

- Revideret husordensreglement maj 2023.

HUSORDENSREGLEMENT

FOR AFDELNG 26 SKELAGERVEJ 120-164

Et godt klima er meget værd.

En boligafdeling med mange lejere er et miniaturesamfund hvor man er mere eller mindre afhængige 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 lejerne i bebyggelsen.

Dette husordensreglement er fastsat for at beskytte både lejerne og bebyggelsen. Det skaber tryghed og tilfredshed, hvis alle erkender nødvendigheden af at tage hensyn til hinanden.

Reglerne skal samtidig være et led i bestræbelserne på at skabe ro og orden for lejerne, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt. I den forbindelse vil det være af stor betydning, at forældre vejleder deres børn og foregår med et godt eksempel. Det er lejerne selv, der gennem huslejen skal betale istandsættelsen, også det der ødelægges.

Forslag til ændring eller tilføjelser til reglerne skal fremføres skriftligt for afdelingsbestyrelsen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Alment
2. Affald
3. Altaner
4. Antenne & Parabol
5. Bad & toilet
6. Barnevogne & legeredskaber
7. Boldspil
8. Cykler & Knallerter
9. Døre
10. Dørkikkerter
11. Erhvervsvirksomhed
12. Elværktøj
13. Forsikring
14. Glas
15. Grønne områder
16. Havereglement
17. Husdyr
18. Installationer
19. Maskiner
20. Parkeringsarealerne
21. Sanitet
22. Vaskerierne
23. Vaske- og opvaskemaskiner.

1. ALMENT

Der må ikke udvises støjende eller truende adfærd, der kan genere medbeboere.

Musikinstrumenter, radio og tv skal benyttes med omtanke og for lukkede døre og vinduer. Det er selvsagt forbudt at tegne og male på træværk og murværk eller på anden måde beskadige eller tilsvine afdelingens ejendomme.

Lejeren skal sørge for, at givne regler også overholdes af de øvrige husstandsmedlemmer samt af besøgende.

Er en lejer, dennes husstand eller besøgende skyld i forurening af trapper, gange eller murværk, skal lejeren straks og uopfordret drage omsorg for nødvendig rengøring. Beskadigelse skal anmeldes til ejendomsfunktionæren.

Lejeren, dennes husstand og besøgende er pligtige at efterkomme henstillinger, opslag m.v., der på boligorganisationens vegne meddeles af afdelingsbestyrelse og funktionærer.

Overtrædelse af bestemmelserne i lejekontrakten og husordensreglementet kan medføre ophævelse af lejemålet.

2. AFFALD

Al affald skal være omhyggeligt indpakket i papir eller emballeret i plastpose, før det kastes i skraldespanden. Skraldespandslåget skal efter benyttelse lukkes forsvarligt.

Flasker, aviser, papkasser, kasserede møbler og andet større affald skal anbringes på de af ejendomsfunktionæren og/eller afdelingsbestyrelsen anviste steder.

Af hensyn til rottefaren må der ikke henkastes madrester i bebyggelsen og de tilhørende arealer.

3. ALTANER

Opsætning af foderbræt på altaner eller ved vinduer er ikke tilladt.

Markiser og solspejl af godkendt type må opsættes efter afdelingsbestyrelsens og/eller administrationens anvisninger. Fastgørelsesbeslag o.l. skal være rustbeskyttet og holdes i god vedligeholdet stand.

Altankasser må opsættes ved anvendelse af egnede beslag.

Løse altankasser, potter m.m. må **ikke** stå på rækværker og lignende hvor der er nedstyrtningssfare.

Ved vanding af altankasser/blomsterkummer skal tages behørigt hensyn til underboere.

Altanen kan møbleres og anvendes til tørring af tøj efter ens eget ønske. Dog må tørring af tøj kun ske hvis tøjet er under kanten på rækværket.

4. ANTENNE & PARABOL

Der må kun tilsluttes de af boligorganisationens godkendte ledninger til antennestikket. Som forlængerledning til radio- og tv-modtager skal anvendes speciel afskærmet ledning. Nærmere oplysning herom kan fås hos afdelingsbestyrelsen/administrationen. Ved anvendelse af anden ledning end nævnte pådrages ansvar efter lov om radio- og tv-modtagning.

