

Husordenen Havrevangen

**Vedtaget på
afdelingsmøde:**
14. september 2020

Leveregler for godt naboskab

Vi bor mange mennesker i Havrevangen.

Vi har forskellige interesser og måder at indrette vores liv på.

For at kunne trives sammen har vi tre simple leveregler:

1. Vi tager hensyn til hinanden og taler roligt sammen, hvis vi er uenige
2. Vi passer på vores fælles områder og ting, så vi undgår ekstra udgifter
3. Vi bidrager til, at det er sikkert at bo og færdes i afdelingen

Denne husorden fortæller, hvad de tre leveregler konkret betyder. Husordenen fortæller ikke om f.eks. vedligeholdelse, fremleje, råderet m.m. Det kan du læse om i vedligeholdelsesreglementet, råderetsreglementet, i lejeaftalen, i lov om leje af almene boliger m.v., som du finder på www.kab-bolig.dk eller www.frederiksborg-bolig.dk under afdeling Havrevangen.

Husk, at du kan risikere at miste din bolig, hvis du ikke overholder husordenen.

Nedenfor kan du læse om

- Støj
- Ejendommen
- Orden
- Respekt
- Affald
- Vedligeholdelse
- Økonomi
- Færdsel og parkering
- Brandsikkerhed
- Parkering
- Husdyr
- Fravær – Fremleje- Fælleshus – Råderet – Vaskeri – Nye beboere

Hensyn: Støj

Vi bor tæt, og derfor skal vi tage hensyn, når vi hører musik, har gæster eller bruger støjende maskiner.

- Skru ned for lyden og luk døre og vinduer efter kl. 22.00, så dine naboer kan få deres nattero
- Brug kun støjende værktøj og maskiner i tidsrummet:



- Hverdage mellem kl. 07.30 til 19.30
- Weekender mellem kl. 09-17.00
- Egen vaskemaskine og/eller tørretumbler, må kun benyttes i tidsrummet kl. 7.00 - 22.00.
- Giv dine naboer besked i god tid, hvis du planlægger en fest
- Det ikke tilladt at sparke med bold mod husfacaderne og cykelskure.



Hensyn: Ejendommen

De fleste sætter pris på at bo i pæne omgivelser. Omgivelser, som man også kan vise frem, når man får gæster. Det skal vi alle sikre.

Indeklima

Lejlighederne er forsynede med ventilationsanlæg med varmegenvinding. Anlægget suger luft ud gennem ventilen i loftet i badeværelset og blæser ren luft ind i stuen og værelser.

Det er ikke tilladt at lukke for ind- og udsugningen, da dette kan medføre skade på ejendommen.



Vaskemaskine/opvaskemaskine i lejemål:

Tilslutning af vand og afløb skal udføres af autoriserede firmaer. Tildelse til opstilling skal indhentes på ejendomskontoret.

Rygning – bør ikke ske indenfor i lejemålet

Det opfordres til, at der ikke ryges indenfor i lejemålet. Indendørs rygning kan være til gene for din nabo. Røg kan vandre mellem boligerne fx når vinduerne er åbne. Rygning kan også påvirke lejemålets stand og medføre behov for ekstra vedligehold. Tag derfor ekstra hensyn, hvis du eller dine gæster ryger inden- eller udendørs.

Komfur

Normal vedligeholdelse varetages af afdelingen. Hvis der er uregelmæssigheder ved tekniske installationer, så kontakt straks ejendomsfunktionæren. Misbrug eller fejlagtig brug hæfter beboeren selv for.

Montering af plade under trapperepos

Lejer må montere plade under trapperepos. Opsætning må kun ske efter skriftlig aftale med og efter ejendomskontorets specifikationer og beskrivelse. Pladen skal være i samme grå farve som øvrige eternitplader. Lejer skal sikre at den etableres med hældning væk fra bygningen. Opsætningen skal udføres af en håndværker. Lejer betaler selv for udførelsen og direkte til håndværker. Arbejdet godkendes af ejendomskontoret. Pladen skal fjernes, hvis den ikke er monteret forsvarligt.

