

HUSORDEN

FOR

AFDELING 601 KIRKEBJERG

Revideret og opdateret Maj 2016

(Vedtaget på beboermødet den 28-04-2016)
Ajourført december 2016

Et godt klima er meget værd.

En boligafdeling med mange beboere er et miniaturessamfund. Man bliver mere eller mindre afhængig af hinanden, man bliver fælles om mange ting og derfor er det naturligt at opstille visse regler for at medvirke til at skabe et godt klima i bebyggelsen.



Vi beder jer derfor huske, at disse regler er fastsat for at beskytte både dem, jer 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 god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand og dermed holde omkostningerne til vedligeholdelse lavest mulige.

Læs derfor denne husorden grundigt igennem – Da gentagne overtrædelser kan føre til opsigelse/ophævelse af lejekontrakten.

I den forbindelse vil det være af stor betydning, at forældre husker at vejlede deres børn, samt foregå med et godt eksempel.

Vi hjælper gerne:

I mange tilfælde kan der hentes råd og vejledning på ejendomskontoret.

I den nævnte træffetid er varmemesteren til disposition for beboerne.

Det er også varmemesteren, der vil påtale overtrædelser af husordensreglerne.

Du bør være opmærksom på følgende:

1.

Glasskader m.m.

Slår nogen en rude itu hos andre, skal det meddeles til varmemesteren, da der i afdelingen er tegnet glas og kumme forsikring.

2.

Skader på indbo.

Skader på indbo på grund af brand, vand eller anden årsag anmeldes til egen forsikring. Andre skader anmeldes til ejendomskontoret.

3.

Husdyrhold i rækkehusene:

I rækkehusene må der holdes én hund eller én kat.

Hundehold kun efter forudgående skriftlig ansøgning til boligselskabet, der meddeler tilladelsen på visse nærmere betingelser.

Kattehold registreres hos varmemesteren, hvor der underskrives betingelser for kattehold. Se afsnit 11.

3a.

Husdyrhold i etageejendommene.

Der må holdes én kat som skal registreres hos varmemesteren, hvor der underskrives betingelser for kattehold. Se afsnit 11.

4.

Fællesantenneanlægget.

Fællesantenneanlægget skal benyttes efter forskrifterne. Der må ikke opsættes paraboler.

5.

Vaske, tørre og andre fællesrum.

Rummene må benyttes efter de gældende bestemmelser. Efter endt brug afleveres rummene med deri værende inventar i rengjort stand. Vinduerne i rummene skal holdes lukket imellem kl. 20:00 og 07:00.

Alle uregelmæssigheder ved de tekniske installationer skal hurtigst muligt anmeldes til ejendomskontoret. I tørregårde er de to forreste snore forbeholdt klatvask.

I Deres lejemål gælder følgende:

6.

Bore- og banketider.

Boring, bankning m.v. må kun finde sted i tidsrummet:

Mandag - fredag Kl. 07:00 - 19:00

Lørdag Kl. 10:00 - 17:00

Der må ikke bores og bankes på søn - og helligdage.

7. Maskiner.

Maskiner.

Maskiner der støjer og forstyrrer radio, tv og lignende, må ikke benyttes i lejemålet.

8.

Musik.

Benyttelse af radio, tv, musikinstrumenter m.m. skal ske med fornøden hensyntagen til de omkringboende.

I øvrigt skal De sikre Dem, at disse er indforstået med støj efter kl. 24:00.

Husk! Ifølge politivedtægten er musik og støj ikke tilladt for åbne vinduer. Dette gælder også bilradioer.

9.

Almindelig støj.

Færden på trapper og i lejemålet skal ske under hensyntagen til naboer.

10.

Vandhaner og cisterner.

Utætte vandhaner og cisterner medfører ofte et stort og fordyrende merforbrug, ligesom defekte vandhaner kan være en lydæssig gene for andre beboere.

Reparation vil ske ved henvendelse til ejendomskontoret.

11.

Ændring af lejligheden.

