

# ARBEJDERNES BOLIGSELSKAB

HUS- OG HAVEORDEN FOR  
BEBOERNE I AFD. 15

## OPDATERET VERSION.



Et godt klima er meget værd –

En boligafdeling med mange beboere er et miniatursamfund, 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 beboerne i bebyggelsen.

Denne hus- og haveorden er fastsat for at beskytte både beboerne og bebyggelsen. Det skaber tryghed og tilfredshed, hvis alle erkender nødvendigheden af at tage hensyn til hinanden.

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

Forslag til ændringer eller tilføjelser til hus- og haveordenen kan fremføres skriftligt for afdelingsbestyrelsen, som fremlægger disse på det årlige beboermøde.

# INDHOLDSFORTEGNELSE

1. ALMENT
2. AFFALD
3. ANTENNE OG PARABOL
4. BOLDSPIL
5. CYKLER OG KNALLERTER
6. ELVÆRKTØJ OG EL/MOTOR HAVEREDSKABER
7. ERHVERVSVIRKSOMHED.
8. FORSIKRING
9. GLAS/RUDER
10. GRØNNE OMRÅDER
11. HAVEANLÆG M.V.
12. HEGN
13. REDSKABSSKUR
14. OVERDÆKKEDE TERRASSER
15. HUSDYR
16. INSTALLATIONER & INDVENDIGE VÆGGE
17. MUSIK
18. NØGLER
19. RENHOLDELSE AF UDENDØRSOMRÅDE VED EGET LEJEMÅL.
20. PARKERING
21. VASK/VASKERI
22. KLAGER & FORTOLKNING

## 1. ALMENT

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

Det er selvsagt forbudt at tegne og male på træværk og murværk eller på anden måde beskadige eller tilsmudse afdelingens ejendomme.

Lejeren skal sørge for, at givne regler også overholdes af de øvrige husstandsmedlemmer og besøgende. Er en lejer, dennes husstand eller besøgende skyld i forurening af gange eller murværk, skal lejeren straks og uopfordret drage omsorg for nødvendig rengøring. Beskadigelse skal anmeldes til viceværten.

Lejeren, dennes husstand og besøgende er pligtige at efterkomme henstillinger, opslag m.v., der på boligselskabets vegne meddeles af afdelingsbestyrelsen og viceværten.

Overtrædelse af bestemmelserne i lejekontrakten og hus- og haveordenen kan medføre ophævelse/opsigelse af lejemålet.

## 2. AFFALD

Affalds sortering skal foretages i.h.t. gældende regler fra Vordingborg Kommune. På hver parkeringsområde er der indrettet containergård. Containerne er mærket med oplysning om hvilke slags affald der kommes i.

**Al mad- og restaffald** skal være omhyggeligt emballeret i lukket plastpose, før det henkastes i containeren. Især skal det indskærpes, at katteejere skal emballere brugt kattegrus forsvarligt.

Brandbart storskrald og andet storskrald kan afleveres i de ved fælleshuset opstillede containere eller afleveres på kommunes genbrugsplads.

Ved fælleshuset er opstillet skab for farligt affald. **Farligt affald er bl.a. spraydåser, batterier, rester af maling, kemikalier, småt elektronik m.v.** – vi henviser også her til kommunens pjece om affalds sortering.

Haveaffald henlægges for enden af Fiskebækgårdsvej. Haveaffald må ikke henkastes i plastsække eller papirposer.

Åbningstider for aflevering af storskrald, som skal være sorteret, i skuret ved fællesbygningen er:

**ONSDAG MELLEML. 8:00 - 16:00**

**FREDAG MELLEML. 8:00 - 12:00**

**(ændringer af ovenstående åbningstider kan ændres af afdelingsbestyrelsen)**

***Der må ikke afleveres/henstilles affald i eller ved skuret eller containeren til brændbart affald uden for ovennævnte åbningstider.***

## 3. ANTENNE OG PARABOL

Der kan opsættes parabol på max 90 cm. på rør max 1,5 m. i højden. Parabolen må ikke fastgøres på bygningen, og skal placeres i baghaven.

