



# Husorden Afdeling 103 Nivåhøj III

## Generelt

En boligafdeling som vores, med mange beboere med forskellig baggrund, er et lille samfund i sig selv. Vi er mere eller mindre afhængige af hinanden, og vi er fælles om mange ting. Derfor er det naturligt, at vi opstiller visse regler for opførsel og færden, for at skabe et godt klima i bebyggelsen.

Der er i den almene lejelov opregnet en række situationer, hvor en beboers adfærd i værste fald kan medføre, at lejemålet bringes til ophør. I almindelighed vil man kunne undgå at bringe sig i en sådan uheldig situation, hvis man blot udviser almindelig hensyntagen til naboer og ejendom.

Som beboer i en almen boligafdeling er man gennem lejekontrakten sikret en række rettigheder, men har samtidig påtaget sig nogle pligter. De af pligterne der drejer sig om forholdet til de øvrige beboere i afdelingen, er fastlagt i denne husorden.

Husordenen er et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden, tryghed og tilfredshed for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt.

Driftspersonalet har pligt til at observere og rapportere overtrædelser af husordenen til ejendomsmesteren, der herefter tager de nødvendige skridt til at bringe overtrædelsen til ophør.

Afdelingsbestyrelsen og den enkelte beboer har ligeledes ret til at anmelde overtrædelser af husordenen til ejendomsmesteren.



## § 1 Lejemålet

§ 1.1 Der må bores og bankes:

Mandag til fredag fra kl. 09.00 til kl. 19.00

Lørdag kl. 09.00 til kl. 14.00 og aldrig på søn- og helligdage.

For ny indflyttere dog tilladt den 1. søndag eller 1. helligdag efter indflytning kl. 10.00 til 18.00.

§ 1.2 Afspilning af musik skal ske uden at være til gene for andre beboere, og aldrig for åbne døre og vinduer efter kl. 22.00.

§ 1.3 Vaske- og opvaskemaskiner installeret i lejemålet må kun anvendes mellem kl. 07.00 og 22.00. Dvs. første vask må påbegyndes kl. 7 og sidste vask skal være færdig kl. 22.

Maskinerne skal være opstillet på støjdæmpende underlag.

Egen installering af vaske- eller opvaskemaskine skal anmeldes til ejendomskontoret. Der henvises til ”Installationsret”.

§ 1.4 Tørretumblere og støvsugere må af hensyn til naboer kun benyttes mellem kl. 07.00 og 22.00.

§ 1.5 Nye vinduer og terrassedøre har trelags lavenergiruder. Der må ikke påklæbes nogen form for folie på termoruderne. Ved påklæbning af folier kan ruden ikke komme af med den ekstra varme den akkumulerer/opsamler, og der opstår risiko for en termisk sprængning af ruden. Sprængte ruder som følge af påklæbning af folier er fejlagtig brug og betales af lejer.

## § 2.0 Husdyrhold.

§ 2.1 Der må kun være en kat og en hund i lejemålet.

§ 2.2 Katte må ikke færdes på afdelingens fællesarealer, men kun på lejerens område.

§ 2.3 Hunden skal føres i snor inden på afdelingens område og eventuelle efterladenskaber skal fjernes af føreren eller ejeren.

Hunde må ikke være til fare eller gene for andre beboere, og hunde må ikke komme på legepladserne.

§ 2.4 Skema til ansøgning om hundetilladelse fås hos ejendomsmesteren i kontortiden mod forevisning af hundeansvarsforsikring.



§ 2.5 Det er forbudt at holde kamphunde/muskelhunde. Forbuddet gælder både racerene kamphunde/muskelhunde og blandede racer. Ved blandede racer forstås både blandinger mellem de forskellige kamphunde/muskelhunde, og blandinger med alle øvrige hunderacer, hvori der indgår en af de nævnte kamphunde/muskelhunde.

