

AFDELINGSMØDE

AFDELING 535-3, LUNDEMARKEN

28.02.2024



Forslag om

Råderetskatalog



Opdateret

vedligeholdelsesreglement

Væsentlige tilføjelser er markeret med **gul** overstregning.



Opdateret husorden

Væsentlige tilføjelser er markeret med **gul** overstregning.



HUSORDEN

AFDELING 535-3, LUNDEMARKEN

LEJERBO HOLBÆK



Til vedtagelse på afdelingsmødet den 28-02-2024

I en almen boligafdeling bor vi rigtig mange mennesker sammen på et ikke særlig stort areal. Det er nærmest som et lille samfund, hvor alle er forskellige og har forskellige forventninger, krav og ønsker til at bo.

Netop fordi hver afdeling består af mange beboere, er det vigtigt, at alle tager hensyn til hinanden. På denne måde sikres det, at afdelingen er et sted, hvor der er masser af trivsel og rart at være.

Det er også i vores fælles interesse, at vi passer på vores bygninger og fællesarealer så de er pæne at se på og så vi kan holde omkostningerne til vedligeholdelse nede.

Husordenen er et sæt ordensregler, der gælder både for lejerens, lejerens husstand og andre, fx gæster og lignende. Hvis en af disse groft overtræder husordenen, kan det i yderste fald føre til, at alle i husstanden sættes ud af lejemålet.

Husordenen kan ændres, hvis beboerne ønsker det og stemmer ændringen igennem på et afdelingsmøde.

Afdelingsbestyrelsen kan træffes på telefon. Se opslag i opgang.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 535-3, Lundemarken

Indhold

| | |
|---|----|
| Adfærd | 4 |
| Affald | 4 |
| Antenne/wifi..... | 4 |
| Altaner..... | 4 |
| Bad og toilet | 5 |
| Barne- og klapvogne/knallerter | 5 |
| Bilvask..... | 5 |
| Campingvogne og trailere | 5 |
| El-køretøjer | 5 |
| Fodring af fugle | 5 |
| Forbedringer og forandringer (indvendig råderet)..... | 6 |
| Fyrværkeri | 6 |
| Forsikring | 6 |
| Fælleshuse..... | 6 |
| Grill..... | 6 |
| Grønne arealer | 6 |
| Haver..... | 7 |
| Husdyr..... | 7 |
| Husholdningsmaskiner | 7 |
| Kælderrum | 8 |
| Kørsel..... | 8 |
| Leg og boldspil | 8 |
| Maskiner..... | 8 |
| Motionslokale | 8 |
| Musik | 8 |
| Parasol | 9 |
| Parkering..... | 9 |
| Rygning | 9 |
| Skader på glas og kummer/vandskade..... | 10 |
| Skateboards, rulleskøjter med videre..... | 10 |
| Skadedyr | 10 |
| Støj..... | 10 |
| Trapper og kældergange..... | 10 |
| Udluftning | 11 |
| Vagtordning..... | 11 |
| Vaskeri | 11 |
| Åbningsveje..... | 11 |

Adfærd

Det er lejer, der har ansvaret for overholdelse af reglerne. Det gælder både beboere og gæster til lejemålet. Lovgivningens regler om ro og orden og reglerne i denne husorden, skal overholdes,

Husordenen er et sæt ordensregler, der gælder både for lejereren, lejerens husstand og andre, fx gæster og lignende. Hvis en af disse groft overtræder husordenen, kan det i yderste fald føre til, at alle i husstanden sættes ud af lejemålet.



Affald

Alt affald skal sorteres efter kommunens anvisninger og placeres i de i afdelingen opstillede containere. Affald må aldrig henstilles hverken i opgang, i haven eller ved siden af containere. Er containeren fuld bedes du tage dit affald med til en anden affalds-station.

