

BEBOELSESREGLER



HUSORDEN FOR AFD 154

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 almindelige regler for at medvirke til at skabe et godt klima blandt beboerne i bebyggelsen. Vi beder dem huske, at disse regler er fastsat for at beskytte både Dem og bebyggelsen.

Det skaber tryghed og tilfredshed, hvis alle erkender nødvendigheden af at tage hensyn til hinanden. Reglerne skulle 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 vedligholdesomkostningerne lavest muligt. I den forbindelse vil det være af stor betydning, at forældre husker at vejlede deres børn og at foregå dem med et godt eksempel. Det er beboerne selv, der skal betale istandsættelsen, også af det der ødelægges.

1. AFFALD

Af hygiejniske grunde skal alt affald være indpakket i plasticposer. Affaldet afleveres i de opsatte renovationsskure, sorteret og nedlagt i de korrekt opstillede containere.

Flasker og glas skal afleveres i de opstillede glascontainere.

Papemballage klappes sammen, så det fylder mindst muligt og afleveres i papcontaineren / containergården. Aviser og blade afleveres i papircontainerne, **her må ikke afleveres pap-, flaminko- eller plastikemballage. Dette afleveres i containergården.**

Gl. møbler osv. nedlægges i containergården og skilles ad, så de fylder mindst muligt. Elektronikaffald, jern, gl. batterier og maling afleveres ligeledes i container-gården.

Hvis der henstilles/henkastes affald uden for de anviste opsamlingssteder, vil dette blive fjernet for skadevolderens regning. **Se fanblad 5.**

2. FÆRDSEL

Knallertkørsel er af sikkerhedshensyn **forbudt** på boligområdets gangarealer. Forsigtig kørsel med cykel er tilladt, når der tages hensyn til gående og legende børn.

Cykler og knallerter må ikke henstilles således, at det kan være til gene for andre. Cykler skal henstilles i de stativer og i de rum, der er indrettet dertil. **Det skal her bemærkes, at på grund af brandfare, må knallerter ikke stå inde i cykelkælder eller eget kælderrum, men skal stå ude foran blokken ved cykelstativerne.**

3. MOTORKØRSEL

Motorkørsel og parkering af personbiler og motorcykler må ikke finde sted i boligområdet udenfor de etablerede parkeringspladser. Last- og campingvogne samt uindregistrerede motorkøretøjer må ifølge Politibekendtgørelsen for Køge Kommune samt landsbyggeloven ikke henstilles på afdelingens parkeringspladser. Af hensyn til børnenes sikkerhed anmoder vi beboerne om at køre forsigtigt på bebyggelsens veje og parkeringspladser.

4. TRAPPER

Al leg og ophold på trapper, i kældergange og i indgangspartier må under ingen omstændigheder finde sted. Ligeledes er det ikke tilladt at henstille fodtøj og legeredskaber i opgange og på trappeafsatser. Barnevogne og cykler må ikke stilles i opgange og under trapper, men i de dertil indrettede barnevognsrum og cykelrum.

Lejerne bedes inden trappevask fjerne dørmåtter, da der i modsat fald hverken kan fejes eller vaskes, hvor måtterne ligger.

I egen interesse bedes lejerne tilse at opgange og trapper holdes rene og pæne i tilfælde af misligholdelse at anmelde dette til ejendomskontoret. **Ved forurening af trapper og opgange må den nødvendige rengøring straks foretages af den lejer, der har ansvaret for forureningen.** I vinterhalvåret skal yderdøre af hensyn til kulde og træk være lukkede.

5. LEG

Boldspil skal foregå på græsarealerne og **IKKE** op ad husgavlne. **Alt boldspil skal indstilles senest kl. 21.00** Det er absolut ikke *tilladt at tegne eller male på ejendommens træ- og murværk eller på anden måde* beskadige ejendommen eller dens haveanlæg. Al støjende leg på ejendommens grund efter mørkets frembrud er naturligvis ikke tilladt.

I DERES LEJLIGHED GÆLDER FØLGENDE REGLER:

7. BAD OG TOILET

Af hensyn til natteroen bør der normalt ikke bades mellem kl. 24.00 og kl 06.00 om morgenen.