## 4. BOLDSPIL OG LEG

Boldspil må spilles på indhegnet boldbane og andre egnede områder i Fiskebækparken. ***På beboermøde 2023 blev det godkendt, at beboerne må lufte/træne hunde på indhegnet boldbane for en prøveperiode frem til beboermøde 2024.***

Der skal især gøres opmærksom på, at den store, grønne SEAS strømboks ved brandsti-en, **ikke** er en legeplads. Forældre bedes vejlede deres børn om dette.

## 5. CYKLER/KNALLERTER OG SCOOTERE

Der må kun med forsigtighed cykles på flisegange og stier, og der skal tages hensyn til gående.

Knallert og scooterkørsel på flisegange og stier er ikke tilladt, hvilket forældre bedes indskærpe over for deres børn.

Undtaget for dette er dog mindre børns kørsel på trehjulet cykel eller cykel med støttehjul.

## 6. ELVÆRKTØJER OG EL/MOTORHAVEREDSKABER

Brug af elværktøj og el/motorhaveredskaber må anvendes alle dage mellem k. 9. og kl. 20.

## 7. ERHVERVSVIRKSOMHED

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

## 8. FORSIKRINGER

**Beboerne skal selv tegne evt. husstands/indboforsikring inkl. glas- og kummeforsikring.**

Beboerne må selv stå til ansvar overfor eventuel overtrædelse af sundheds-, bygnings- eller politivedtægters bestemmelse, samt holde boligselskabet skadesløs herfor.

Boligselskabet har tegnet brandforsikring, som dækker skader ved brand på bygninger, faste installationer og andet tilbehør, som anvendes ved ejendommens drift.

Boligselskabet har ligeledes tegnet en bygningsforsikring, som dækker stormskade, ansvar over for 3. mand, vandskader og bygningskader ved indbrud.

## 9. GLAS/RUDER

Lejeren hæfter selv for ituslåede vinduer. Skader anmeldes til viceværten. Punkterede energiruder udskiftes ved boligselskabets foranstaltning.

## 10. GRØNNE OMRÅDER

Der må kun beplantes eller fjernes bestående beplantning i de grønne områder efter godkendelse fra afdelingsbestyrerelsen. Der må ikke henkastes affald på de grønne områder.

## 11. HAVEANLÆG M.V.

Da haven er en del af lejemålet, skal lejereren derfor sørge for at denne fremstår ordnet og vedligeholdt.

Lejer skal selv klippe hæk indvendigt og toppen af hækken og hækken må max. være 180 cm i højden. Viceværterne klipper hækkene udvendigt 2 gange om året. Forhaven må ikke anvendes til køkkenhave.

Øvrig beplantning af over 3 m. højde kan af boligselskabet forlanges nedklippet.

Ved fraflytning efterlades haven i ordnet og vedligeholdt stand. Såfremt dette ikke er tilfældet, vil boligselskabet foranledige dette gjort på beboerens regning.

## 12. HEGN:

Der skal ansøges om en godkendelse fra boligselskabet om opsættelse af hegn.

### Typer af Hegn/plankeværk:

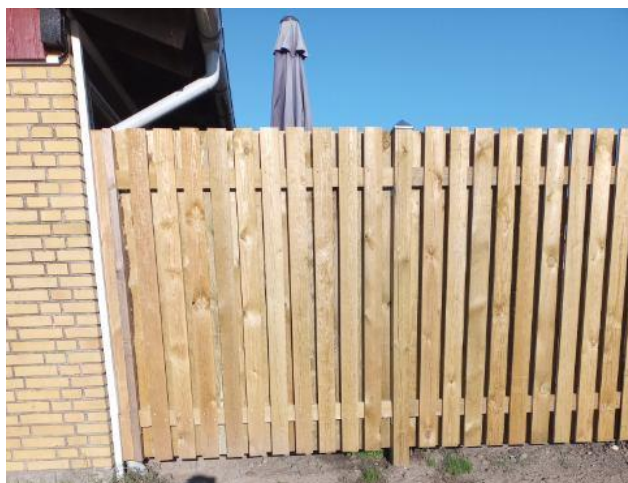
Der kan vælges mellem to typer hegnsmønster, hvor brædder enten er monteret lodret eller vandret.