Ejendomskontoret kan fjerne pladen uden varsel og uden krav på erstatning til lejer, hvis pladen er uforsvarlig monteret eller pladen er beskadiget.

Lejer har vedligeholdelsespligten. Ved fraflytning skal der ske overdragelse til ny lejer.

Parabol

Tilladelse til at opsætte parabol eller antenne søges via ejendomskontoret. Regler for opsættelse af paraboler findes i afdelingens råderetsreglement.

Trapperepos/altangang

Trapperepos/altangang skal holdes ryddelige, således at papir, plastposer og lignende ikke virker skæmmende.

Afdelingen er ansvarlig for vedligehold af trapperepos og læskærme mv.

Der må ikke opsættes nye læskærme uden aftale med ejendomskontoret.

Beboer må ikke opsætte rækværk som er højere end nuværende rækværk.

Det er tilladt at opsætte altankasser, når det gøres forsvarligt og altankasserne ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere. Der må kun opsættes altankasser på rækværk ved den franske altan og på rækværker ved altangange.

Snerydning

Den enkelte beboer har pligt til at feje sne foran egen dør, på de skrå flise-gange samt på trapper og reposer.

Trampolin

Der må opsættes én nedgravet trampolin i haverne efter ansøgning hos ejendomskontoret. Trampolin må maksimalt være 3 meter i diameter.

Af hensyn til naboerne må en trampolin kun benyttes alle dage mellem kl. 7:30-19:30 i hverdage og kl. 9:00-17:00 i weekender.

Trampolin skal fjernes og haven skal reetableres ved fraflytning.

Haver/terræn

Planter/træer

Planternes højde må ikke overstige 3 meter, og de skal vedligeholdes/beskæres så de ikke beskadiger ejendommen.

Råderet

Der må ikke ændres på eksisterende bambushegn eller frontespalierets pæle, ståltråd og hele udformningen.

Der må kun opsættes låge i frontespalier.



Der må opsættes let trådvæv, på indvendig side af frontespalieret.
Der må lægges terrasse af fliser eller træ i haven. Terrassen må blive liggende ved fraflytning.

Området på indgangssiden inden for fliselagte stier

Området er en del af afdelingens fællesområde.

Der må kun benyttes lav beplantning – max til underkant af vinduer i stueetagen. Læhegnsbeplantning må max plantes fra husfacade til 1,2 meter fra facaden. Beplantningen må ikke være til gene for naboerne og beplantningen ud for lejlighedsskel må kun etableres efter aftale med naboen og eventuel overbo.

Sådan ny udnyttelse medfører vedligeholdspligt indenfor området.

Vedligeholdelse af hegn

Efter gældende lovgivning hæfter Havrevangen for vedligeholdelse af hegn og espalier i haverne.

Beplantning i espalier betales og vedligeholdes af beboer. Det gælder også i forbindelse med udskiftning/vedligeholdelse af stolper i haven.

Manglende håndhævelse m.v.

Hvis beboeren ikke overholder reglerne om beplantning m.v. ovenfor, gives skriftlig advarsel med frist til at bringe forholdet i orden. Hvis forholdet ikke bringes i orden, kan afdelingen udføre arbejdet på beboerens regning.

Hensyn: Orden

Vi risikerer at få skadedyr som rotter og duer, hvis vi ikke holder orden på vores fællesområder.

- Ryd op efter dig selv på fællesområderne
- Undlad at fodre dyr på ejendommens område, af hensyn til rottefaren.
- Hvis man ser en rotte, skal det straks meddeles ejendomskontoret.
- Smid dit affald i skraldecontainerne, og lad det ikke stå.
- Hvis man ønsker at fodre fugle, må det kun ske fra overdækket fodrebælt.
- Begravelse af husdyr
Det er ikke tilladt at begrave dyr på Havrevangen's arealer, haverne indbefattet.