Følgende hunderacer betegnes som kamphunde / muskelhunde:

Amerikansk Bulldog, Engelsk Bulldog, Bull Mastiff, Dogo Argentino, Fina Brasileiro, Masrino Napoletano, Tosa, Central-asiatisk Ovtcharka, Kaukasisk Ovtcharka, Pitbull, Bull Terrier, Great Japanese Dog, Staffordshire Bull Terrier, American Staffordshire Terrier, Amstaff

§ 2.6 Udstedte tilladelser før nævnte dato til ovennævnte hunderacer er undtaget, men kan ikke fornys eller overføres til anden hund af en af de ovennævnte racer. Jvf. i øvrigt politivedtægtens bestemmelser vedr. husdyrhold.

§ 2.7 Pasning af hund må højst vare 4 uger. Pasning af hund udover 4 uger skal forud for pasningsperioden anmeldes til ejendomsmesteren i kontortiden. Beboere i afdelingen må ikke påtage sig pasning af de i § 2.5 nævnte hunderacer.

## § 3 Terrasser

§ 3.1 Der må ikke opsættes paraboler på afdelingens murværk, rækværk og baldakin. Paraboler må anbringes under brystværn på stang, der f. eks. står i en parasolfod. Overtrædelse medfører administrationsgebyr på kr. 500,00 samt udgifter til retablering. Se ”Råderet uden for boligen”

§ 3.2 Det påhviler beboerne at holde terrasser ryddelige.

Brandtilsynet oplyser, at terrasser betragtes som flugtvej.

Terrasser må ikke anvendes til opbevaring af affald, kasserede møbler samt affald, der kan udgøre en brandrisiko, blokere flugtveje samt øger risiko for at tiltrække skadedyr eller medføre lugtgener. Ukrudt skal løbende fjernes imellem fliser og i tagrender.

§ 3.3 Grilning er tilladt under hensyntagen til omgivelserne, bl.a. ved anvendelse af materialer og placering af grillen.

§ 3.4 Der kan tørres tøj på ikke faste installationer, altså ting der nedtages efter brug!

§ 3.5 Hunde- og/eller katte-luftning på terrasser er forbudt.

§ 3.6 Der må kun anvendes flytbare krukker til planter. Der må ikke opbygges faste plantekasser. Der må ikke plantes med vækst der hæfter sig på ejendommens facader eller udvikler giftige frugter.



§ 3.7 Terrassegulvene (på etagerne) er fremstillet af komposit og rengøres årligt med lunkent vand, tilsat brun sæbe.

§ 3.8 Terrassegulve må højst udsættes for en belastning på 250 kg. pr m<sup>2</sup> (etagerne). Der må ikke øves indgreb på gulv eller værn. Der må ikke opsættes skur, stakit, plankeværk eller lignende af faste materialer på terrasser.

§ 3.9 Der må ikke foretages indgreb (bores eller slås søm i) i rækværk og gulv på terrasser samt på de anlagte sten (stueetagerne).

§ 3.10 Lamper på terrasserne skal tilsluttes udendørs stikkontakt der skal monteres af autoriseret el-installatør. Se ”Råderet uden for boligen”. Se dette inden du går i gang.

**Hvis du er i tvivl, så spørg ejendomsmesteren**

§ 3.11 Skader på værn, baldakin og gulv som følge af fejlagtig brug eller ekstrem belastning kan medføre erstatningskrav, der kan beløbe sig til flere tusinde kroner. **Hvis du er i tvivl, så spørg ejendomsmesteren!**

§ 3.12 Afskærmning på terrasser

Der må fastgøres stramt udspændt (for at undgå støjgener) ensfarvet lærreds- eller sejldug eller tilsvarende materiale (stof) i lyse farver, samt plexiglas på indersiden af træfelterne. Lærred og sejldug må kun sættes op med strips. Ingen skruer og beslag må benyttes.

Der må kun opsættes transparent (gennemsigtig) net og trådnæt i felterne over brystværn.

Der må opsættes espalier i gængs type som base for slyngplanter – dog ikke på husmuren. Fastgøres med sejlgarn eller strips.