Opsætning af enhver form for udvendig antenne/parabol tillades kun hvor ønske om adgang til yderligere radio- og tv kanaler ikke kan tilgodeses via det i afdelingen installerede kabel-anlæg. Opsætningen må derefter kun ske på et af afdelingsbestyrelsen anvist sted, og efter forud indhentet tilladelse ved boligorganisationens administration.

Efter ansøgning kan der opsættes en eller flere udendørs antenner, når afdelingsbestyrelsens godkendelse foreligger, og dennes anvisninger for opsætning og ledningsføring i boligen følges.

Afdelingsbestyrelsens godkendelse kan kun forventes, hvis antennen placeres så den ikke ved skygger, vindstøj eller lignende generer øvrige lejere. Antennen skal endvidere forankres på en sådan måde, at der ikke er risiko for nedstyrtning.

Viser det sig efter opsætning af antennen at ovennævnte ikke overholdes, kan afdelingsbestyrelsen kræve, at lejeren fjerner eller flytter antennen.

Der vil ved udstedelse af tilladelse blive opkrævet et depositum på kr. 2000,00 til dækning af eventuelle udgifter.

Alle udgifter ved opsætning af antennen samt udbedring af borehuller og eventuel anden skade påhviler lejeren. Ved fraflytning bortfalder godkendelsen.

Jf. Lov om leje af almene boliger er det fastsat, at etablerer lejeren en antenne/parabol på ejendommen, kan boligorganisationen forlange et rimeligt depositum som sikkerhed for skader som opstår som følge af antennen/parabolen.

Alle udgifter ved opsætning og installation m.m. betales af lejeren.

5. BAD & TOILET

For at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet.

Engangsbleer, vat, klude, avispapir, husholdningsolier o.l. må aldrig udskylles gennem toiletkummen.

Eventuelle utætheder o.l. i installationerne **skal straks** meddeles ejendomsfunktionæren.

6. BARNEVOGNE & LEGEREDSKABER

Må ikke henstilles i indgangspartier eller under trapper.

7. BOLDSPIL

Må kun finde sted på de anviste pladser, **dog ikke efter kl. 22.00.**

8. CYKLER & KNALLERTER

Kørsel på gangstier og fortove er ikke tilladt. Cykler og knallerter må ikke henstilles i indgangspartier eller under trapper, men skal anbringes i de dertil indrettede rum og pladser. Nøgle til knallertrum udleveres ved henvendelse til ejendomsfunktionæren.

Defekte legeredskaber, cykler, knallerter o.l. eller dele heraf, som ikke længere anvendes, må ikke optage plads i rummene og skal fjernes.

9. DØRE

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

Alle aflåselige døre skal låses efter brugen.

Branddøre må aldrig blokeres.

10. DØRKIKKERTER

Montering af dørkikkert må kun ske efter godkendelse fra ejendomsfunktionæren.

11. ERHVERVS VIRKSOMHED

Uden organisationens skriftlige tilladelse er det ikke tilladt at drive erhvervsmæssig virksomhed fra lejemålet.

12. ELVÆRKTØJ

Da brugen af elværktøj i bygningsdele er til stærk gene for naboer, må elværktøj kun anvendes

man - fre kl. 09.00 - 12.00 og 14.00 - 19.00.

Indflyttere må i begrænset omfang dog benytte elværktøj den første weekend efter indflytning i tiden fra

kl. 10.00 - 12.00 og 14.00 - 19.00.

13. FORSIKRING

Afdelingen har tegnet brandforsikring samt hus- og grundejerforsikring for ejendommene. Der gøres opmærksom på, at skader på indbo - uanset årsag - ikke er dækket af afdelingens forsikringer.

14. GLAS

Lejeren hæfter selv for ituslåede vinduer. Skader skal straks anmeldes til ejendomsfunktionæren.

15. GRØNNE OMRÅDER

Der må kun beplantes eller fjernes bestående beplantning i fællesområderne efter godkendelse fra afdelingsbestyrelsen.