Af hygiejniske grunde og for at undgå lugtgener i afdelingen er det vigtigt, at bioaffald er indpakket i affaldsposer og lukkes tæt til, inden det smides i nedfaldsskakt eller lægges i affaldscontainere.

Affald, som ikke kan afleveres i afdelingens containere, skal du selv sørge for at få afleveret på den kommunale genbrugsstation.

Du kan altid henvende dig til ejendomskontoret og få hjælp vedrørende håndtering af problematisk affald i afdelingen.



Antenne/wifi

Alle boliger er udstyret med fibernet. Du skal selv sørge for at indgå aftale med en udbyder.

Installation af antenne/parabol må kun ske efter skriftlig tilladelse fra Lejerbo – og skal opsættes, så det ikke er synligt.



Altaner

Hvis dit lejemål har altan, er du velkommen til at opsætte altankasser. Altankasser må dog – af hensyn til sikkerheden – kun anbringes inde på altanen. Vanding af altankasser og krukker mm. må kun ske så vand ikke løber ned til underboer. Indvendig rengøring må kun ske efter aftale med de andre beboere i opgangen og naboopgangen.

Du må gerne opsætte altanafskærmning. Enten som grå plader eller som plexiglas/hegn/kunststof i sort eller træ-farvede nuancer. Afskærmningen skal fjernes ved fraflytning. Du må også gerne opsætte dueværn.

Af hensyn til afdelingens ydre fremtræden må du kun tørre tøj og ophænge andre effekter under rækværkets højde, ligesom altanen ikke må benyttes til opbevaring af affald.





Bad og toilet

For at undgå tilstopning af vandløse og rør skal du være varsom med hvad du skyller ud i håndvask og toilet. Bleer, vat, bind, engangsvaskeklude, avispapir, vatpinde mm. skal i skraldespanden og ikke i toilettet, da hverken vores faldstammer, kloakker eller rensningsanlægget kan håndtere det.

Hvis du bliver opmærksom på utætte haner og cisterner, skal du kontakte ejendomskontoret hurtigst muligt.



Barne- og klapvogne/knallerter

Af hensyn til brandfare og direktiv fra brandmyndighederne må der ikke stilles eller parkeres noget i opgangene.

Cykler skal henstilles i cykelstativer, cykelskur eller kælderrum. Barne- og klapvogne henstilles i skur, kælderrum eller lejlighed.



Bilvask

Der må ikke vaskes bil i afdelingen, da der ikke er godkendt vaskeplads. Der henvises til bilvask på tankstation.



Campingvogne og trailere

Campingvogne og trailere må parkeres i max 24 timer på parkeringspladsen for klargøring og af- og pålæsning. Hverken campingvogne eller trailere må parkeres i haver.



El-køretøjer

El-cykler, El-løbehjul, El-scootere etc. der er godkendt til mere end 25 km/t må ikke køres på sti- og gangarealer.

El-køretøjer må ikke henstilles i opgange eller på svalegange. El-scootere må ikke parkeres i opgange eller i kældre og det er ikke tilladt at medbringe dem i elevator, medmindre der foreligger en skriftlig godkendelse til dette.

Det er ikke tilladt at foretage opladning fra strømuttag på fællesarealer, i kældre, skure etc., medmindre der foreligger en skriftlig godkendelse til dette.



Fodring af fugle

For at undgå rotter, måger og andre skadedyr, skal fuglefodring foregå fra foderbræt eller foderautomat. **Husk at holde rent under foderbrættet.**

Der må ikke smides brød eller madaffald direkte på græsplænen eller jorden, hverken i egen have eller på fællesarealer.



Forbedringer og forandringer (indvendig råderet)

Du har ret til at foretage visse ændringer og forbedringer via råderetten i din bolig. Ønsker du at gøre brug af denne ret, skal du kontakte Lejerbos regionskontor i Holbæk.



Fyrværkeri

Fyrværkeri må kun afbrændes nytårsaften og nytårsnat og må ikke foregå fra lejemål og fra altaner.