Lejligheden skal bibeholdes i sin oprindelige form. Ændringer må ikke finde sted uden **skriftlig** tilladelse fra administrationen.

12.

Erhverv.

Der må ikke drives erhverv fra beboelseslejemålet.

13.

Ventilationskanaler.

Ventilationskanaler i køkken, vaskerum og lignende steder må af hensyn til fugtdannelse, ikke tilstoppes.

14.

Vedligeholdelse.

Beboeren er forpligtet til at holde sin lejlighed i forsvarlig stand, se vedligeholdelsesreglement for afdelingen, se afsnit 9.

15.

Altaner.

Altanafløb må ikke tilstoppes af hensyn til faren for frostsprængninger. Beboerne må ved rengøring tage vidtgående hensyn til underboere og naboer på grund af afløbsforholdene. Spuling eller lignende må ikke finde sted.

Se endvidere vedr. altaner i afsnit 3 side 6.

16.

Tøjtørring og lignende.

Tøjtørring og udluftning af sengetøj er ikke tilladt over synlig højde på altaner og terrasser, og der må selvfølgelig ikke rystes eller kastes ting fra altanen eller vinduer.

17.

Kælderrum.

De til lejemålet hørende kælderrum skal, selv om de ikke benyttes, være aflåste.

Lejeren er forpligtet til at underrette ejendomskontoret om defekte vinduer.

Der er rygning forbudt i kældergange og fællesrum.

18.

Trapper.

Beboerne må selv sørge for rengøring af måtten uden for entredøren.

Der må ikke henstilles fodtøj, flasker eller lignende på trapper og i opgange.

Færden på trapper og opgange skal ske under hensyntagen til de øvrige beboere.

Der er rygning forbudt i opgange og på trapper.

19.

Indgangs- og kælder- og mellemdøre.

Dørene skal holdes lukkede og låsemekanismen må ikke sættes ud af funktion.

Dørpumperne justeres af ejendomsfunktionærerne.

20.

Affald.

Af hygiejniske grunde skal alt affald være pakket ind.

Skarpe genstande skal indpakkes omhyggeligt.

Skraldestativernes/skraldecontainerens låg skal holdes lukkede.

Større genstande (20x20 cm) og andet affald anbringes i containergården, hvor det sorteres i brændbart og ikke brændbart materiale.

Kasserede møbler, madrasser, hårde hvidevarer og andet storskrald anbringes efter anvisning fra ejendomskontoret i den dertil indrettede lukkede plads.

Aviser og flasker og batterier skal anbringes i de dertil indrettede containere.

21.

Parkering.

Parkering af køretøjer, uden for de af boligselskabet anviste områder er ikke tilladt.

Campingvogne må ikke langtidsparkeres på boligområdet.

Uindregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles på boligområdet.

Det er ikke tilladt at parkere med lastbiler m.v. over tilladt totalvægt 3500 kg på boligområdet. Parkering må ikke finde sted på vendepladserne.

Parkering på Park Allés nordre side (lige nr.), *bør af hensyntagen til evt. nødkørsel, handicap, ambulance og lign. ikke* ske ud for fliseopgangene til rækkehusene.

22.

Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber m.v.

Ovennævnte effekter må ikke anbringes til gene for andre og må i øvrigt ikke henstilles på trapper, gangarealer og lignende steder.

Ubenyttede barnevogne skal henstilles i barnevognsrummene.

Cykler skal henstilles i cykelstativer eller cykelkældre.

23.

Knallert og cykelkørsel.

Knallert og cykelkørsel er forbudt på gangarealer, græsplæner og lignende steder.

24.

Leg og boldspil.

Børnene må ikke lege eller opholde sig på trapper og i kældre.

Tørregårdene må ikke benyttes som legeplads.

Der må ikke medbringes glasflasker på legepladserne og i sandkasserne.

Boldspil henvises til græsplænen mellem rækkehusene og garagegården Ved Kirkebjerg.

Al **støjende** leg skal ophøre kl. 22:00.

25.

Ejendommens udseende.