Hensyn: Respekt

Et godt hjem er afhængigt af et godt naboskab



- Når vi er uenige, taler vi med hinanden om det
- Tal venligt og respektfuldt til andre
- Fortæl hvad du er utilfreds med og hvorfor, direkte til den det vedrører
- Prøv at finde en løsning. Hvis det ikke lykkes, så kontakt ejendoms-kontoret
- Det kan blive nødvendigt at skrive en klage og at inddrage de retslige instanser
- Leg med bue og pil, luftbøsser, salonrifler, hardball, softguns eller lignende er meget farligt, og må derfor ikke finde sted på afdelingens område.

Økonomi: Affald

Vi får en ekstra regning, når vi ikke sorterer vores affald korrekt. Lad os sammen holde udgifterne og dermed vores husleje nede.

- Sorter dit affald rigtigt og undgå store sække da de tilstopper containerne.
- Benyt de udleverede affaldsposer
- Ejendomsfunktionæren har ansvar for at holde vores område pænt, men ikke for at rydde op efter os hver især. Ryd derfor op efter dig selv, ellers risikerer du at få en regning for oprydningsarbejdet
- Af hygiejniske grunde skal alt affald være pakket ind i affaldsposer. Poserne skal være lukkede, inden de smides i containerne.
- Vi har særskilt storskraldsordning. Følg ejendomsfunktionærens anvisninger.



Økonomi: Vedligeholdelse

Når vi passer godt på vores fælles ting og vores fælles område, sparer vi penge på reparationer og indkøb af nye ting.

- Pas godt på vores fællesområder og ting
- Husk at sørge for, at alle i din bolig og dine gæster også overholder reglerne
- Kontakt ejendomskontoret, hvis f.eks. dit toilet eller vandhane begynder at løbe
- Sørg for at afløb ikke stopper til. Det kan medføre vandskader
- Hold boligen opvarmet om vinteren og husk at lufte ud, så der ikke kommer fugt i boligen



Sikkerhed: Færdsel og parkering

Det skal være sikkert for os alle at færdes i og omkring afdelingen.

- Kør forsigtigt og overhold skiltning
- Parkér kun på de pladser, der er beregnet til det



- Sørg for at dine gæster overholder reglerne
- Last- og campingvogne samt uindregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles i boligområdet og heller ikke på afdelingens parkeringsplads, medmindre man har fået en særlig tilladelse.
- Det er ikke tilladt at parkere på vejen.
- Trailere må kun parkeres på anvist plads på P-pladsen nord (for enden af vejen).



Sikkerhed: Brandsikkerhed

Vi skal gøre, hvad vi kan for at undgå brand. Hvis uheldet er ude, skal vi sikre, at brandfolkene kan komme frem, og at vi selv kan komme ud.

- Hold brandveje fri
- Smid ikke cigaretskodder på fællesarealer
- Det er ikke tilladt at anvende grill på udendørs trappe eller trapper-epos
- Grill i haver:

Ved grilning på udearealerne skal det foregå så langt fra boligerne, at det nødvendige hensyn til de øvrige beboere tilgodeses. Havegrille skal placering midt i haven. Det er ikke tilladt at anvende kulgrill, hvis man har en overbo – der må dog anvendes gasgrill.



Sikkerhed: Forsikring

Ved tyveri, brand, vandskade eller lignende uheld er det vigtigt at være forsikret, så du kan få erstatning. Du skal selv sørge for at have en indboforsikring. (Afdelingens forsikring dækker ikke de skader beboer forårsager på glas og kumme, og man kan derfor overveje at tegne dette sammen med indboforsikringen).



Hensyn: Husdyr

- Ryd op efter dit husdyr på fællesområderne
- Reglerne for husdyr er:

Der må gerne holdes til husdyr pr. husstand. Se nedenfor om mindre dyr. Der kræves en skriftlig tilladelse fra ejendomskontoret. Ansøgningsskemaet kan fås hos ejendomsfunktionæren.

Ved tilflytning fra andre afdelinger i Frederiksborg Boligselskab, giver en tidligere godkendelse af husdyrhold ikke ret til husdyrhold i Havrevangen. Der skal ansøges til Havrevangen som angivet ovenfor.



Tilladelsen tilbagekaldes såfremt nedenstående punkter ikke overholdes fuldt ud.

