

Husorden 5401-3 – Niverød III

Versioner

Version	Vedtaget på afdelingsmøde	Ændringer vedr.
2018 (gældede)	8. november 2018	Affald, Beboerhus, Hegn, Nyttehaver, Rotter
2017	31. august 2017	Parkering og Færdsel.
2016	17. marts 2016	Præcisering af, at der ikke må opbevares redskaber (f.eks. trillebøre) m.v. på skurtagene.
2014	24. april 2014	Ny og gennemredigeret version.

Generelt

En boligafdeling som vores, med mange beboere med forskellig baggrund, er et lille samfund i sig selv. Vi er mere eller mindre afhængige af hinanden, og vi er fælles om mange ting. Derfor er det naturligt, at vi opstiller visse regler for opførsel og færden for at skabe et godt klima i bebyggelsen.

Der er i den almene lejelov opregnet en række situationer, hvor en beboers adfærd i værste fald kan medføre, at lejemålet bringes til ophør. I almindelighed vil man kunne undgå at bringe sig i en sådan uheldig situation, hvis man blot udviser almindelig hensyntagen til naboer og ejendom.

Som beboer i en almen boligafdeling er man gennem lejekontrakten sikret en række rettigheder, men har samtidig påtaget sig nogle pligter. De af pligterne der drejer sig om forholdet til de øvrige beboere i afdelingen, er fastlagt i denne husorden.

Husordenen er et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden, tryghed og tilfredshed for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt.

Driftspersonalet har pligt til at observere og rapportere overtrædelser af husordenen til ejendommens driftschef. Denne tager herefter de nødvendige skridt til at bringe overtrædelsen til ophør.

Afdelingsbestyrelsen og den enkelte beboer har ligeledes ret til at anmelde overtrædelser af husordenen.

Klagevejledning

Når mange mennesker bor tæt sammen, kan der opstå konflikter. Oftest vil en henvendelse fra beboere, der føler sig generede, til en beboer, der er årsag til genen, kunne løse problemet. I

andre situationer vil en henvendelse til afdelingsbestyrelsen eller ejendomskontoret kunne medvirke til at løse problemet.

Som udgangspunkt bør man henvende sig til den beboer, der udviser den generende adfærd, inden man klager til administrationen.

Ved stærkt generende og gentagne overtrædelser af denne husorden, eller ved hensynsløs optræden i øvrigt, må der rettes henvendelse til KAB – juridisk afdeling.

Klager skal altid fremsættes skriftligt. KAB vil kvittere for modtagelsen og giver en orientering om klagesagens forløb.

Affald

Af hygiejniske grunde skal alt husholdningsaffald være pakket ind i affaldsposer. Poserne skal være lukkede, inden de smides i affaldsstativerne.

EK afhenter i tiden fra 1. april til 31. oktober haveaffald, som skal være pakket i gennemsigtige plastposer eller grene bundtet i max. 1m længde.

Haveaffald må først sættes ud søndag aften eller mandag morgen.

Storskrald og haveaffald kan afleveres i containergården ved ejendomskontoret, Mariehøj 478 eller på kommunens genbrugsplads på Vandtårnsvej. Affaldet skal være sorteret og må kun henlægges i de containere, der er afmærket til den pågældende type affald.

Brændbart affald skal afleveres i gennemsigtige plasticsække, og disse må under ingen omstændigheder indeholde husholdnings- og køkkenaffald.

Trækvogn kan lånes på ejendomskontoret til transport af storskrald og haveaffald.

Undtagelsesvis kan beboere, der ikke er i stand til at sørge for bortskaffelse af storskrald (grundet alder, sygdom o.l.), henvende sig til ejendomskontoret og aftale afhentning.

Aviser og ugeblade, reklametryksager med mere lægges i den sorte container, som står ved hver bolig. Tomme flasker kan afleveres i de dertil indrettede containere, der er opstillet i kvartererne.

Der må IKKE placeres storskrald, jord, fliser m.m. udenfor boligen på kørselsvejene eller på det "halvoffentlige" areal.

Altaner

Ophold på altaner skal ske uden gene for de omkringboende. Altaner skal holdes rene og må ikke anvendes som oplagringsplads.

Antenneanlæg

Tilslutning til fællesantenneanlægget må kun foretages med dertil egnede kabler og stik. Det er ikke tilladt at ændre på den faste antenneinstallation, da det giver forstyrrelser og eventuelle afbrydelser for resten af brugerne af systemet. Med hensyn til opsætning af supplerende antenneudstyr henvises til afdelingens regler for installationsret.