I øvrigt henvises til Politivedtægten og Lov om Fyrværkeri.



Forsikring

Lejerbos forsikring dækker udelukkende bygningerne, glas og kummer. Du skal selv have en indboforsikring for at dække eventuel genhusning eller skader på dine ejendele ved fx brand- eller vandskade.

Vær opmærksom på, at Lejerbos forsikring ikke dækker selvforskyldte skader.



Fælleshuse

Afdelingen har tre fælleshuse og to gæsteværelser. Husene kan lejes til privat brug. For åbne arrangementer for beboerne skal der ikke betales leje.

Se opslag på opslagstavlerne i opgange og ved fælleshuse. Reglerne for brug af lokalet er opsat på stedet.



Grill

Det er tilladt at grille på grillpladsen i Lundestrædet, bag nr. 10, samt på flisepladsen på det store grønne område mod byen. Grundejerforeningen henviser også til disse grillpladser.

Det er ikke tilladt at grille i og uden for haver, på terrasser, altaner og fællesarealer samt indendørs. Der må ikke grilles ved fælleshus 1, 2 og 3.



Grønne arealer

Det er i beboernes fælles interesse, at ejendommen og de tilhørende fællesarealer har det bedst muligt.

Det er derfor vigtigt, at afdelingens beboere udviser nænsomhed over for beplantninger og græs. På denne måde bevares de pæne arealer, og samtidig holdes omkostningerne til vedligeholdelse nede.



Haver

Du skal selv ren- og vedligeholde din have. Det kan du læse mere om i afdelingens vedligeholdelsesreglement afsnit V. Hvis du ikke opfylder din ren- og vedligeholdelsespligt, sørger Lejerbo for ren- og vedligeholdelsen for din regning.

Du må ikke foretage forandringer eller forbedringer uden for det lejede (i haven eller andre steder) før du har fået Lejerbos godkendelse. I råderetskataloget kan du læse om, hvilke muligheder du har for udendørs forandringer og forbedringer.



Husdyr

Det er tilladt at have små husdyr, for eksempel fugle og marsvin, så længe det ikke generer dine naboer.

Der må ikke holdes hunde og katte på Konsul Beyers Allé. Det er dog tilladt at have hunde på besøg samt passe dem i en kortere periode, dog max 3 uger.

Lejeren er ansvarlig for at dette dyr ikke sviner på området og er til gene for boligområdets beboere.

I Lundestrædet er det tilladt at holde en hund eller en indekat i hvert lejemål.

1. Hunden må have en højde op til ca. 40 cm, som måles over dens skulder.
2. Hunden skal være chippet, indekatten skal være øremærket.
3. Hunden og indekatten må ikke være til gene for andre beboere, el heller udvise aggressivt adfærd overfor andre dyr eller mennesker.
4. Hunden må ikke luftes på altan og deraf heller ikke stå og gø.
5. Hunden og indekatten må ikke medtages eller færdes i motionslokalet, fællesrum/lokaler, kældre eller på vaskeri.
6. Bebyggelsens arealer skal ikke bruges som hundens toilet. Hvis uheldet er ude, skal der samles op omgående.



Husholdningsmaskiner

Afdelingen stiller komfur og emfang/emhætte til rådighed og sørger for reparation, hvis det ikke fungerer. Hvis der er problemer med komfuret eller emfang/emhætte skal du kontakte ejendomskontoret.

Du skal selv sørge for at installere køleskab og eventuel fryser.

Ønsker du at installere tørretumbler, vaske- eller opvaskemaskiner skal du FØR anskaffelse og installation søge tilladelse på ejendomskontoret. Installationen skal godkendes af varmemester, før apparatet tages i brug. Du skal selv vedligeholde de apparater, du selv installerer, og du skal betale for eventuelle reparationer.

