

Leveregler for godt naboskab

Vi bor tæt sammen i Hyldemosen.

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

For at kunne trives sammen har vi tre enkle 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.

Den er besluttet på afdelingsmødet den 1. september 2016 og erstatter tidligere husorden, "Regler for at foretage ændringer i haverne" samt regler angående "Boldspil"

Denne husorden er gældende, og vi gør opmærksom på, at grove eller gentagne overtrædelser af husordenen kan medføre at dit lejemål kan opsiges.

Støj

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

- Der bør så vidt muligt kun bades i tidsrummet kl. 6.00-24.00
- Benyttelse af radio, fjernsyn, musikinstrumenter m.m. skal ske under hensyntagen til naboerne
- I sene aftentimer bør der vises særligt hensyn ved at dæmpe ned, så de øvrige beboeres ønske om nattero respekteres. Skru ned for lyden efter kl. 22.00, så dine naboer kan få deres nattero
- Køkkenmaskiner, symaskine og lignende, der kan medføre støjgener for naboerne, skal anbringes på et underlag, der dæmper støjen mest muligt.
- Brug kun støjende værktøj og maskiner i tidsrummet:

Mandag-fredag	kl. 08.00-20.00
Lørdag, søn- og helligdage	kl. 10.00-18.00
- Giv dine naboer besked i god tid, hvis du planlægger en fest

Leg og boldspil

- Leg med bue og pil, luftbøsser, splatterpistoler eller lignende er farligt og må derfor ikke finde sted på afdelingens område
- Det er ikke tilladt at tegne eller male på afdelingens træ- og murværk eller på anden måde beskadige afdelingen eller dens haveanlæg
- Det er ikke tilladt at spille bold mod husfacaderne/endegavlne
- Støjende leg bør stoppe senest kl. 22.00

Ejendommen

- Du skal huske på, at du kun har lejet en lejlighed med et lille stykke jord, og det er vores fælles ejendom. Derfor er det ikke tilladt at lave varige ændringer (hverken indendørs eller udendørs) uden skriftlig tilladelse fra Afdelingsbestyrelsen/Boligselskabet. Er du i tvivl: spørg
- Lejligheden skal bibeholdes i sin oprindelige form. Afvigelse herfra må kun finde sted med skriftlig tilladelse fra boligselskabet samt godkendelse fra bygningsmyndighederne
- Antenner: Tilslutning til fællesantenneanlægget må kun foretages med originalkabler og originale stik. Tal eventuelt med ejendomskontoret herom

- Ifølge lokalplanen (lokalplan nr. 35 i Herlev Kommune) er det ikke tilladt at opføre udvendige antenner/paraboler
- Ifølge lokalplanen (lokalplan nr. 35 i Herlev Kommune) er ingen form for skiltning eller reklamering tilladt
- Skuret skal være aflåst, også selv om det ikke benyttes
- Der må hverken i lejlighed eller skure eller lignende steder opbevares ting, som ved lugt, støj, brandfare eller lignende er til gene eller fare for afdelingen og dens beboere
- Forurening af inden- og udendørs arealer medfører pligt for pågældende beboer til omgående at rydde op efter sig

Haverne

Det er ikke tilladt at opsætte større legeredskaber fx store trampoliner, hoppeborge og lignende i haverne.

Ændringer af haver, grønne områder m.v. må ikke finde sted uden selskabets skriftlige tilladelse.

Dog må beboeren plante små træer, buske og blomster i for- og baghaver.

Vedligeholdelse af haverne udføres af beboerne med følgende opdeling:

Forhaver

- **I blokke, hvor forhaverne har lave træhegn**, skal beboerne vedligeholde hele arealet inden for hegnet. Vedligeholdelsen af selve træhegnet udføres af beboeren, men maling til dette kan bestilles på Ejendomskontoret
Beboeren kan anbringe en låge i forbindelse med træhegnet – udført i samme materialer, dimensioner og farve som træhegnet
- **I blokke, hvor forhaverne ikke har træhegn**, skal beboerne vedligeholde hele arealet mellem skel og frem til det flisebelagte fælles boligstræde
- **Adgangssti til hoveddøren** må ikke ændres eller omlægges uden skriftlig tilladelse fra Afdelingsbestyrelsen

Baghaver

Reglerne er et forsøg på at give den enkelte lejer størst mulig frihed til at disponere over sin egen have samtidig med, at der sikres en vis form for ensartethed:

- På havesiden vedligeholder beboerne som udgangspunkt et areal fra facaden og 6 m ud, medmindre der er foretaget en haveudvidelse, som afdelingsbestyrelsen har givet tilladelse til
- På havesiden vedligeholder beboerne hække og hegn samt arealet inden for disse.
Hækkene skal altid have en flugtvej, evt. med en låge
- Mod fællesarealet må kun bruges levende hegn
- Levende hegn eller træhegn mellem haverne og ud til fællesarealer må ikke overstige 1,8 m i højden
- Det levende hegn skal klippes inden midten af august
- Ved uenighed mellem naboer vedrørende f.eks. skyggende træer afgør afdelingsbestyrelsen uenigheden

Haveaffald fjernes af den enkelte lejer (lægges i den dertil beregnede container).

