrald afleveres på nærmeste genbrugsstation.

Det er op til beboerne selv at stå for bortskaffelsen af storskrald.

Der må ikke stilles storskrald i opgange eller andre steder. Dette vil blive bortskaffet for beboerens egen regning.

## **Problemaffald**

Olie og kemikalieaffald og affald, som kan indeholde en fare for miljø og personer, batterier mv., afleveres på nærmeste genbrugsplads.

## **Altaner/Fælles terrasse**

Altaner/terrasse skal holdes rene og ryddelige. Brug dem ikke til opmagasinering eller pulterkammer. Det er således ikke tilladt at have andet end havemøbler stående på altanen/terrassen. Skabe, køleskabe og lign. er ikke tilladt. Det er desuden ikke tilladt at anvende altanerne/terrassen til husdyrhold, herunder fugle i volierer.

Altankasser eller andet udstyr må ikke sættes på værnets yderside. Den lodrette flugt af værnets yderside skal holdes fri.

Har man blomsterkasser eller urtepotter, der skal vandes, så sørg for, at overskydende vand ikke løber ned til din underbo. Det samme er gældende, når du vasker vinduer.

## **Grill**

Grill med trækulsgrill er ikke tilladt. Der må alene anvendes gasgrill og elgrill.

Det er kun tilladt at grille på terrassen ved fælleshuset og på egen altan under forudsætning af, at man tager hensyn til de øvrige beboere.

## **Afløb**

Afløb i lejlighederne skal holdes rensede, så oversvømmelser undgås. Der må ikke smides affald og lign. i vasken og toilettet, som kan tilstoppe afløb og faldstammer.

## **Cykler og lign.**

Til cykelparkering skal man benytte de opstillet cykelstativer, de må ikke stilles, så de hindrer adgang til opgangen, og kan fjernes uden ansvar.

Cykler, knallerter, scootere og motorcykler må ikke låses fast til bygningsdele, lygtepæle eller træer.

## **Døre og dørtelefoner**

Alle skal medvirke til at sikre at holde alle yderdøre lukkede og låste samt udvise omtanke, når ukendte beder om adgang til trappeopgange gennem hoveddørene. Det er ikke tilladt at blokere låsepælen i dørene dette gælder alle yderdøre.

# Odense Boligselskab

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

---

## **Elevatorene**

Sørg for, at der ikke efterlades affald i elevatorkabinen. Undgå at spærre dørene. Opstår der tekniske problemer med elevatorerne, informer da venligst viceværten, som vil rette henvendelse til elevatorservice. Opstår der en situation, hvor det er nødvendigt at anmode om hjælp hos Vagtcentralen, så opgiv venligst navn og adresse.

## **Ferie**

Hvis man er bortrejst i kortere eller længere perioder, skal man sørge for, at postkassen ikke bliver overfyldt. Få en nabo eller andre til at tømme postkassen og se efter lejligheden.

## **Fodring af dyr**

På grund af faren for at tiltrække rotter og andre skadedyr er det forbudt at fodre dyr ved at udlægge foder på altaner og fællesarealer.

## **Forsikring**

Forsikringer – bygnings- og løsøreforsikring

Ejendommen har tegnet en bygningsforsikring. Det understreges, at det er den enkelte beboers eget ansvar at tegne øvrige forsikringer, som man måtte finde nødvendige, herunder indboforsikring, familieansvarsforsikring, fritidsulykkesforsikring eller anden husstandsforsikring.

Hvis der opstår en skade, som man formoder dækkes af ejendommens forsikring, skal man kontakte administrationen hurtigst muligt.

Hvis man undlader at anmelde skaden til forsikringen hurtigst muligt efter dens opståen, risikeres det, at forsikringen ikke dækker. Hvis man er i tvivl om, hvorvidt en skade dækkes af ejendommens forsikring, bør man kontakte administrationen, som kan undersøge det nærmere. Se også omtalen i afsnittet om vand- og brandskade.

## **Fællesarealer og udearealer m.v.**

Fællesarealerne er alles ansvar. Det er derfor alles ansvar at vise hensyn til beplantning og hække samt respektere de private altaner.

Alle beboere er forpligtet til at medvirke til, at alle fællesarealer holdes pæne og rene.

Strøm- /vandstik i fællesarealer er udelukkende til brug for servicering af ejendommen, og det er forbudt at bruge strømstik til opladning af private genstande. Misbrug vil blive retsforfulgt.

Med undtagelse af fællestue, køkken, øvrige fællesrum.

## **Husdyrhold**

Det er tilladt at holde 1 hund max 15 kg.

# Odense Boligselskab

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

---

## **Hybridnet, antenner og paraboler**

Der må ikke opsættes individuelle paraboler eller antenner på ejendommens facader, altaner eller tage.

## **Installationer – el, varme, vvs**

Odense Boligselskab er forpligtet til at vedligeholde vandrør og faldstammer, men det er beboerens pligt straks at melde eventuelle utætheder på disse rør til viceværten.