Hvis forholdet ikke er bragt i orden efter 1 skriftligt varsel vedrørende punkterne 1 og 2 bortfalder tilladelsen. Vedrørende punkterne 3-8 og 11 gives der 2 varsler.



Følgende regler skal overholdes:

1. Hunde skal være forsikret
2. Hunde og katte skal øre/chipmærkes
3. Hunde skal føres i snor på afdelingens område
4. Alle fridtløber-katte skal være neutraliseret
5. Husdyr må ikke besørge på afdelingens område. Er uheldet ude, er husdyrrejer forpligtet til omgående at gøre rent efter husdyret.
6. Husdyrene må ikke gøre sig bemærket ved unødigt støj
7. Hvis man ønsker at have fremmed dyr i pleje i kortere periode (over 1 måned) skal dette aftales med ejendomsmesteren.
8. Husdyrene må ikke være til gene for andre
9. Det er ikke tilladt at holde kamp/muskelhunde, samt blandinger heraf. Se nedenfor

10. Hvis der er mindste tvivl om der er tale om kamp/muskelhunde:

Ved indflytning og/eller senere anskaffelse af hund, skal der overfor afdelingen forelægges/indsendes en dyrlægeattest som dokumentation for, at der ikke indgår kamp/muskelhund i den hund, der søges om tilladelse til at holde. Hunden må ikke opholde sig i lejligheden eller på afdelingens område før tilladelse er givet.

11. Der skal ikke søges tilladelse til følgende ufarlige kæledyr, dog er det kun tilladt at holde 4 mindre dyr (udover hund/kat) og 2 fugle. Det gælder: Fugle, marsvin, og lignende mindre dyr som udelukkende holdes i mindre bure. Beboere kan inden 2 mdr. fra afdelingsmødet september 2020, registrere antal dyr, hvis beboer har flere dyr end ovenstående, når den nye husorden vedtages. Efter denne frist gælder den nye husordens regler for alle beboere.

12. Det er ikke tilladt at holde slanger.

Uddybende til punkt 10: Der gives ikke tilladelse til følgende hunde:

Kamp/muskelhunde. Det er ikke tilladt at holde kamp/muskelhunde samt blandinger heraf. Følgende hunde betragtes altid som muskelhunde, og det er ikke tilladt at holde: Alpha blue blood bulldog, Amstaff American Bull Terrier, Aano, Bandog, Boerboel, Bully Kutta, Bullmastif, Bullterrier, Cane Corso, Dogue Brasileiro, Dogo Argentino, Dogo Canario, Fila Brasileiro, Guay Malen Bull Terrier, Pit Bull Terrier, Staffordshire Bull terrier, Tosa Inu.





Fravær – Fremleje- Fælleshus – Råderet – Vaskeri – Nye beboere

Fravær i længere tid

Hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid, kan det være praktisk at underrette ejendomsfunktionæren (og/eller naboen) om det. Ejendomsfunktionæren har dog ikke pligt til at holde boligen under opsyn.

Fremleje

Ingen må fremleje sin lejlighed uden særlig tilladelse fra boligorganisationen. Sker dette, vil det blive betragtet som kontraktbrud, der hjemler ret til ophævelse af lejemålet. Henvendelse om fremleje sker til ejendomskontoret / KAB's udlejningsafdeling, da der skal skrives en særlig kontrakt.

Fælleshus

Fælleshusregler fastsættes af bestyrelsen og omhandler såvel udlejning som brug af fælleshuset og pris for udlejning. Pris for udlejning kan først forhøjes efter dette er forelagt et afdelingsmøde til information.

Råderet

Der findes et særligt råderetsreglement for din afdeling, som beskriver, hvilke særlige ting du må lave i og udenfor din bolig.

Vaskeri

Ejendommen er udstyret med et vaskeri. Dette er udelukkende til rådighed for ejendommens beboere. Ordensregler for brug af vaskeriet er ophængt i vaskeriet.

Nye beboere

Husordenen udleveres til nye beboere som underskriver for modtagelse af husordenen.