Nedenstående hegn/plankeværk vedligeholdes ved lejers foranstaltning.

Vandret montering og mønster.



Lodret montering og mønster.



### Materialer.

Brædderne skal være trykimprægneret fyrretræ.

Trykimprægnerede stolper, 4x4 stolper 270 cm høje hvoraf 180 cm er overjord og ca. 90 cm støbt i jord.

Afstanden mellem stolper skal være 150 cm.

Alle stolper skal have en dækkende stolpehat monteret.

Hvis brædderne er lodrette, sættes der to regler mellem stolpesektionerne, hvor på brædder monteres.

Farvevalg er enten Teak farvet (ikke hel dækkende) eller transparent (gennemsigtig).

### **Beboere:**

Beboere må foretage opsætning af hegn/plankeværk i baghaven mod skel og mod sti.

### **Økonomi.**

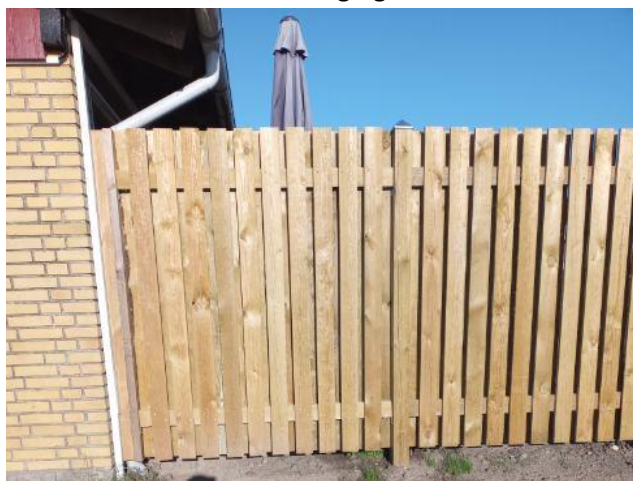
Betaling af materialer til hegn, opførelse og løbende vedligeholdelse med træbeskyttelse er for lejers egen regning.

### **Ved Fraflytning af boligen:**

Ved fraflytningsboliger vurderes det om hækken er i en meget dårlig stand som medfører at afdelingen tager hækken op og opsætter nedenstående type hegn/plankeværk fra husmur og ca. 3 m ud til bestående hæk (hegntypen tilpasses så vidt som muligt øvrig opsat hegn på grunden). Såfremt hæk på den resterende del mod skel og/eller hæk i øvrigt også er i en dårlig stand, vil der blive plantet en ny hæk.

Lejer har vedligeholdelsespligten af det opsatte plankeværk på 3 meter, men kan få udleveret træbeskyttelse til disse 3 meter plankeværk.

Lodret montering og mønster.



## **13. Redskabsskur:**

Lejer skal sende en ansøgning til Boligselskabet med angivelse af mål på redskabsskur samt placering i baghaven samt udarbejde en skitse tegning af samme, samt beskrivelse af materialer der bruges til beklædning.

Boligselskabet skal herefter udarbejde en byggeansøgning til Kommunen der sagsbehandler den som en bygge sag. Kommunen opkræver honorar for det udførte arbejde og det ligger typisk på kr. 1.000 – kr. 2.500 pr. sag som lejer skal betale.

Lejer skal samtidig betale et honorar på kr. 1.000 for det arbejde Boligselskabet udfører i den forbindelse, herunder skal Boligselskabet oplyse til Kommunen hvornår arbejdet er gået i gang og hvornår det er færdigt

Boligselskabet/beboermødet har besluttet følgende max. mål på redskabsskuret:

Redskabsskur må max. have en højde 2,10 meter og max. en bredde/dybde 3 x 3 meter (9m<sup>2</sup>).