16. HAVE REGLEMENT

De enkelte parceller er udlagt til benyttelse af lejeren og skal vedligeholdes af lejeren.

Lejeren må udnytte arealet til dyrkning af blomster og urter.

Arealerne skal altid holdes i sømmelig stand ved renholdelse af grænse og øvrige busketter, ligesom græsarealerne skal holdes velklippede og terrasserne skal være ukrudtsfrie.

Græskanter afstikkes mindst en gang om året.

Det påhviler lejeren i et lejemål at klippe sin bøgehæk og evt. busketter der danner hæk både indvendigt og udvendigt 2 gange om året. Klippingen skal være udført første gang senest til Sankt Hans og igen til august. Hække og busketter skal være klippet således, at de maksimalt er 180 cm høje. **Det er forbudt at fjerne bøgehækkene.**

Det påhviler lejeren i et lejemål at klippe/beskære træerne i haverne, som er plantet af afdelingen én gang årligt eller minimum hvert andet år.

Busketter må klippes ned, men ikke fjernes helt. Lejeren må godt flytte busketter, men ikke opsætte plankeværk i grænseskel i stedet for.

Havelåger i passende størrelse må gerne opsættes, dog må den ikke overstige hækkens højde og den skal males svenskrød.

Der må ikke på lejerens arealer plantes træer og lignende, der ved deres højde og bredde kan genere naboerne. Afdelingsbestyrelsen forbeholder sig desuden til enhver tid ret til at forlange klatrende planter klippet, hvis de er til fare for bygningerne eller til gene for naboer. Det er forbudt at fælde træer der er plantet af afdelingen, uden en foregående skriftlig aftale med afdelingsbestyrelsen. Træer der er plantet af tidligere lejere på lejemålet kan fjernes uden aftale.

Det kan tillades lejeren at opstille yderligere læhegn, efter forudgående ansøgning til afdelingsbestyrelsen, når disse udføres nøjagtig som de eksisterende og aldrig over 180 cm højde. Hegnet males enten samme farve som tilstødende træværk (svensk rød) eller fremstår i naturfarven. Udgifter til vedligehold afholdes af lejeren. Afdelingen er ikke erstatningspligtig for eventuelle skader på hegn/stakitter, der opstår i forbindelse med afdelingens vedligehold. Det er dog **IKKE** tilladt at opsætte hegn/læhegn direkte op ad hækken.

Haverne må ikke bruges til opbevaring af affald, gamle møbler m.m.

Ved fraflytning skal haverne afleveres med ukrudtsfri bede og terrasser, klippet hæk og slået græsplæne.

17. HUSDYR

Det er tilladt at holde **1 hund og/eller 1 kat**, dog ikke kamphunde dvs. enten rene eller blandingstyper af bullterrier racen, og kat når følgende retningslinier overholdes:

1. Alle hunde og katte skal føres i snor indenfor boligorganisationens område.
2. Dyrene skal luftes uden for boligorganisationens område. Evt. efterladenskaber skal omgående fjernes af ejeren.
3. Dyrene må ikke komme i fælleshuset eller vaskeriet.
4. Husdyr, der er alene hjemme, må ikke være til gene for naboerne.

Ved overtrædelse af disse regler gives først en mundtlig advarsel, derefter en skriftlig, og yderligere overtrædelser vil medføre, at ejeren må skille sig af med sit dyr.

Ved anskaffelse af hund eller kat skal ejeren henvende sig til afdelingsbestyrelsen med oplysning om dyrets art.

Det er lovpligtigt at have en hundeanvarsforsikring, så det er altid ejerens eget ansvar at have en sådan.

Overtrædelser af bestemmelserne om husdyrhold er tillige omfattet af organisationens generelle husordensreglement, pkt. 1. Alment.

18. INSTALLATIONER

Lejerne må ikke foretage indgreb i ejendommens installationer til el, vand og varme. Fejl i installationer skal straks meddeles ejendomsfunktionæren.