Det er naturligvis ikke tilladt at tegne eller male på ejendommens træ- og murværk eller på anden måde beskadige ejendommen eller dens haveanlæg.

Skån Deres boligomgivelser.

Alle vil gerne bo i et pænt kvarter. Boligselskabet gør sit til at skabe en god bebyggelse, og hvis beboerne til daglig vil gøre deres til at værne om beplantningen og de kollektive anlæg, kan man fortsat have en pæn bebyggelse.

26.

Forurening.

Forurening af ud og indvendig fællesarealer medfører pligt over for pågældende beboer til at foretage omgående rengøring.

I øvrigt bør forurening af legeplads – og i særdeleshed – sandlegeplads undgås.

Rabatter og beplantning må ikke betrædes, ligesom henkastning af papir, affald og lignende ikke er tilladt.

I øvrigt gælder samme vedtægter og regler, som for kommunale anlæg og parker vedrørende drikkeri og forrettelse af nødtørft m.m. også i "Kirkebjergs" boligområde.

27.

Haverne.

Haverne skal holdes i pæn og ordentlig stand og må **ikke** fungere som oplagsplads, ligesom drivhuse/læhegn og lignende kun må opsættes efter skriftlig tilladelse fra administrationen.

28.

Græsslåning og hækkeklipping.

Ovennævnte må kun finde sted til følgende tider:

Mandag – fredag kl. 07:00 – 19:00

Lørdag kl. 07:00 – 17:00

Søn og helligdage kl. 10:00 – 13:00

Haveejere i rækkehusene og etageejendommene, skal sørge for at hækken bliver klippet to gange om året, den ene gang inden 1. juli.

Hvis lejerer ikke kan overholde punkt 27 og /eller punkt 28, kan varmemesteren foranledige en ekstern gartner til en attraktiv pris, for lejerens regning.

Udgiften opkræves i forbindelse med huslejeopkrævningen. Lejerer vil modtage en skriftlig henstilling/eller påbud inden arbejdet sættes i gang.

29.

Tilsidesættelse af husorden.

Beboerne må både i egen og i ejendommens interesse rette sig efter anvisning fra boligselskab, og ejendommens funktionærer.

Tilsidesættelse af husordenen, herunder beskadigelse af ejendommens beplantning, inventar og bygninger betragtes som misligholdelse af huslejekontrakten og kan medføre erstatningsansvar, eventuel opsigelse i henhold til lejeloven.

HAVEREGULATIV

for lejligheder, rækkehuse & nyttehaver



TILLÆG TIL HUSORDENEN

1.

Hække.

Hækkene skal klippes 2 gange årligt, på begge sider, den ene gang inden 1. juli. Lejeren skal selv sørge for at dette bliver gjort, og at hækaffald bliver fjernet.

Hækken må max. være 1,8 meter i højden, målt fra inderside af hækken.

Ved fornyelse af hæk, kan man ved henvendelse til varmemesteren få udleveret ligusterhækplanter. Lejeren står selv for udskiftning og plantning.

2.

Træer.

Plantning af træer i egen have må kun ske, hvis træet bliver max. 3 meter i højden. Lejeren står selv for plantning og vedligeholdelse.

(eksisterende træer i haverne kan beskæres/fældes efter skriftlig aftale med varmemesteren. Udgifter afholdes af lejeren selv.)

3.

Hegn til område.

Det er kun tilladt at sætte hegn, hvis der plantes hæk på ydersiden af hegnet, i en afstand af 0,5 meter. Højden på hegnet må max. være 1,80 meter målt fra inderside af hegnet.

Der må kun opsættes træhegn og farven skal være en dæmpet ensartet jordfarve. Al vedligeholdelse er lejerens eget ansvar.

4.

Hegn mellem haver.

A. *Hvor der ikke er opført overdækning eller udestue.*

Materiale til hegn i terrassens dybde, dog max. 2,5 meter fra husmur, betales og opsættes af afdelingen. Typen som leveres fra afd. er flethegn, hvis anden type ønskes betaler lejeren differencen.