Se ”Råderet uden for boligen” inden du går i gang. Afskærmning der afviger væsentligt fra beskrevne muligheder betragtes som overtrædelse af råderetten.

**Ejendomsmesteren skal godkende opsættelse af net og inddækninger inden opsættelse.**

§ 3.13 Løse genstande på terrasserne skal sikres, så de ikke er til gene for de øvrige beboere. Vasketøj, ampler og lign. skal placeres forsvarligt så det ikke blæser ned eller larmer mod værn.

§ 3.14 Altankasser må kun opsættes på indersiden af rækværket, og uden at gøre skade på dette. (Man kan i alle byggemarkeder købe klar gummislange som kan sættes uden på beslagene til altankasserne). Der må ikke plantes med vækst der hæfter sig på ejendommens facader, udvikler giftige frugter eller som bliver så høje, at de er til gene for andre beboere/naboer.



§ 3.15 Der må ikke rystes/bankes tæpper, sengetøj eller andet fra terrasser og vinduer. Man må ikke hænge tæpper, sengetøj eller andet til luftning fra terrasser og vinduer.

§ 3.16 Der må ikke kastes affald, cigaretskod, vand eller andet fra vinduer og terrasser.

§ 3.17 Der må ikke fodres fugle og andre dyr på/fra terrasser eller andre steder på området, hvor det kan medføre griseri fra fuglene eller hvor madrester kan tiltrække rotter og andre skadedyr.

## § 4 Opgange/kældre

§ 4.1 Al færdsel på trapper, i kældre, samt på ejendommen og dens arealer skal foregå uden at være til gene for andre beboere. Leg og ophold i opgange, i kældre samt i/på garager/carporte er ikke tilladt.

§ 4.2 Ifølge brandtilsynet: For at sikre flugtvejen i tilfælde af ild eller røg må ingen effekter (fodtøj, potteplanter, legeredskaber, små-møbler eller lign.) henstilles i opgangene. Ulovligt henstillede effekter fjernes uden ansvar og medfører påtale for overtrædelse af afdelingens husorden. Fjernede effekter kan afhentes på ejendomskontoret efter nærmere aftale, mod et gebyr på 100,00 kr.

§ 4.3 Barnevogne og klapvogne, der er i brug til børn, må henstilles i barnevognscontainere. Barnevognscontainere udlånes til barnevogne /klapvogne/rollatorer i brug. Barnevognscontainernerne med tilhørende 2 nøgler kan lånes ved henvendelse til ejendomskontoret, og der skal betales et depositum på kr. 300,00 som tilbagebetales når de 2 nøgler leveres tilbage til ejendomsbestyreren.

§ 4.4 Barnevogne/klapvogne må ikke henstilles i opgange eller i cykelkældre. Fjernede effekter kan afhentes på ejendomskontoret efter nærmere aftale, mod et gebyr på 100,00 kr.

§ 4.5 Tobaksrygning i opgange og i cykelkældre er forbudt. Rygning kan i værste fald aktivere røgalarmene og føre til udrykning fra brandvæsnet. En unødvendig udrykning udløser en bøde på kr. 5.000,00. Man bedes benytte opsatte askebægre uden for opgangen.

§ 4.6 Døre til cykelkældre, storskradsrum og vaskeri skal holdes aflåst, og opgangsdøre holdes lukket.

§ 4.7 Affaldsskakten skal lukkes efter brug.



## § 5 Afdelingens områder

§ 5.1 Der skal være ro på fællesarealerne og terrasserne fra kl. 22.00-07.00.

§ 5.2 Afskydning/afbrænding af fyrværkeri på afdelingens område er forbudt bortset fra Nytårsaften.

§ 5.3 Teltslagning på afdelingens områder er tilladt i forbindelse med leg. Overnatning i telte er forbudt.

§ 5.4 Boldspil inde i afdelingen og på P-pladsen er forbudt. Der henvises til boldbane øst for afdelingen.

