

HUSORDEN

AFDELING 1276-0 CHRISTIANSMINDEVEJ

LEJERBO GULDBORGSUND



Vedtaget af organisationsbestyrelsen Lejerbo Guldborgsund
den 23. november 2023

Velkommen til Lejerbo afd. 1276-0 Christiansmindevej

Vi håber at din nye bolig er som du havde forventet, og at du vil falde godt til i de nye omgivelser.

De 45 boliger på Christiansmindevej skal betragtes som et **fællesskab** bestående af 9 private udlejningsboliger og 36 almene lejeboliger.

Denne husorden er gældende for Lejerbos 36 almene lejemål. De 9 private 9 lejemål har en tilsvarende husorden.

Husordenen er et sæt ordensregler, der gælder både for lejeren, 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.

De 36 almene bolligerboliger består af 13 almene familieboliger og 23 boliger som et seniorbofællesskab.

I afdelingen er der ligeledes etableret fælleshus og drivhus, som skal fungere til fælles gavn for alle 45 lejemål.

For de 36 almene lejemål etableres der en afdelingsbestyrelse.

For seniorbofællesskabet etableres et beboerudvalg til varetagelse af input til udlejning og fællesaktiviteter for bofællesskabet.

Fælleshuset er beliggende på arealet for de almene boliger, men er til brug for alle 45 boliger.

Regler for brug af fælleshuset fremgår af husordenen.

I forbindelse med opførelsen af byggeriet er det aftalt for hele bebyggelsen, at de 45 lejligheder er røgfrie og at der derfor ikke må rygges i boligen og i fælleslokaler.



I Lejerbo har vi beboerdemokrati. Det betyder at mange beslutninger træffes i enkelte afdeling, altså af beboerne selv. Vi vil derfor også gerne byde dig velkommen som aktiv deltager i Lejerbos beboerdemokrati.

Mindst en gang om året er der afdelingsmøde for hele afdelingen. På mødet kan alle afdelingens beboere være med til at godkende næste års budget og få indflydelse på forskellige forhold i afdelingen.

I en almen boligafdeling bor mange mennesker sammen. En afdeling er som sådan 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.

Venlig hilsen

**Organisationsbestyrelsen
Lejerbo Guldborgsund**

LEJERBO, PRAKTISK INFORMATION

I forbindelse med din/jeres indflytning, bedes du henvende dig til selskabets varmemester/lokalinspektør for udlevering af nøgler til lejemålet m.v.

Lokalinspektør:

Peder Bonde

Kontor:

Birkevænget 32, kld.
4900 Nakskov

Kontortid/tefontid:

Mandag – fredag kl. 08.00 - 09.00

Telefon:

54 95 13 70

Udenfor telfontid kan der lægges besked på telefonsvarer.

Email:

pedbon@lejerbo.dk

BEMÆRK, når nøgler til lejemålet er udleveret ved indflytning, har varmemesteren *ikke nøgler* til de enkelte lejligheder.





UDENFOR EJENDOMSFUNKTIONÆRERNES ARBEJDSSTID OG *KUN* I NØDSITUATIONER

Ved akut opståede skader eller forsyningssvigt ved vand, kloak, varme eller elektricitet. Efter brand, vandskade, storm, indbrud mv.

Ved evt. varmesvigt:

Hør dine naboer om de er i samme situation og har kolde gulve.

Ved evt. rørsprængning:

Luk straks alle stophaner.

Ved akut behov for håndværkerassistance, kontakt selv VVS eller anden håndværker:

| | | |
|----------------|---|-------------|
| El-installatør |  El-teknik | 70 22 09 22 |
| VVS-firma |  Aktiv | 54 95 03 00 |

Såfremt der er gennemført *unødig tilkaldelse*, vil lejer selv hæfte for udgiften i forbindelse med tilkaldelsen.

Lejer, der har tilkaldt hjælp, skal snarest muligt meddele dette til varmemesteren på mail pedbon@lejerbo.dk eller på tlf. 54951370. Læg evt. besked på telefonsvareren.



HUSORDEN

Indhold

| | |
|--|----|
| Affald..... | 6 |
| Antenne og internet..... | 6 |
| Bad og toilet..... | 6 |
| Campingvogne og trailere..... | 7 |
| Cykler, knallerter, scootere mm..... | 7 |
| Depotrum..... | 7 |
| Drivhus..... | 7 |
| Droner og modellfly..... | 8 |
| Fodring af fugle..... | 8 |
| For- og baghaver..... | 8 |
| Forbedringer og forandringer..... | 9 |
| Forsikring..... | 9 |
| Fyrværkeri..... | 9 |
| Fællesarealer..... | 10 |
| Fælleshuset..... | 10 |
| Grill..... | 11 |
| Hegn og låge..... | 11 |
| Husdyr og smådyr..... | 12 |
| Hårde hvidevarer..... | 13 |
| Leg og boldspil..... | 13 |
| Markiser..... | 13 |
| Maskiner..... | 14 |
| Musik og unødig støj..... | 14 |
| Opvarmning..... | 14 |
| Parkering, motorkøretøjer og ladestandere..... | 15 |
| Rygning..... | 15 |
| Skadedyr..... | 15 |
| Skader på glas og kummer/vandskade..... | 16 |
| Skateboards, rulleskøjter med videre..... | 16 |
| Skiltning..... | 16 |
| Snerydning..... | 16 |
| Spots, indbygget..... | 17 |
| Trampoliner, badebassiner o. lign..... | 17 |
| Udluftning og tøjtørring..... | 17 |
| Ventilation/udsugning..... | 17 |

Affald

Alt affald skal til enhver tid sorteres efter Guldborgsund kommunes regler og anvisninger.