Beboerhus

Beboerhuset Tingstedet, kan lejes til private formål – ikke erhvervsmæssige. Reservering sker via formular på vores hjemmeside eller send e-mail til tingstedet@niveroden.dk - Se mere Info på hjemmesiden niveroden.dk

Fodring af dyr

Det er ikke tilladt at fodre fugle og andre dyr på altaner, i haver eller andre steder på ejendommen, hvor det kan medføre griseri fra fuglene eller hvor madresterne kan tiltrække rotter og andre skadedyr.

Forurening

Enhver form for forurening, henkastning af husholdningsaffald eller beskadigelse af ejendommen skal undgås.

I lejligheden og skure må der ikke anbringes ting, som ved lugt, støj eller brandfare er til gene eller fare for ejendommen eller dens beboere.

Især henkastning af fødevareraffald indebærer en risiko for at tiltrække rotter og andre skadedyr.

Ved forurening af anlæg, legepladser og lignende fællesfaciliteter skal rengøring omgående foretages af vedkommende beboer. Undlades dette, vil rengøring blive udført for beboerens regning.

Fremleje

Fremleje kan kun ske med tilladelse fra boligorganisationen. For yderligere information henvises til udlejningsafdelingen i KAB.

Forsikring

Ejendommens forsikring dækker brand, brandskade, vandskade, indbrud og forsøg på indbrud (beskadigelse af bygningsdele).

Lejerens normale indbo, vandskade på indbo, som følge af rør- eller radiatorsprængninger er IKKE dækket af ejendommens forsikring. Det er derfor meget vigtigt at have en husstands- eller familieforsikring, der dækker disse skader.

Friarealer

Ejendommens grønne arealer stilles under beboernes beskyttelse, og alle skal medvirke til at hindre, at beplantningerne i fællesarealerne beskadiges.

Kørsel med biler, motorcykler og knallerter på de grønne fællesarealer er ikke tilladt, hvilket forældre må indskærpe over for deres børn.

Det er ikke tilladt at kaste affald på fællesarealerne, ligesom beboerne i almindelighed skal rydde op efter sig.

Private sammenkomster på fællesarealerne skal foregå uden unødige gene for de omkringboende, og skal senest ophøre kl. 22.00 på ugens hverdage og kl. 24.00 på lørdage og på dage før helligdage.

Fyrværkeri og åben ild

Det er ikke tilladt at afbrænde fyrværkeri eller tænde bål i ejendommen og på dens friarealer.

Det accepteres dog, at der afbrændes fyrværkeri nytårsnat, når det sker under hensyntagen til de øvrige beboere og til ejendommen. Herudover henvises til politivedtægten om samme.

Færdsel mv.

Afdelingens vejarealer er offentligt tilgængelige, og er derfor omfattet af færdselslovens bestemmelser.

For at sikre fri passage må der ikke stilles køretøjer samt andre effekter, som kan genere færdslen på stier og kørebanearealer.

Det er strengt forbudt at færdes med køretøjer, der overstiger 3.500 kg totalvægt på afdelingens område. Overtrædelse medfører øjeblikkelig politianmeldelse. Undtaget fra denne regel er, dagrenovationen, lastbiler der benyttes ifm. til- og fraflytning samt tunge vareleverancer.

Kørsel med motorkøretøjer, skal af hensyn til sikkerheden og støjgenerne, ske langsomt og kun i absolut nødvendigt omfang.

Fartbegrænsning på max 15 km/t i området skal overholdes.

Knallerter skal trækkes gennem passager mellem kvartererne.

Det er forbudt at hjemtage og henstille indkøbsvogne fra centret i bebyggelsen. Fjernelse af indkøbsvogne fra et indkøbscenter betragtes som simpelt tyveri og straffes efter regler for samme.

Grill

Tilberedning af mad over åben grill skal foregå på en sådan måde, at det nødvendige hensyn til øvrige beboere skal tilgodeses, og at der ikke opstår brandrisiko på bygningsdele.

Haver

Haver skal vedligeholdes og være ryddelige.

Hækkklipping skal foretages mindst en gang årligt og holdes i en højde som ikke overstiger 180 cm.

Hækkene der støder op til offentlige arealer holdes primært af ejendommens servicemedarbejdere på den side, der vender mod det offentlige areal, beboerne er dog opfordret til at hjælpe til med dette arbejde.

Træer og buske som er til gene for naboer kan forlanges fjernet eller beskåret. Træer i haver skal holdes i en højde, der ikke overstiger 5 m.

Afdelingen kan – efter skriftlig påtale overfor lejeren – for dennes regning lade foretage hækkklipping, beskæring af træer og buske og oprydning i haven.

Hegn

Enhver opsætning af plankeværk, skure overdækkede terrasser eller lignende må ikke være i strid med afdelingens råderetskatalog.