B. Det er tilladt at opsætte hegn træhegn mod nabo udover terrassens dybde, hvis naboen er enig heri. Hvis enighed ikke opnås, har hæk 1. prioritet. Ved opsætning af hegn og hæk sammen, gælder samme regler som pkt. 3.

5.

Fliser.

Defekte fliser, udskiftes efter varmemesterens skøn, dog kun 6 m² i etage-ejendommene og 16 m² i rækkehusene fra husmur. (Svarende til oprindelig terrasse.)

Type af fliser som afd. leverer er 40x40 cm cement fliser. Hvis anden type ønskes, betales differencen af lejeren selv. Lejeren skal selv sørge for lægning af fliserne.

6.

Udestuer/overdækkede terrasser.

Må kun opføres ved rækkehusene, efter skriftlig tilladelse fra administrationen, hvor nærmere retningslinjer gives.

7.

Skure og legehuse.

"Må kun opføres efter skriftlig ansøgning og med tilladelse fra varmemester eller administrationen, hvor nærmere retningslinjer gives." Ændringer godkendt af afdelingsmødet d. 27. maj 2010.

Etagehuse:

1. Skuret må maksimalt være på 3,24 m². inkl. udhæng, og skal udformes som maksimum 1,8 m x 1,8 m.
2. Den samlede højde på skuret må maksimalt være 1,8 m.
3. Skuret skal holdes i jordfarver.
4. Tag skal udføres i refleksfrie materialer, f.eks. tagpap.
5. Skuret skal placeres min. 2,5 m fra facade samt min. 0,5 m fra hæk til nabo og fællesareal
6. Eventuelle vinduer må ikke vende ind mod nabohave.
7. Der må foretages oplagring af trykflasker (hvis disse er markeret med skilt på dør).
8. Der må ikke trækkes strøm, vand og varme til skuret.
9. Skuret må ikke benyttes til udvendigt ophæng af nogen art.

Skuret skal udformes og vedligeholdes under behørigt hensyn til naboer og afdelingens til enhver tid gældende retningslinjer. 1. Redskabsskure i haver.

10.

11. Skuret skal vedligeholdes så ofte, at skuret til enhver tid fremstår vel vedligeholdt.

12. Vedligeholdelse og fornyelse skal foretages af den til enhver tid værende lejer, og udføres for dennes egen regning.

Skure der pt. er opsat uden indhentning af tilladelse samt ikke overholder ovenstående, af beboerne vedtagne regler af 27. maj 2010, skal fjernes ved fraflytning af lejemålet.

8.

Markiser.

Må kun opsættes efter skriftlig tilladelse fra administrationen.

Forhaver ved rækkehusene.

9.

Postkasser.

Standard postkasse udleveres af varmemesteren.

10.

Kantfliser.

Betales og opsættes af lejeren selv.

11.

Hegn.

Der er valgfri indhegning dog ikke plastik hegn.

Højden må max være 180 cm (dog er Park Allé undtaget). Farven skal være en ensartet dæmpet farve.

Alle udgifter vedrørende hegn afholdes af lejereren. (Se afsnit 2, side 7, punkt 4).

12.

Cykelskure.

Kan opføres efter skriftlig tilladelse fra varmemesteren eller administrationen, hvor nærmere retningslinjer udleveres.

Alle udgifter vedrørende opsætning og vedligeholdelse afholdes af lejereren.

Reglement for nyttehaver i BB afd. 601 – Kirkebjerg.



§1. Opsyn med haverne vil blive udført af Brøndby Boligselskab.

§2. Der skal være opsat hæk mellem skel og ud til stier.

- Hækken vedligeholdes af lejer og klippes 2 gange årligt, den ene gang skal være før 1. Juli. Lejer skal selv sørge for at hæk affald bliver fjernet.
- Max højde på hækken er 180cm og min. højde er 70cm. Max bredden i alt på hækken er 50 cm.
- Ved opsættelse af hegn ud til stierne, skal dette sættes indenfor hæk. Højden på hegnet er max 180 cm.