Lejer må først begynde arbejdet med opførelse af redskabsskur når Lejer har modtaget en skriftlig godkendelse fra Boligselskabet.

## 14. OVERDÆKKEDE TERRASSER

Lejer skal efter anmodning have tilsendt standard tegning og materialebeskrivelse på den overdækkede standard terrasse til lejers brug.

Lejer skal sende en ansøgning til Boligselskabet med ønske om at opsætte en overdækkede terrasse i henhold til standard tegning og materiale beskrivelse.

Boligselskabet skal herefter udarbejde en byggeansøgning til Kommunen der sagsbehandler den som en bygge sag. Kommunen opkræver honorar for det udførte arbejde og det ligger typisk på mellem kr. 1.000 – kr. 2.500 pr. sag som lejer skal betale.

Lejer skal også betale et honorar på kr. 1.000 for det arbejde Boligselskabet udfører i den forbindelse, herunder skal Boligselskabet oplyse til Kommunen hvornår arbejdet er gået i gang og hvornår det er færdigt

Boligselskabet/beboermødet har besluttet og godkendt standardtegningen og materialebeskrivelsen, som skal følges.

Lejer må først begynde arbejdet med opførelse af overdækkede terrasse når Lejer har modtaget en skriftlig godkendelse fra Boligselskabet.

## 15. HUSDYR (DEFINERES HER SOM HUND OG KAT)

Der må holdes to husdyr. Husdyrholdet er dog under følgende forudsætninger:

### - KATTE:

Ifølge lov om mark- og vejfred er det katteejerens pligt at holde sin kat på egen grund/lejemål. Katten må derfor ikke strejfe frit omkring. Mark- og vejfredningsloven er en ældre lov, der sigter på landbruget, men den gælder også for katte og andre kæledyr. Katte skal derfor holdes i snor eller holdes indenfor på eget lejemål.

Der henstilles til, at katte skal være øremærkede og neutraliserede (kastrede/steriliserede), idet der herved undgås tilløbende katte udefra.

Katte skal bære halsbånd med ejerens navn og telefonnummer.

Katteejere skal drage omsorg for, at kattene ikke er til gene for de øvrige beboere, og er fuldt ansvarlig for skader de måtte forvolde. Såfremt en katteejer ikke overholder dette, kan boligselskabet påtale dette. Såfremt ejeren sidder påtaler overhørig, kan boligselskabet sende sagen til beboerklagenævnet med krav om sanktioner mod lejemålet.

### - HUNDE

Hundeejere skal drage omsorg for, at hunden ikke er til gene for de øvrige beboere, og når hunden luftes, må dette ikke finde sted på bebyggelsens fællesarealer. Hunden skal **altid** føres i snor af en person, som har fuld kontrol over hunden. Såfremt hunden føres i snor

inden for bebyggelsens område, er det en selvfølge, at ejeren opsamler hundens efterladenskaber.

Hunde skal have halsbånd med ejerens navn og telefonnummer.

Forstyrrer en hund de omkringboende ved gentagen eller vedholdende gøen eller tuden, samt at den ikke har været ført i snor, kan boligselskabet påtale dette. Såfremt ejeren sidder påtaler overhørig, kan boligselskabet sende sagen til beboerklagenævnet med krav om sanktioner mod lejermålet.

## **16. INSTALLATIONER & INDVENDIGE VÆGGE**

Lejerne må ikke foretage indgreb i ejendommens installationer til el, vand og varme. Fejl i installationerne meddeles viceværten.

Fjernelse eller flytning af væg, som er mulig i 3 og 4 værelses lejligheder, må kun ske med boligselskabets skriftlige godkendelse.

## **17. MUSIK**

Benyttelse af musikanlæg, fjernsyn og musikinstrumenter bør ske med fornødent hensyn til de omkringboende. I de sene nattetimer bør der vises hensyn til de omkringboende ved at dæmpe ned, så musikken ikke forstyrrer natteroen. Dette gælder især fra søndag til torsdag i tidsrummet fra kl. 22:00 til kl. 08:00.