Afdelingens reglement og anvisning for vedligeholdelse og opsætning af nye hegn, kan rekvireres ved henvendelse til ejendomskontoret.

BEMÆRK: Ejendomskontoret skal altid godkende nye hegn inden de opsættes.

Husdyrhold

I afdelingen er det besluttet, at der kan opnås tilladelse til at holde 2 husdyr pr. bolig, hvortil der kræves en skriftlig tilladelse fra boligorganisationen. Denne opnås gennem anmeldelse til

ejendomskontoret. Det enkelte dyr skal være forsikret / øremærket i henhold til gældende lovregler. Forsikringsbeviset skal forevises ved registrering.

Udover de hunderacer der er forbudt ved loven, gives der ikke tilladelse til følgende hunderacer:

- Amstaff og blandinger af disse.
- Bullmastiff og blandinger af disse.
- Bullterrier og blandinger af disse.
- Dogo Argentino og blandinger af disse.
- Dogo Canarian og blandinger af disse.
- Dogo De Bourdeux og blandinger af disse.
- Americano Bull Terrier og blandinger af disse.

Begrebet husdyr omfatter alene hund eller kat. En tilladelse gives til et specifikt husdyr og skal således fornyes ved anskaffelse af ny hund eller kat.

Det forudsættes at husdyr holdes i overensstemmelse med husdyrtilladelsens ordlyd.

Således må husdyr eksempelvis ikke være til gene for de omkringboende og hunde SKAL føres i snor, når de færdes på ejendommen udenfor lejemålet.

Ikke registrerede dyr vil kræves fjernet, ligeledes vil tilsidesættelse af afdelingens husdyrregler resultere i, at husdyrs tilladelsen inddrages.

Håndværksmæssig aktivitet

Håndværksmæssig aktivitet i boligen skal ske med fornøden hensyntagen til naboerne. Slagboremaskiner mv. må benyttes på hverdage mellem kl. 08.00-19.00, lørdage mellem kl. 10.00-16.00 og søndage mellem kl. 10.00-12.00.

Indeklima

Beboerne bør - for at undgå fugtdannelser og dermed ødelæggelse af boligen - foretage en effektiv udluftning, helst 5-10 minutter et par gange i døgnet.

Møblerne bør ikke placeres helt op ad ydervægge, da luften skal kunne cirkulere bagom for at undgå fugtskader på væggen. Luk ikke helt for varmen i ubenyttede rum, og hold ventilationskanaler åbne og utildækket.

Hvis der konstateres, eller opstår mistanke om skimmelvækst, skal ejendomskontoret straks kontaktes.

Installationsret

Se afdelingens reglement for installationsret.

Komfurer og køleskabe

Skader på komfur eller køle/fryseskab, som måtte skyldes forkert betjening eller misbrug betales af den enkelte beboer. Almindelig vedligeholdelse og fornøden fornyelse foretages af afdelingen. Alle uregelmæssigheder ved de nævnte installationer skal hurtigst muligt anmeldes til ejendomskontoret.

Leg og boldspil

Boldspil må ikke foregå op ad bygninger og skur, men henvises til afdelingens friarealer.

Afdelingens kørebanearealer er markeret som lege-, fodgænger- og køreområde. Leg og færdsel skal foregå i gensidig respekt for hinanden, og leg og boldspil skal ske på en sådan måde, at der ikke opstår risiko for hverken børn, trafikanter eller parkerede biler.

Musik og støj

Benyttelse af musikanlæg, fjernsyn, musikinstrumenter mv. skal ske med fornøden hensyntagen til naboerne og med døre og vinduer lukkede.

Nyttehaver

Beskrivelse, anvisninger og regler for benyttelse af nyttehaver, rekvireres ved henvendelse til afdelingsbestyrelsen på e-mail: bestyrelsen@niveroden.dk - Du kan også finde oplysninger på hjemmesiden niveroden.dk.

Paraboler og antenner

Se afdelingens reglement for installationsret.

Parkering / henstilling af køretøjer

Kun køretøjer max. 3.500 kg og maximum 6,5 meter totallængde, må parkeres i boligafdelingens område.

Hver bolig råder over 2 parkeringspladser i området foran indgangen til boligerne. Ved opdeltede boliger, råder boligen dog kun over én parkeringsplads hver.

Køretøjer, parkeret foran egen bolig, må ikke overskride grænsen mellem parkeringsarealet og kørebanen.

Vare-, kasse- eller ladvogne på max. 3.500 kg, med totallængde på minimum 5 m til maximum 6,5 m, må kun parkeres på særligt anviste pladser ved gæsteparkeringspladserne. Placering vil fremgå af markering ved pladserne samt ved skiltning. Antallet af reservede p-pladser kan ændres efter behov.