§3. Der må ikke brændes haveaffald eller andet affald af i nyttehaverne. Grønt affald skal i Grønnegårdene (Kompoststationer).

§4. Træværk skal vedligeholdes, så det fremstår i ordentlig stand, i dæmpet ensartet jordfarve.

§5. Det pålægges lejer, at haverne og træværk skal fremstå korrekte, ryddelige og velholdte. Brøndby Boligselskab vurderer dette.

§6. Træer i haverne må max være 3,0m. Lejer står selv for beskæring. Kun eksisterende frugttræer som er over 3,0 m må max være 4,5 m, men skal beskæres ned til 3,0 m ved fraflytning.

Træer, Trækronen eller grene og andet må ikke gå ud over matriklen/skel.

§7. Haverne skal vedligeholdes løbende. Haver med frugttræer, skal fjerne nedfalden frugt, for at mindske tiltrækning af skadedyr.

Stierne skal vedligeholdes og ukrudt skal fjernes af de 2 tilstødende lejere.

§8. Der er tilladt at opføre mindre huse, som lejer selv står for vedligeholdelse af.

- Der må være max 16 m² udhæng/overdækket terrasse (Udvendige tag mål inkl. hus tag mål).
- Hus må max være 10 m² som lukket enhed.
- Højeste punkt på huset må max være 2,2 m.
- Der ud over må der opføres et drivhus på max 10m², lejer står selv for vedligeholdelse.
- Havelåge må max være 1,6 m høj.
- Brøndby Boligselskab skal godkende opsætning og placering af huse, drivhuse, overdækninger og havelåger.

Alle eksisterende bygninger stå for nuværende lejers egen regning.

Reglement for nyttehaver i BB afd. 601 – Kirkebjerg.



Alle ikke godkendte bygninger skal fjernes ved opsigelse af lejemålet, på lejers egen regning.

Brøndby Boligselskab skal forhåndsgodkende bygninger både hus og overdækket terrasse, eller drivhus inden byggeprocessen startes.

§9. Huse/skur/udhæng, skal have monteret tagrender og der skal opstilles opsamlingsstønder til opsamling af vand fra tagrenderne. Dette skal bruges ved vanding af haven.

§10. Der er åbent for vand i perioden primo April til ultimo september. Der må vandes i tidsrummet kl. 6.00-10.30 og igen kl. 17.00-22.00.

§11. Brug af maskiner og andre støjende aktiviteter i nyttehaverne, må kun finde sted på flg. tidspunkter:
Hverdage ml. 8.00-20.00, lørdage ml. kl. 9.00-18.00, søn- og helligdage ml. kl. 10.00-14.00

§12. Det er ikke tilladt at overnatte i haverne – intet nat ophold.

§13. Fremleje er ikke tilladt og anden form for udlejning af nyttehaven er ikke tilladt.

§14. Lejemålet vil blive synet ved opsigelse af ejendomskontoret. Og mislighold står for lejer der opsiger lejemålets regning.

§15. Erstatning ydes ikke ved evt. nedlægning af havearealer, der skyldes krav fra det offentlige og stat, samt Brøndby Boligselskab.

§16. Lejemålet af nyttehaven kan fra begge parters side opsiges med 1 mdr. varsel.

§17. Ved fraflytning fra Kirkebjerg afd. 601, ophører lejemålet af nyttehaven.

§18. Såfremt lejer ikke overholder de fastsatte regler, betragtes det som misligholdelse og vil medføre en skriftlig advarsel.

Hvis ikke der handles på dette, kan det medføre øjeblikkelig opsigelse af lejemålet.

§19. Udlejning af nyttehaver, nyttehaverne er fortrinsvis til beboere oppe i etagerne. Hvis der er ledige nyttehaver, kan beboere i stuelejligheder og rækkehuse komme i betragtning, jf. husorden afsnit 5 Udendørs faciliteter, side 1, afsnit Nyttehaver.

Godkendt på afdelingsmøde den 29-08-2019