19. MASKINER

Symaskiner og andre husholdningsmaskiner skal anbringes på lyddæmpende underlag, når de benyttes.

20. PARKERINGSAREALERNE

Parkering er forbudt på brandveje og boligveje. På parkeringspladser skal parkeres hensynsfuldt og således der ikke blokeres for køretøjers ind- og udkørsel. Parkering af motorkøretøjer, der overstiger en vægt på 3500 kg. og/eller en højde på 2 meter og en længde på 2 meter samt traktorer, busser og entreprenørmateriel, er ikke tilladt. Kassevogne skal parkeres hensynsfuldt.

Campingvogne må kun parkeres i afdelingen hvis der er specielt indrettede pladser hertil, dog må campingvogne i forbindelse med klargøring henstilles i max 48 timer.

Køretøjer parkeret til ulempe for andre eller uretmæssigt parkerede køretøjer, herunder køretøjer uden nummerplader, fjernes uden varsel for ejerens regning.

21. SANITET

Afdelingen har tegnet en sanitetsforsikring. Skader skal straks anmeldes til ejendomsfunktionæren.

22. VASKERIER

Maskinvaskerier skal benyttes og rengøres efter de i afdelingen fastsatte regler.

Inden vask tømmes lommer og bøjle-bh'er kommes i vaskepose.

Maskinerne og inventar skal afleveres rengjort og aftørret efter brugen.

Fejl ved maskinerne skal det straks meddeles til Nortec – se kontaktoplysninger i vaskeriet.

Børn under 16 år må ikke betjene maskinerne og må kun opholde sig i vaskerierne, når det sker under behørig opsyn.

Vaskeriet er røgfrit.

23. VASKE- OG OPMASKINER

Tilladelse til installation af disse maskiner gives, såfremt lejeren opfylder de til enhver tid gældende krav og betingelser om installation og brug.

Alle udgifter i forbindelse med installation, brug, nedtagning m.m. på hviler lejeren.

Installerede maskiner må kun anvendes i tidsrummet 07.00 til 21.00 på hverdage og 08.00 til 21.00 på lørdage og søn- og helligdage.

Tilladelse til installation gives ved ansøgning til boligorganisationens administration.

Regler for opsætning af maskinerne:

1. Maskinen skal være forsynet med AQUA STOP (gælder ikke maskiner opsat i badeværelset).
2. Tilslutning må kun ske gennem en, til formålet tilsluttet, ventil på koldvandssystemet (**aldrig gennem blandingsbatterierne**).
3. Elektrisk tilslutning må kun ske til en til formålet oprettet klemkasse (ikke komfurstikket).
4. Installationen skal udføres af godkendt installatør.

Svalereder

De steder hvor de generer, bliver rederne fjernet.

- Husordensreglementet er godkendt på afdelingsmøde 15. september 1999 og 12. september 2001.
- Afsnit 16 Haver er ændret efter vedtagelse på afdelingsmøde 11. september 2003.
- Afsnit 17 Husdyr er ændret efter vedtagelse på afdelingsmøde 10. september 2004.
- "Røgfrit vaskeri" og "svalereder" er tilføjet efter vedtagelse på afdelingsmøde den 12. september 2005
- Afsnit 20 Parkeringsarealerne er ændret efter vedtagelse på afdelingsmøde den 11. september 2007.
- Afsnit 16 Haver ændret efter vedtagelse på afdelingsmøde **28. august 2018**.
- Ændring under HAVEREGLEMENT – læhegn males enten svenskrød eller forbliver naturfarve – godkendt på afdelingsmøde 25. august 2022.

Ændring pr. juni 2023 ifølge aftale med afdelingsbestyrelsen:

- Ændringer pkt. 16 – HAVER – afdelingsbestyrelsen foretager ikke længere haveeftersyn 1 x årligt
- Pkt. 17 – HUSDYR – afdelingsbestyrelsen indhenter ikke længere oplysninger om godkendt hundeforsikring - dette er lovpligtigt og hundeejers eget ansvar.
- Pkt. 22 – vaskerier – ændring kontakt vedr. fejl på maskiner.

Revideret husordensreglement maj 2023.