Plankehegn og terrasser

- På havesiden må beboerne (med den berørte nabos samtykke) opsætte plankehegn i et eller begge skel.
Udgift til etablering og vedligehold af plankehegn afholdes af beboeren selv
- Plankehegn skal i farve og udseende svare til huset og bebyggelsens andre plankehegn
- Hegn skal være vel vedligeholdt – og kan, når dette trods gentagne skriftlige henstillinger ikke er tilfældet, fjernes for beboerens egen regning
- Skriftlig henstilling om vedligehold og evt. senere fjernelse af hegn, sker ved boligselskabet på foranledning af afdelingsbestyrelsen
- Ved fraflytning skal et vel vedligeholdt hegn ikke nedtages, hvorfor vedligeholdelsen automatisk overgår til kommende beboer
- Terrassebelægning kan bestå af fliser, sten eller træ. Alternativer skal ansøges skriftligt hos afdelingsbestyrelsen
- Ved overdragelse af have til ny lejer, skal haven som minimum have terrasse og græsplæne

Haveudvidelse

- På opfordring fra ansøger udleverer afdelingsbestyrelsen en tegning af det pågældende lejemål og de nærmeste omgivelser
- Ansøgeren markerer den ønskede udvidelse på tegningen
- Hvis udvidelsen godkendes af afdelingsbestyrelsen, vedlægges originaltegningen huslejesagen og en kopi udleveres til beboeren
- Udvidelsen bekostes af beboeren selv og skal være gennemført senest 12 måneder efter at tilladelsen er givet. Ellers bortfalder tilladelsen
- En godkendt udvidelse kan ikke kræves tilbageført ved fraflytning, og den nye lejer overtager forpligtelserne til vedligeholdelsen af haven
- Afdelingsbestyrelsen kan vælge på (afdelingens budget) at tilbageføre godkendte haveudvidelser til oprindelige mål

Orden

- Af hensyn til rottefaren er det ikke tilladt at fodre fugle og andre dyr på jorden. Hvis man ser en rotte, skal det straks meddeles Ejendomskontoret
- Ryd op efter dig selv på fællesområderne
- Smid dit affald i skraldecontainerne, og lad det ikke stå
- Cykler, knallerter, barnevogne, legeredskaber mv. bør stilles, så de ikke er til gene for andre
- For at sikre fri passage, bør cykler så vidt muligt ikke placeres på gangarealerne men i stedet fx i cykelskurene

Husdyr

- Der kan ved ansøgning gives tilladelse til at holde max. én hund eller kat pr. lejemål. Ansøgningsskema udleveres ved indflytning eller fås ved henvendelse til varmemesteren
- Katte med adgang til bebyggelsens fælles arealer SKAL være neutraliseret samt chip- og/eller øremærket. Dokumentation fra dyrlæge samt billede af katten vedlægges ansøgningsskemaet (til ejendomskontoret)

- Tilladelsen til at holde hund/kat gælder alene for den hund/kat, der ansøges om. I tilfælde af, at hunden/katten af den ene eller anden grund afhændes, skal der søges på ny
- Hunde skal altid føres i snor, når den befinder sig på bebyggelsens område. Man er forpligtet til at fjerne sin hunds/kats efterladenskaber, således at disse ikke er til gene for de øvrige beboere
- Beboer, som har tilladelse til at holde kat FORPLIGTER sig til at tage sig af deres dyr bl.a. ved at sørge for at katten holdes indendørs i et rimeligt omfang, samt at der opstilles kattetoilet i egen have
- Tilstedeværelsen af hunden/katten, enten i boligen eller på bebyggelsens område, må ingensinde ved støj, herunder langvarig gøen eller hulen, lugt, bidsk optræden eller på anden måde, give anledning til berettigede klager fra de øvrige beboere
- I tilfælde af berettiget klage over hunden/katten vil tilladelsen umiddelbart blive inddraget
- Hvis tilladelsen tilbagekaldes som følge af berettiget klage, er man forpligtet til straks at sørge for, at hunden/katten fjernes fra ejendommen
- Såfremt påbud om at fjerne hunden/katten ikke efterkommes, betragtes dette som misligholdelse af boligoverenskomsten, således at denne kan opsiges til ophør med øjeblikkelig virkning i henhold til lejeloven
- Hunde- og katteejere, hvor ejerforholdet er tilsøret, som f.eks. hund/kat i pleje, hund/kat på besøg osv., er også underkastet ovennævnte betingelser
- Udover til hund og kat kræves der ingen særlig tilladelse til at holde andre mindre husdyr. Der må dog ikke holdes husdyr i erhvervsmæssig øjemed
- Tilstedeværelsen af disse husdyr må ingensinde ved støj, lugt eller på anden måde give anledning til berettigede klager fra de øvrige beboere
- I tilfælde af berettiget klage, er man forpligtet til straks at fjerne de husdyr, der ligger til grund for klagen
- Såfremt påbud om at fjerne disse ikke efterkommes, betragtes dette som misligholdelse af boligoverenskomsten, således at denne kan opsiges til ophør med øjeblikkelig virkning, i henhold til lejelovens § 93 litra g