I særlige tilfælde – f.eks. ved selskabeligheder – bør man sikre sig, at omkringboende er indforstået med støj efter kl. 22:00

## **18. NØGLER**

Såfremt ekstra nøgler opbevares af viceværten, og man må have assistance ved oplåsning eller udlevering af nøgler udenfor normal arbejdstid, skal der betales ekstra for dette.

Beløbet for dette er pr. 1. januar 2010 kr. 300,00 og reguleres i takt med lønudviklingen.

Boligselskaber vil i hvert tilfælde opkræve beløbet over førstkommende huslejeopkrævning.

## **19. RENHOLDELSE AF UDENDØRS OMRÅDER VED EGET LEJEMÅL**

Renholdelse af indgangsområdet til hvert lejemål omfatter følgende:

-**Vinterrenholdelse** af eget indgangsareal.

-**Skraldecontainer** skal i vinterperioden holdes fri for sne og is, og om foråret/sommeren skal hæk/buske omkring skraldecontaineren klippes..

Beboere der selv kan og vil foretage udvendig maling af vinduer, døre og tagudfald, kan få udleveret maling hos viceværten. Kantlister ved vinduer/blænd plader må gerne males sort.

## **20. PARKERING**



Dette punkt omhandler kun parkering på bebyggelsens parkeringspladser, idet enhver parkering på boligvejene er forbudt (undtagen for af- og pålæsning). Det skal henstilles, at parkering ikke foregår på rabatten i vejsiden grundet slidtage på græsset.

På parkeringspladserne skal parkeres hensynsfuldt, og således der ikke blokeres for køretøjers ind- og udkørsel.

Parkering på P-pladserne af campingvogne, anhængere, trailere, motorkøretøjer over 3500 kg, traktorer, busser og entreprenørmateriel er ikke tilladt. Campingvogne har dog tilladelse til at parkere for på og aflæsning i indtil 14 dage før og 14 dage efter en personlig ferie.

## **21. VASK/VASKERI**

Vaskeri har døgnåbnet alle ugens dage for beboere i afdeling 15. Dog undtagen fra tirsdag kl. 23.50 til onsdag 11:00, grundet rengøring.

Af hensyn til naboer må anvendelse af egen vaskemaskine/tørretumbler kun ske i tidsrummet kl. 7.00 – 22.00 på hverdage og på lørdage-søndage og helligdage mellem kl. 8.00 og kl. 21.00.

Maskinerne må kun betjenes af personer over 16 år.

Ved indflytning kan udleveres vaskekort som kan benyttes i vaskeriet. Vaskekortet fungerer som kontokort, og ved benyttelse af maskinerne registreres forbruget i boligselskabets administration og forbruget opkræves hver måned sammen med huslejen.

Adgang til vaskeriet kan kun lade sig gøre ved, at beboerne benytter den til deres lejlighed udleveret chipkort/vaskekort i opsat chipkortboks, som sidder til venstre ved indgangsdøren til vaskeriet.

Efter endt brug rengøres vaskemaskinens sæberum. Såfremt man vasker tøj/tæpper med hunde- eller kattehår, skal maskinerne omhyggeligt rengøres efter endt brug.

Afdelingsbestyrelsen og administrationen kan ændre tiderne, når og hvis der sker ændringer i tekniske forhold.

## **22. KLAGER OG FORTOLKNING**

Klager skal være skriftlige, og rettes til boligselskabets kontor, hvor klage ark kan udleveres. På dette klage skal der anføres om hvem, og hvad der klages over, samt hvem der klager, samt underskrift.

Beboerne gøres endelig opmærksom på lejekontraktens § 9. (gammel kontrakts § 7, §15 og § 5).

*Herunder punkterne "opsigelse af lejeaftalen" og "ophævelse af lejeaftalen".*

Opdateret: Efter ordinært beboermøde den 24. august 2022, samt redaktionel tilretning november 2022 samt redaktionel tilretning den 21. april 2023.

Opdateret efter beboermødet den 30-08-2023.