For at undgå tilstopning bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Bleer, vat, avispapir og lignende bør aldrig kastes i toiletkummen. Rensning af afløb og kloakker er både besværligt og bekosteligt.

Eventuelle utætheder i installationer bør straks meldes til ejendomskontoret.

BEMÆRK: Se fanablad 20, Drifts & Vedligeholdelsesvejledningens punkt vedr. korrekt rengøring/brug.

8. MASKINER

Symaskiner og andre maskiner, der kan medføre støjgener for naboerne skal anbringes på et underlag, der dæmper støjen mest muligt. Slagboremaskiner må benyttes til ophængning af billeder, gardiner osv. på alle hverdage mellem kl. 08.00 og kl. 19.00. Lørdage og søn- og helligdage dog kun mellem kl 09.00 og kl. 15.00.

9. MUSIK

Benyttelse af radio, fjernsyn, grammofon, båndoptagere og musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen til naboerne. i de sene aftentimer bør De vise særligt hensyn til Deres naboer ved at dæmpe ned, så de ikke kan forstyrre de andre beboeres ønske om nattero.

I særlige tilfælde bør De sikre Dem, at naboerne er indforstået med "støj" efter kl 24.00.

10. FYRVÆRKERI

Fyrværkerisager må ikke afbrændes i lejligheden, på trapper i have eller nedkastes fra vinduer og altaner.

11. UDLUFTNING

Af hensyn til fugtdannelse i lejligheden, og derpå følgende fugtskader, må ventilatorerne ikke tildækkes, og der skal foretages udluftning i fornødent omfang gennem åbning af vinduer/døre til det fri. **Se faneblad nr. 4.**

12. VINDUER OG DØRE

Beboerne skal selv sørge for, at vinduerne i lejligheden og dertil hørende pulter- og kælderrum er forsynet med hele ruder.

Revnede og ituslåede ruder skal anmeldes til ejendomskontoret. Døre, der er forsynet med smæklås eller dørpumpe, skal være lukkede og må ikke holdes åbne ved anbringelse af sten eller lignende. **Se fanablad nr. 6.**

13. VANDHANER

Utætte vandhaner eller cisterner medfører ofte et stort - og fordyrende - merforbrug af vand, ligesom defekte haner kan være til lydæssig gene for andre beboere. Sådanne skal hurtigst muligt repareres.

14. PULTERRUM

Disse skal være aflåsede og må ikke indeholde ting, som ved lugt eller på anden måde kan være til gene. Ej heller må der opstilles dybfryser eller lignende i rummene, som kan belaste den fælles el-udgift.

15. ANTENNER

Opstilling og opsætning af antenner, paraboler o. lign. Ud over altan og ved vinduer er ikke tilladt.

16. FÆLLESRUM

Benyttelse af de i bebyggelsen værende fællesrum som f.eks. selskabslokaler, billiardrum, hobbyrum m.v. finder sted i overensstemmelse med husorden og politivedtægten.

17. ÆNDRING AF LEJLIGHEDEN

Lejligheden skal bibeholdes i sin oprindelige form. Afvigelser herfra må ikke finde sted uden skriftlig tilladelse fra boligselskabet samt godkendelse fra bygningsmyndighederne. Gulve må ikke males og ikke belægges med linoleum uden selskabets godkendelse. Overtrædelse af nærværende bestemmelser medfører erstatningspligt for lejeren i det omfang, selskabet må udbedre skaden. **Se fanablad nr. 7.**

18. SKÅN DE GRØNNE ANLÆG

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

Vi hjælper dem gerne. Har de tvivlsspørgsmål, vil De i mange tilfælde kunne hente råd og vejledning hos ejendomskontoret og hos den afdelingsbestyrelse, som er her i bebyggelsen.

19. HUSORDEN

Ovenstående er husordenen for afdeling 154-0 Søparken. Husordenen er et sæt ordensregler, der gælder både for lejeren, lejerens husstand samt andre, f.eks. gæster og lignende. Hvis husstanden groft overtræder husordenen, kan det i yderste fald føre til, at alle i husstanden sættes ud af lejermålet.

HUSORDENSREGLER FOR ALTANER.