Køretøjer på under 5 meter må ikke parkeres på de reservede pladser.

Kun personer med ærinde til bebyggelsen, må benytte afdelingens gæsteparkeringspladser ved indkørslerne til Kvartererne.

Ved brug af gæsteparkeringspladserne, skal parkering foregå indenfor de afmærkede felter.

Af hensyn til udrykningskøretøjers frie passage, er parkering på vejarealer ikke tilladt. Dog tillades af- og pålæsning, hvis p-pladserne foran boligen er optaget.

Indregistrerede trailere og campingvogne skal parkeres på pladserne foran ejerens adresse. Dog må campingvogne kun parkeres 14 dage om foråret og 14 dage om efteråret i forbindelse med klargøring.

Ikke indregistrerede køretøjer skal parkeres i området foran boligen, og må kun henstilles i max. 14 dage.

Rotter

Hvis man opdager rotter, skal dette straks anmeldes på Fredensborg Kommunes hjemmeside.

Som beboer skal man desuden løbende holde øje med om sokkel udluftningerne er dækket af net eller rist. Er man i tvivl, kan man altid henvende sig til ejendomskontoret.

Råderet

Se afdelingens reglement for råderet.

Ændringer / bygninger foretaget uden tilladelse vil blive krævet fjernet, og den oprindelige tilstand reetableret.

Sanitet i bad/toilet og køkken

Til renholdelse af sanitetsgenstandene må der ikke anvendes syre eller ridsende midler.

For at undgå tilstopning af afløbsrør, bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem køkkenvask, håndvask og toilet. Bleer, vat, avispapir og lignende må aldrig kastes i toiletkummen. Rensning af afløbsrør og kloakker er både besværlig og bekostelig. Tilstopninger eller utætheder i installationerne skal straks meldes til ejendomskontoret.

Skurtagage

Det er forbudt, at bruge skurtagene til opbevaring af genstande.

Udendørsliv

Især i sommermånederne er der en del hensyn at tage, når mange aktiviteter foregår udenfor.

Unødvendig støj skal undgås, og støjende udendørs aktiviteter skal sluttet senest kl. 22.00.

Trampoliner og andre lejeredskeer skal benyttes med størst mulig hensyntagen til naboerne.

Det bør overvejes hvor stor en hoppehøjde (og dermed hvilken diameter) f.eks. et trampolin skal have – før man investerer i sådanne redskaber.

Udendørsbassiner, udendørs spabade m.m. må ikke overstige en vandvolumen på 500 liter, og tømning skal foregå kontrolleret ved at benytte afløb inde i lejemålet eller i kørselsvejene.

Eventuelle skader på egen eller naboens grund som følge af brugen af disse enheder skal dækkes af beboeren.

Uddrag af lov om leje af almene boliger

§ 81. En lejer kan pålægges retsfølger efter § 82, når lejeren i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

- 1) Når lejeren udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.
- 2) Når lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede.
- 3) Når lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko.
- 4) Når lejeren, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.
- 5) Når lejeren udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.

- 6) Når lejerens ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.
- 7) Når lejerens vanrøgter det lejede.
- 8) Når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskehed eller fare- eller frygtfremkaldelse.
- 9) Når lejerens, uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for de pågældende personer.
- 10) Når lejerens husdyrhold, uden at der er tale om de i nr. 8 nævnte tilfælde, er til gene for de pågældende personer.
- 11) Når lejerens i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer. Stk. 2. En lejer kan desuden pålægges retsfølger efter § 82, når lejerens holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller de i stk. 1 nævnte personer.

Stk. 3. Det er en betingelse for, at en lejer kan pålægges retsfølger for tilsidesættelse af god skik og orden efter stk. 1, nr. 3-11, og stk. 2, at tilsidesættelsen sker trods udlejers advarsel. Stk. 4. Lejerens kan pålægges retsfølger, uanset om den i stk. 1 og 2 beskrevne adfærd udøves af lejerens selv, lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede.

§ 82. Har lejerens tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, kan lejerens pålægges en eller flere af følgende retsfølger:

- 1) Lejeforholdet kan gøres betinget således at der, hvis lejerens overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan ophæves efter nr. 1 eller opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 14 og 15.
- 2) Lejerens kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden, jf. § 81, kan føre til mere indgribende retsfølger efter nr. 1 eller til, at lejemålet opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 14 og 15.

Kap 15. Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen

§ 90. Udlejerens kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

- 3) Når lejerens modsætter sig, at udlejerens eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil, jf. kapitel 7.
- 5) Når lejerens vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.
- 7) Når lejerens har tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 81, stk. 3, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.