§ 5.5 Henkastning af papir og andet affald inde og ude er forbudt. Der henvises til de opsatte papirkurve ved opgange og i terræn. Henstilling af affaldsposer og andet affald i opgangen eller andre steder er forbudt.

§ 5.7 Ulovligt henkastet affald og ulovligt henstillede effekter på afdelingens område (opgang, kældre, fri-areal og P-plads m.m.) medfører en afgift på kr. 350.00 som opkræves af VIBO og tilfalder afdelingen.

§ 5.6 Centrets indkøbsvogne må ikke medbringes på afdelingens område. Overtrædelse medfører en afgift på kr. 350.00 som opkræves af VIBO og tilfalder afdelingen.

§ 5.8 Beskadigelse af eller hærværk mod afdelingens bygninger, beplantning, hegn, legeredskaber, garager og carporte, belysning, videokameraer, dørpumper, røgalarmer m.m. medfører erstatningsansvar.

§ 5.9 Cykler må kun henstilles i stativer og i dertil indrettede kælderrum. Knallerter må kun henstilles på fliserne ved udendørs cykelstativer eller på parkeringspladsen og aldrig i kældre eller opgange.

§ 5.10 Motorkørsel/knallertkørsel mellem bygningerne er strengt forbudt. Undtaget er handicapkørsel, postbude og lignende dog med max. 5 km i timen, svarende til almindelig gang.



## § 6 Parkeringspladsen

§ 6.1 Biler og motorcykler henvises til parkeringspladsen. Varevogne og lastvogne over 3500 kg. samt campingvogne, trailere, anhængere, campletter og påhængsvogne henvises til kommunens p-pladser, jf. Politivedtægten for Fredensborg Kommune.

§ 6.2 Afdelingens parkeringsplads er forbeholdt afdelingens beboere og deres gæster. Som lejer i NIVÅHØJ III kan du få p-tilladelse til egen bil(er). D.v.s at der skal forevises registreringsattest, forsikringsdokumentation eller udskrift fra Skat.dk hvor adressen er ændret, som dokumentation for at bilen/bilerne tilhører en beboer i Nivåhøj III.

§ 6.3 Beboere i NIVÅHØJ III kan få udleveret gæsteparkeringskort der gælder for 24 timer pr. stk. P-tilladelse og gæsteparkeringskort udleveres af bestyrelsen i bestyrelsens kontortid. Tilflyttere kan få udleveret gæsteparkeringskort af ejendomsmesteren i ved indflytning.

§ 6.4 Beboere med firmabil, skal fremvise en underskrevet erklæring fra arbejdsgiver, om at beboeren er bruger af bilen og har tilladelse til at bringe den med hjem.

§ 6.5 Større bil- og motorcykel-reparationer på P-pladsen er forbudt. Skiftning af pære, hjul og batterier og lign. er tilladt når man rydder op efter sig. Handel med biler og anden kommerciel aktivitet er forbudt på P-pladsen - bortset fra Hjem-is-bilen.

## § 7 Konsekvenser:

§ 7.1 Ordensreglement for fællesvaskeriet er en integreret del af afdelingens husorden.

§ 7.2 Afdelingens affaldsregulativ, er en integreret del af denne husorden, og på lige fod er husordenen, en integreret del af lejekontrakten.

§ 7.3 Ændringer foretaget uden boligforeningens skriftlige tilladelse, vil blive retableret for lejerens regning samt medføre et administrationsgebyr på 500,- kr..

§ 7.4 Det påhviler beboerne at bidrage til god orden i afdelingen, herunder også, at deres gæster overholder afdelingens husorden.

§ 7.5 Overtrædelse af afdelingens husorden med tilhørende affaldsregulativ, vedligeholdelsesreglement og ”Råderet uden for boligen” samt ”Ordensregler for vaskeriet” (opslået i vaskeriet) kan medføre opsigelse af lejemålet i overensstemmelse med gældende lov og VIBO’s vedtægter.