Formål.

Altanerne skal gerne være et aktiv for alle beboerne, hvorfor det forventes, at aktiviteter og gøremål derpå sker under hensyn til, at det ikke er til gene for øvrige beboere.

- 1: Altaner skal holdes rene og må ikke bruges som hundetoilet.
- 2: Det er **tilladt** at rengøre sin altan med vand og sæbe, men ved rengøring skal der tages hensyn til underboende. Vand bør ikke blot "sjaskes" ud over gulvet.
- 3: Det er **tilladt** at anbringe altankasser, når disse anbringes indvendig på altanen, men af sikkerheds- og synshensyn, må intet opsættes, så det overskrider altanens bygningsmæssige område.

BEMÆRK: DER MÅ IKKE BORES ELLER PÅ ANDEN MÅDE GRIBES IND I ALTANNENS KONSTRUKTION. Det samme gælder 4. sal, her må der ikke anbringes noget, på den udvendige side, af de påmonterede stålhegn foran vinduerne.

- 4: Tøjtørring og luftning af f.eks. sengetøj og tæpper er **tilladt**, når det sker så lavt at det ikke kan ses fra vej eller anlæg. **Tæpper må dog ikke luftes ud over altanernes sider.**

Duge lagner o.lign. må ikke rystes ud over altanen, ligesom affald eller andet ikke må kastes ud derfra.

- 5: Det er **tilladt** at have stole, borde og parasol på altanen.
- 6: Andre ting end de i pkt. 5 nævnte ting er det **tilladt** at placere på altanen. Højeste kant på disse må dog maximum være 1 meter over altangulvet
- 7: Det er **tilladt** at opsætte rulle-markiser efter godkendelse hos varmemesteren, men ikke fast opbyggede markiser eller soltag.
- 8: Madlavning på altanerne er **tilladt** når det ikke medfører, at øvrige beboere bliver generet af røg.

BEMÆRK: Der må kun benytte el-grill.

- 10: Det er **tilladt** at male sin altan, men kun på betanflader, bagsiden med vindue/dør mod stue og køkken. Dette gøres i lyse og venlige farver. Er du i tvivl, så spørg på ejendomskontoret.
- 11: Brug og veligeholdelse af foldeglas, **se faneblad nr. 8.**

HÆRVÆRK I BEBYGGELSEN

Der er desværre konstateret en udbredt trang til at øve hærværk mod hegn, trappeopgange, buske samt den øvrige beplantning her i bebyggelsen. Ligeledes er grafitti, overmaling samt svineri på trapper et tilbagevendende problem.

Også cykler, klap- og barnevogne er mål for en udbredt ødelæggelsestrang. Dette kan beboerne i Søparken ikke være tjent med.

Derfor er følgende gældende:

Det vil være forbundet med økonomiske erstatningskrav, og i grovere tilfælde politianmeldelse, hvis man deltager i dette hærværk.

Det er selvfølgelig uheldigt at afdelingsbestyrelsen er nødt til at tage sådanne forholdsregler. Men afdelingsbestyrelsen er sikker på, at beboerne ser på disse forhold med samme alvor, som afdelingsbestyrelsen gør.

Så derfor denne opfordring til at stoppe disse utålelige forhold, der for os beboere betyder ekstra ulejlighed, samt økonomiske tab, både direkte og gennem forhøjet husleje.

HUSDYRREGLEMENT

- 1: Der kan gives tilladelse til at holde **1 hund** eller **1 kat** pr lejlighed (ikke pr værelse).
- 2: Det er ikke tilladt at bruge lejligheden til **opdræt**.
- 3: **Tilladelse** skal søges hos varmemesteren, og gyldig **hundean-svarsforsikring** forevises senest 4 uger efter indflytning.