Respekt

- Hvis du føler dig generet af dine medbeboere, bedes du – for at bevare et godt klima mellem beboerne – henvende dig personligt til vedkommende, inden du retter henvendelse til Ejendomskontoret eller til Afdelingsbestyrelsen. Fortæl hvad du er utilfreds med og hvorfor
- Prøv at finde en løsning. Hvis det ikke lykkes, så kontakt ejendomskontoret
- Det kan blive nødvendigt at skrive en klage og at inddrage de retslige instanser
- Det bedste er først at undersøge, om det, du vil klage over, er omfattet af Husordenen. Hvis det ikke er det, kan det være anledning til at fremsætte et ændringsforslag på det næste afdelingsmøde

Affald

Af hensyn til økonomien og miljøet er det vigtigt, at affaldet sorteres omhyggeligt og placeres i de rigtige containere.

- Vi får en ekstra regning, når vi ikke sorterer vores affald korrekt. Sorter derfor dit affald rigtigt
- Storskrald skal afleveres i de opstillede storskraldscontainere. Disse må ikke benyttes til køkkenaffald
- Herlev kommunes regulativer vedrørende håndtering af affald skal naturligvis efterkommes. Er du i tvivl, kan du spørge på Ejendomskontoret
- Af hygiejniske grunde skal **husholdningsaffaldet** være pakket ind, helst i affaldsposer. Poserne skal være lukkede, inden de smides i affaldscontaineren

- **Skår og skarpe/spidse genstande** skal pakkes forsvarligt ind, så de ikke er til fare for renovationsfolkene.

Gårdmændene har ansvar for at holde vores område pænt, men ikke for at rydde op efter os hver især.

Vedligeholdelse

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

- **Bad og toilet:** For at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Bleer, vat, avispapir og lignende bør aldrig kastes i toilettet
- Eventuelle utætheder i installationerne bør straks meldes til Ejendomskontoret. Afdelingen foretager og betaler for vedligeholdelse og fornyelse af originale armaturer, toiletter mv.
- **Komfur, gasfyr og lignende:** Du bør du sætte dig ind i brugsanvisningen på de tekniske installationer både for at få det fulde udbytte af dem og for ikke at skade dem. Spørg på Ejendomskontoret, hvis du er i tvivl
Normal reparation og udskiftning varetages af afdelingen. Hvis der er uregelmæssigheder ved tekniske installationer, så kontakt straks Ejendomskontoret.
Misbrug eller fejlagtig brug hæfter beboeren selv for
- Radiatorerne bør aldrig lukkes helt i vintertiden. Det skyldes risiko for frostsprængninger

Færdsel og parkering

- Kør forsigtigt og overhold skiltning
- Biler og motorcykler må kun parkere på de afmærkede pladser
- Last- og campingvogne samt u-indregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles i boligområdet eller på afdelingens parkeringsplads, med mindre man har fået en særlig tilladelse
- Sørg for, at dine gæster overholder reglerne
- Cykling og knallertkørsel er af hensyn til sikkerheden ikke tilladt på gangstierne. Børn under 6 år må dog gerne bruge børnecykler

Forsikring

Ved tyveri, brand, vandskade eller lignende uheld er det vigtigt at være forsikret, så du kan få erstatning. Sørg for at have en indboforsikring.

Almindeligvis dækker ejendomsforsikringen brand, brandskade, vandskade, indbrud og forsøg på indbrud, men ikke lejerens normale indbo. Heller ikke vandskade på indbo som følge af rør- eller radiatorsprængninger.

Det er derfor vigtigt at have en husstands- eller familieforsikring.

Øvrige oplysninger:

Fremleje

Det kræver en særlig tilladelse fra Boligselskabet at fremleje sin lejlighed.

Du kan henvende dig til KAB udlejningen for at søge om tilladelsen.