For at undgå tilstopning af afløbsrør skal man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Det er forbundet med store udgifter at reparere den slags skader. Hvis tilstopningen er lejers fejl, skal den pågældende lejer selv betale for udbedringen.

## **Konstruktionsændringer**

Der må ikke foretages indgreb i bygningens bærende dele eller ændringer, der er synlige udefra, herunder ændringer af altaner/terrasse, vinduer og lign. Der må ikke foretages maling af udvendige bygningsdele, herunder altanerne/terrasse.

## **Montering af udendørs, nagelfaste installationer**

Det er ikke tilladt at montere nogen form for udendørs, nagelfaste installationer, faste udendørslamper, projektorer, parabolantener, sejl, markiser eller lignende.

## **Musik**

Beboerne skal udvise hensyn, når der spilles musik, således at øvrige beboere ikke generes af andres musiceren. Dette gælder særligt i tidsrummene efter kl. 20.00 søndag til torsdag og efter kl. 24.00 fredag og lørdag. Ved forvarslede fester kan der spilles musik til kl. 02.00. Alle døre og vinduer skal holdes lukkede, når der spilles høj musik eller holdes fest.

Skal man holde en fest, sættes et informationsopslag herom op i trappeopgangen og nabotrappeopgangen i god tid før festens afholdelse.

## **Navneskilte**

Opgangen fungerer som alles visitkort, og derfor er skiltningen ved indgangsdøren samt ved døren til lejligheden, herunder placering, type, størrelse og skrifttype, ensrettet fra udlejer. Beboere, som ønsker at få deres navneskilt rettet, skal henvende sig til vicevært, som hurtigst muligt får fremstillet nye skilte.

## **Nøgler**

Nøgler kan rekvireres hos vicevært. Ved fraflytning skal beboeren sikre sig, at alle nøgler returneres.

## **Reklamer i postkasserne**

Det er op til den enkelte beboer, om man vil modtage reklamer eller ej. På posthuset kan man få et skilt udleveret med "Reklamer – Nej tak", såfremt man ikke ønsker at modtage reklamer. Lad venligst være med at lægge uønskede reklamer ovenpå postkasserne eller på gulvet.

## **Renholdelse af fællesarealer, udearealer.**

Henstilling af private ejendele i fællesarealerne såsom opgange, kælder og øvrige fællesarealer er ikke tilladt. Disse henstillinger vil blive fjernet for lejers regning.

For at bevare et rent og velholdt udseende af ejendommens fællesarealer må der ikke efterlades

# Odense Boligselskab

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

---

cigaretskoder, flasker og andet affald på fællesarealerne, og beboerne må i alle sammenhænge rydde op og gøre rent efter sig selv og deres gæster.

## **Rygning**

Rygning er forbudt på fællesarealerne.

## **Støj**

Beboerne skal udvise hensyn og undgå støjende adfærd. Hvis nødvendig, støjende adfærd udfoldes, skal de omkringboende orienteres forud herfor.

Tekniske hjælpemidler skal installeres, så de ikke støjer eller på anden måde er til gene for ejendommen eller dens beboere.

Brug af støjende værktøj må kun finde sted mellem kl. 08.00 og kl. 20.00 på hverdage og mellem kl. 10.00 og kl. 18.00 i weekend og helligdage.

Der henvises endvidere til afsnittet "Musik".

## **Trappeopgang**

Som nævnt i afsnittet om navneskilte er opgangen alles visitkort overfor de gæster, som kommer i huset. Trapperengøring finder sted efter sædvanlig standard. Derudover kan trappen kun holdes pæn og ren ved beboernes fælles hjælp. Rygning er forbudt på alle indendørs fællesarealer, herunder i trappeopgange og kældre.

## **Vand- og brandskade**

Ved pludselige vandoverløb fra vask, bruser, toilet, vaskemaskine og opvaskemaskine er det vigtigt at handle hurtigt for at begrænse eventuelle skader. Man skal straks kontakte beboerne i lejlighederne over en selv og bede dem om at undlade at bruge vand/toilet, indtil problemet er løst, eller kontakte underboerne, hvis der er fare for vandskader.

I tilfælde af akut opståede skader af denne karakter skal vores viceværten kontaktes på 24 25 13 25 udenfor almindelig arbejdstid viderestilles der til skadeservice.

## **Varme i fællesarealer**

Undgå venligst at justere på radiatorventilerne i trappeopgange. Radiatorventilerne er justeret til en passende grundtemperatur. En ændring af dette vil medføre unødige, forøgede fællesomkostninger.

## **Vinduer**

I regn-, sne- og frostvejr anbefales det, at vinduer i trappeopgangene holdes lukkede. Dette gælder selvfølgelig også dørene.

## **Parkering**

På Hibiscusvej findes 20 parkeringspladser til fri afbenyttelse efter "først til mølle princippet".

Før pladserne kan tages i brug, skal ens nummerplade registreres hos administrator  
Dette ordensreglement træder i kraft 1. marts 2021

# Odense Boligselskab

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

---

Ændringer vedtaget 5. september 2022