Såfremt et registreret forhold ophører, skal dette meddeles til varmemesteren. Ved **gensanskaffelse** af et husdyr skal ny tilladelse søges. Evt. tvivlsspørgsmål kan forelægges afdelingsbestyrelsen.
- 4: Husdyr må ikke være til gene for andre beboere.
- 5: Husdyr må **ikke forrette deres nødtørft på bebyggelsens udeområder, på altaner, i opgange eller i kældergange**. Skulle uheldet ske, skal ejeren sørge for **omgående rengøring**.
- 6: Husdyr må ikke forhindre personer med lovligt ærinde i at have adgang til lejligheden.
- 7: Husdyr skal holdes i **snor** ved færdsel på bebyggelsens område og må ikke ved deres adfærd virke truende overfor børn eller voksne. Det er den registrerede ejer, der bærer ansvaret for dyret og dets færden.
- 8: Brugt **kattegrus/-sand** skal bringes til **affaldscontaineren**.
- 9: **Nuværende husdyrejere** kan beholde det nuværende antal husdyr, til naturligt ophør, men skal **inden 1/7-94** lade dem registrere hos varmemesteren, med de fornødne gyldige ansvarsforsikringer.
- 10: Ved misligholdelse af reglerne bliver retten til at holde husdyr inddrages af afdelingsbestyrelsen, eller retten til gensanskaffelse bliver nægtet den beboer, der forårsager generne/forstyrrelserne.
- 11: Se Vejledning om hundelovens forbudsordning, **faneblad nr. 9**.

RÅDERET

Ændringer, forbedringer, godtgørelse.

Den som flytter ind i en ny lejlighed, hvor han eller hun regner med at blive boende i en lang periode, vil have et naturligt ønske om, at indrette lejligheden netop sådan, at den kan danne den bedst mulige ramme om familiens liv. Såvel igennem møblering og farvevalg, som ved indretning på anden måde, så familien kan sætte deres helt eget præg på boligen.

Derfor ønsker mange beboere, at forbedre eller foretage ændringer i deres lejligheder og eventuelt udføre nye installationer.

Dog har beboerne nok hidtil, når det drejer sig om at råde over eller ændre deres bolig, haft for få rettigheder og der er i den forbindelse henvist til, at ejerboliger i højere grad giver ret til individuelle initiativer.

Derfor er der, indenfor de senere år, sat en udvikling i gang, som mere generelt kan give beboerne i det almennyttige boligbyggeri en øget råderet. Dog bør her hensynet til den enkelte afvejes overfor fællesskabets interesser; for råderetten må aldrig føre til en mulighed for spekulation og økonomisk udnyttelse af den almennyttige bolig.

Hvis en beboer ønsker at benytte sig af råderetsreglerne, vil varmemesteren være behjælpelig med vejledning. **Se i øvrigt BL's vejledning faneblad nr. 7.**

FORBEDRINGER - GODTGØRELSE

(positivlisten)

Forbedringer ifølge bekendtgørelsen, som giver ret til økonomiske godtgørelser:

- 1: Energibesparende foranstaltninger, herunder efterisolering, forsatsvinduer, termostatventiler o.lign.
- 2: Andre resourcebesparende foranstaltninger, f.eks. vandbesparende foranstaltninger o.lign.
- 3: Etablering, forbedring og renovering af bad, WC og køkken samt flytning - fjernelse og opsætning af skillevægge som nødvendiggøres heraf.
- 4: Tekniske installationer, herunder elinstallationer.

BEREGNING og AFSKRIVNING

Der kan kun ydes godtgørelse for arbejder, der er udført af momsregistrerede håndværkere. Dog kan der ydes godtgørelse for materialer alene. Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

(pr.01.01.2009)		
Bundfradraget er	5.000,- kr	(kr. 5.857,00)
Maximumsgrænsen efter fradrag er	35.000,- kr	(kr. 112.457,00)
Der udbetales ikke beløb på mindre end 2.000 kr		(kr. 2.341,00)

Godtgørelse beregnes som det beløb, der nedskrives med 10 % hvert år, medmindre boligtageren og administrationen aftaler en hurtigere nedskrivning. Regulering af beløbene sker 1 gang årligt.

Flytter boligtager i løbet af nedskrivningsperioden, udbetales restbeløbet.

Administrationen kan ved fraflytning foretage modregning i godtgørelsen.

Den nye lejer har valget mellem at betale restbeløbet med rentetillæg ved en forhøjet husleje eller at betale beløbet kontant.

Ved en forhøjet husleje gives der fuld individuel boligstøtte.