## § 8 Affaldsregulativ

§ 8.1 Det er i afdelingen besluttet, at beboerne skal bortskaffe deres affald i følgende fraktioner: Husholdningsaffald, glas/flasker, aviser/tryksager, batterier, storskrald, kemisk affald, lyskilder samt have/planteaffald.

§ 8.2 Husholdningsaffald består af alt fra husholdningen der kan indeholdes i sorte skaktposer (leveres af afdelingen en gang om måneden) og skal kastes i skakten. Vådt affald, skarpe genstande og kattegrus skal pakkes i avispapir inden det lægges i skaktposen. Skaktposer skal lukkes inden de smides i skakten og skaktlågen skal lukkes efter brug.

§ 8.3 Rest-affald består af alt andet fra den daglige husholdning (bortset fra de under § 8.2, 8.4, 8.5, 8.6 og 8.7 nævnte fraktioner) som ikke kan kastes i skakten. Al rest-affald skal i sorte poser eller anden form for pose) og kastes i affaldsskakten eller bringes til storskraldsrum ved stamhuset. se § 8.9

§ 8.4 Glas/flasker skal lægges i de til formålet opstillede ”glas-containere” i hver ende af P-pladsen. Metallåg og propper må genne fjernes først (kan lægges i den lille container).

§ 8.5 Aviser/tryksager skal lægges i de til formålet opstillede ”papir-containere” i hver ende af P-pladsen. Gælder også kataloger og telefonbøger.

§ 8.6 Batterier skal lægges i de til formålet opstillede batteri-beholdere i hver ende af P-pladsen eller i batteribeholder i storskraldsrummet, se § 8.9

§ 8.7 Elpærer og lysstofrør afleveres i storskraldsrummet se § 8.9

§ 8.8 Kemisk affald må ikke henstilles, hvor det kan komme i ukyndiges hænder, men skal afleveres til VIBO's driftspersonale i arbejdstiden.

§ 8.9 Storskrald er alt, hvad der ikke kan bortskaffes i plastikposer og kastes i skakten. Det skal bringes til storskraldsrummet (den grå bygning for enden af parkeringspladsen ved Stamhuset). Storskraldsrummet er forsynet med automatisk døråbner, som aktiveres ved brug af dit vaskekort. Adgang til storskraldsrummet alle dage fra kl. 07.00 til kl. 22.00. Affaldet sorteres og lægges i de opstillede containere. Beboerne opfordres til i videst muligt omfang, at bortskaffe større indbøgenstande på anden måde, f.eks. når man køber nyt - at betinge sig, at leverandøren tager det gamle med retur ved levering af det nye.

§ 8.10 Haveaffald/planteaffald skal i plastikposer eller plastiksække og henstilles på gulvet i storskraldsrummet, se § 8.9





§ 8.11 Storskraldsrummet skal altid holdes aflåst. Der står en kærre i storskraldsrummet, som kan benyttes til transport af større genstande fra opgangen til storskraldsrummet. Kærren skal altid bringes tilbage til storskraldsrummet efter brug. Dit vaskekort giver dig adgang til rummet. Storskraldsrum og kærre må kun anvendes af beboere i VIBO. Storskraldsrummet og forpladsen er videoovervåget.

§ 8.12 Papirkurve – ved indgangsdørene og ude i området er beregnet til småt affald. Beboerne viser høj grad af forståelse for genbrugstanken ved at henlægge aviser og reklamer i papircontainerne på p-pladsen i stedet for i papirkurvene ved opgangene. – Du letter arbejdet for vor ejendomsassistent.

§ 8.13 Dette affaldsregulativ er en integreret del af afdelings husorden. Beboere der overtræder dette affaldsregulativ kan pålægges en afgift på kr. 350,00 som føres til indtægt for afdelingen. Afgiften kan opkræves sammen med huslejen. Gentagne overtrædelser af affaldsregulativet kan, i lighed med overtrædelse af husordenen, føre til ophævelse af lejemålet.