Når du flytter, skal du fjerne apparaterne igen og retablere skabe, hvis du har demonteret dem, da du monterede dit køleskab/ fryser/ vaskemaskine/ tørretumbler/ opvaskemaskine. Dette gælder også, hvis den nye lejer er interesseret i at overtage tingene.



Kælderrum

Til hver af afdelingens boliger er der knyttet et kælderrum, som du kan benytte til opbevaring af personlige effekter. Kælderrummet skal altid være aflåst for at minimere risikoen for hærværk, ildspåsættelse og tyveri.



Kørsel

Der er hastighedsbegrænsning på 15 km/timen i hele afdelingen pga. legende børn. Vis derfor altid hensyn ved kørsel i afdelingen og vær opmærksom på, at der er adgang fra flere opgange direkte til gaden.

Kørsel på sti- og græsarealer er ikke tilladt. Knallertkørsel må ikke finde sted i gården på Konsul Bejers Allé eller i Lunde- strædet.



Leg og boldspil

Der er indrettet legepladser.

Boldspil må kun finde sted på det grønne område mod Skyttens Vej, samt boldbanen ved Lundehusvej/Lundemarksvej.

Legetøj, løbehjul og rulleskøjter må ikke opbevares på trappeopgange.



Maskiner

Maskiner som boremaskiner og plæneklippere afgiver støj, som vil kunne genere dine naboer.

Af hensyn til natteroen må boremaskiner kun benyttes på hverdage i tidsrummet mellem kl. 07.00 og 19.00. Lørdag mellem kl. 10.00 og 19.00 og søndag mellem kl. 10.00 og kl. 13.00.



Motionslokale

Afdelingen har motionslokale i Lundestrædet 8. Din briknøgle kan indstilles til døren på ejendomskontoret. Børn under 18 må kun benytte lokalet ifølge med voksen.

Reglerne for brug af lokalet er opsat på stedet.



Musik

Musikanlæg, tv, musikinstrumenter samt musikudfoldelse i øvrigt må ikke være til gene for de øvrige beboere.

Informér dine naboer, hvis du planlægger at holde en lille fest. Efter kl. 23.00 skal vinduerne holdes lukkede og musikken dæmpes.



Parasol

Du må gerne have en parasol på din altan eller i din have. Husk blot at slå den ned, når du ikke er på altanen eller i haven, så den ikke risikerer at blæse ud.



Parkering

Parkering af personbiler og motorcykler må kun finde sted på de etablerede parkeringspladser. Der må ikke parkeres i gården på Konsul Bejers Allé eller i Lundestrædet. Af- og pålæsning er dog tilladt.

Parkering skal altid ske, så der er fri passage for ambulancer og andre redningskøretøjer.

Erhvervskøretøjer/gulpladebiler, ikke-indregistrerede køretøjer og køretøjer over 3.500 kg må ikke parkeres på bebyggelsens område.

Se særligt afsnit om campingvogne og trailere.

Det er ikke tilladt at oplade el-bilen i en almindelig stikkontakt. Det kan risikere at ødelægge stikkontakten, fordi elbilens behov for strøm er så stort, og det kan i værste fald føre til en brand.

Al parkering skal følge gældende regler i såvel færdselslovens bekendtgørelser som Holbæk Kommunes fastlagte retningsregler.

Beboerne kan få tildelt en fast parkeringsplads, der markeres med et skilt. Skiltet skal bestilles på ejendomskontoret. Udgiften dækkes af beboeren. Der kan kun tildeles én reserveret parkeringsplads pr. lejemål og kun under forudsætning af, at personbilens ejer er boende i afdelingen. Hvis der skiftes registreringsnummer, skal nyt skilt bestilles og opsættes. Udgiften dækkes af beboeren.

Rygning

Tag hensyn til dine naboer og øvrige beboere ved rygning. Anvend de opstillede askebægre på fællesarealerne og væggene.

Du må ikke ryge på indendørs fællesarealer, hverken i fælleshuse, i gæsteværelser, i kælderrum, i kældergange, i vaskeri, i motionslokale eller på trappearealer.

Undlad at have hoveddøren til opgangen åben ved rygning.



Skader på glas og kummer/vandskade

Hvis der opstår skader på glas (vinduer/døre), toiletkummer, vandskader eller andet, skal du anmelde dette til afdelingens ejendoms kontor. Afdelingen er glas- og kummeforsikret.

Vandskade på dine private ejendele som følge af rør- eller radiatorsprængninger eller anden tilfældig indtrængen af vand er ikke dækket af afdelingens forsikringer, men skal dækkes af din indboforsikring.

Se punktet Vagtordning.



Skateboards, rulleskøjter med videre

Skateboards, rulleskøjter og lignende legetøj med hjul under afgiver støj, som vil kunne genere dine naboer. Disse må derfor ikke benyttes indendørs i afdelingen.



Skadedyr

I Lejerbo har vi en aftale med et firma, der er specialiseret i at bekæmpe skadedyr af enhver art. Hvis du ser eller hører skadedyr eller opdager efterladenskaber, som du mener, kan stamme fra skadedyr, skal du henvende dig på ejendoms kontoret.



Støj

I en boligafdeling kan det ikke undgås, at man kan høre lyde fra de øvrige lejemål.

De generelle regler er, at støjende adfærd både i lejemål og på fællesarealer er til gene for de øvrige beboere og skal undgås, og du skal udvise almindeligt hensyn til omgivelserne.



Trapper og kældergange

Af hensyn til sygetransport og redningsarbejde ved brand er det vigtigt, at kældergange, indgangspartier og trappeopgange er lette at passere. Du må derfor ikke stille fodtøj, barne- og klapvogne, legetøj, cykler, reklamer, aviser eller andet på trapper, i indgangspartier eller i kældergange.



Udluftning

For at undgå fugt- og emdannelse og dermed følgende ødelæggelser af din lejlighed og dit bohavede, bør du sørge for daglig udluftning.

Det anbefales at lufte ud 3 x 10 min dagligt. Hvis du tørrer tøj indendørs skal vinduer og spjælte holdes åbne. Eventuel kan du herudover anvende affugter.

Hvis du åbner vinduer i opgangen for at lufte ud, skal du huske at lukke dem igen.

Vagtordning

Opstår der akutte og alvorlige skader i din bolig, skal du omgående ringe til ejendomskontoret på telefon 59 44 30 01. Udenfor ejendomskontorets åbningstider omstilles telefonen automatisk til et eksternt vagtfirma.

Det kan være vandledninger eller en radiator, der lækker, eller mangel på strøm eller varme. Før du kontakter vagten, kan du med fordel tjekke dine sikringer og/eller forhøre hos dine naboer, hvis problemet handler om strøm eller varme.



Vaskeri

Du er velkommen til at benytte afdelingens fællesvaskeri i Lundestræde 14. Vaskkort bestilles på ejendomskontoret.

Vasketid kan bestilles enten på vaskeriet eller online.

Det er vigtigt, at du overholder din vasketid af hensyn til de øvrige beboere.

Vaskeriet skal altid efterlades ryddeligt. Reglerne for brug af lokalet er opsat på stedet.

Der må ikke bruges klorin eller egne vaskemidler i maskinerne.

Fejl ved maskiner eller andre uregelmæssigheder skal straks meddeles ejendomskontoret.



Åbningsveje

Til fremføring af stiger ved brandredning, skal der enkelte steder sikres adgang gennem hæk-beplantningen. Det drejer sig om 80 cm brede åbninger i de tværgående hække ved bolighaver mod Lundehusvej og de langsgående hække mod børnehuset Villa Kulla. Disse åbningsveje skal til enhver tid være tilgængelige for brandvæsenet og må ikke spærres.

Såfremt der opsættes havelåge under råderetten, må denne IKKE på noget tidspunkt være aflåst eller svær at åbne.