## **§ 9 GARAGE-/CARPORT-REGLEMENT**

§ 9.1 Pr. 1.12.2017 er lejen fastsat til kr. 140,00 pr. måned for en carport og kr. 270,00 pr. måned for en garage. Leje-indtægterne skal til enhver tid dække de faktiske udgifter til drift, administration og vedligeholdelse af anlægget. Evt. lejeforhøjelse skal godkendes på afdelingens budgetmøde til ikrafttræden med nyt regnskabsårs begyndelse.

§ 9.2 Som lejer skal man erlægge et depositum på kr. 1.500,00 for en carport og kr. 2.500,00 for en garage. Depositum forrentes ikke. Depositum tilbagebetales til lejer ved lejeaftalens ophør med fradrag for eventuelle skader eller mangler.

§ 9.3 Lejeaftalen kan opsiges af lejer med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

§ 9.4 Lejeaftalen kan i tilfælde af misligholdelse af lejeaftalen og/eller overtrædelse af nærværende regler for anvendelse af garage eller carport opsiges med 1 måneds varsel til den 1. i en måned af boligforeningen VIBO.

§ 9.5 Lejeaftale for garage eller carport er knyttet til et lejemål i NIVÅHØJ III (se dog undtagelse under § 7) og kan ikke af lejeren overdrages eller fremlejes til andre.

§ 9.6 Tilsyn med anlægget varetages af ejendomskontoret og administration af ventelister, udarbejdelse af lejekontrakter samt administration af depositum og leje ordnes af VIBO's udlejningsafdeling. Depositum samt første måneds leje skal (med mindre andet er aftalt) indbetales separat efter VIBO's anvisning inden ibrugtagning. Efterfølgende leje opkræves sammen med huslejen.



§ 9.7 Ledige carporte eller garager, der ikke kan udlejes til beboere i NIVÅHØJ III, kan udlejes til andre, fortrinsvis lejere der bor i NIVÅHØJ II. I sådanne tilfælde vil lejen p.t. være kr. 200,00 + moms for en carport og kr. 400,00 + moms for en garage.

Garage eller carport udlejet til anden lejer end beboer i NIVÅHØJ III kan til enhver tid opsiges med 1 måneds varsel. Lejere, der ikke bor i NIVÅHØJ III, betaler samme depositum som lejere i NIVÅHØJ III, og er forpligtet med hensyn til anvendelse og vilkår på lige fod med lejer i NIVÅHØJ III. Husorden for afdeling 103 Nivåhøj III gælder for lejere uden for afdelingen.

§ 9.8 Garager og carporte må kun anvendes til henstilling af lejerens indregistrerede motor-køretøj(er). Afdelingsbestyrelsen kan inddrage én garage/carport til opbevaring af afdelingens borde, stole og andre remedier, som tilhører beboerne i fællesskab.

§ 9.9 Der må ikke finde værkstedslignende aktiviteter sted i garager og carporte. Olieskift og om hældning af brændbare væsker er forbudt. Skiftning af hjul fra sommer til vinter og omvendt er dog tilladt i dagtimerne. Sommerhjul respektive vinterhjul må opbevares i garagen.

§ 9.10 Udover det brændstof, der er på tanken i det enkelte køretøj må højst opbevares 5 liter brændstof i typegodkendt dunk.

§ 9.11 Der installeres ikke vand og el i garager og carporte. Der er opsat lavenergиламper, som tændes med gadebelysningen. Lejeren må ikke trække strøm fra den etablerede elinstallation.

§ 9.12 Overtrædelse og misligholdelse af lejeaftale og "Regler for garage/carport i NIVÅHØJ III samt anvendelse af disse", kan medføre opsigelse af lejeaftalen.

Denne husorden med tilhørende "Råderet uden for boligen" er en integreret del af lejekontrakten og vedtaget på ordinært afdelingsmøde 6. december 2017.

Revideret på ordinært beboermøde 5. december 2018