Læs mere på Guldborgsund kommunens hjemmeside vedr. affaldssortering: <https://sortering.refa.dk/>. I øvrigt henvises til omdelt materiale vedr. affaldssortering.

Af hygiejniske grunde og for at undgå lugtgener i afdelingen er det vigtigt, at alt affald pakkes i affaldsposer der lukkes tæt, inden det lægges i affaldscontainere.

Skarpe genstande skal indpakkes forsvarligt, inden de placeres i affaldscontaineren.

Der må ikke smides kemikalier, olie og elektronik i den almindelige affaldscontainer. *Følg altid kommunens regler og anvisninger.*

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



Antenne og internet

Der er etableret fibernet til internet og antenneforbindelse.

Der må ikke opsættes udvendige antenner eller paraboler uden Lejerbos skriftlige tilladelse.



Bad og toilet

For at undgå tilstopning af afløbsrør skal du være varsom med hvad du skyller ud i håndvask og toilet.

Vådservietter, bleer, engangsvaskeklude, avispapir, kattegrus, vatpinde mm. skal i skraldespanden og ikke i toilettet, da hverken faldstammer, kloakker eller rensningsanlægget kan håndtere det.

Er VVS installationer i stykker og/eller utætte, skal du straks meddele dette til ejendomskontoret.



Campingvogne og trailere

Campingvogne og trailere må parkeres i max. 24 timer på afdelingens p-plads for klargøring og af- og pålæsning.



Cykler, knallerter, scootere mm.

Cykler, knallerter, scootere, barnevogne og el-løbehjul mm. må ikke parkeres på afdelingens fælles- og udendørsarealer.



Depotrum

Til hver af afdelingens boliger er der knyttet et skur/depotrum, som du kan benytte til at opbevare personlige effekter.

Der må ikke opbevares effekter der afgiver lugt, eller som kan tiltrække skadedyr.

Depotrummet skal være aflåst.



Drivhus

Der må ikke opsættes drivhus uden Lejerbos skriftlige tilladelse.

Krav ifm. opsætning af drivhus:

1. Mål: max 5 kvm. Højde max 180 cm på højeste sted.
2. Placering: Baghave. Minimum 50 cm fra skel.
3. Montering: Drivhuset skal monteres på sokkel eller anden fastgøring i jorden jf. producentens anvisninger
4. Kræver altid kommunal byggetilladelse og BBR-ændring, hvilket Lejerbos administration ansøger om og håndterer på lejers vegne.
5. Lejer står for vedligeholdelse af drivhuset.
6. Ved fraflytning skal drivhuset fjernes og arealet reetableres. Drivhuset kan ikke overdrages til ny lejer.



Droner og modelfly

Der må ikke flyves med droner eller modelfly fra lejemålet eller afdelingens uden-dørsarealer.



Fodring af fugle

For at undgå rotter, måger og andre skadedyr, må der ikke smides brød eller fuglefoder direkte på græsplænen eller jorden.



For- og baghaver

Er der have til din bolig, er det dig, der skal ren- og vedligeholde haven. Se afdelingens vedligeholdelsesreglement.

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.

Der henvises til afdelingens råderetskatalog.



Fliser i haven, andre end eksisterende fliser:

1. Flisebelægningen i haven skal være ensartet.
2. Der skal minimum lægges 20 cm flisegrus under fliserne. Der skal lægges en ukrudtsdug, og gruset skal stamper med en pladevibrator, før fliserne lægges.
3. Efter lægning, skal der fejes fugesand mellem fliser, og de skal stamper med pladevibrator igen.
4. Flisebelægningen skal falde med 1,5 cm pr. meter væk fra huset



Græsslåning:

Beboerne slår selv græs på boligens areal.

Hække:

Beboerne sørger selv for at klippe deres hæk indvendig og udvendig.

Højde på hække, når de er fuldvoksne og klippes 1 til 2 gange årligt:

Hæk mellem naboer: max. 180 cm.

Hæk mod front (forhave): max. 160 cm.

Hække og beplantning må IKKE flyttes eller fjernes.

**Forbedringer og forandringer**

Du har ret til at foretage visse ændringer og forbedringer i din bolig.

Ønsker du at gøre brug af denne ret, skal du kontakte regionskontoret i Næstved.

**Forsikring**

Lejerbos forsikring dækker udelukkende bygningerne.

Du skal selv have en indboforsikring for at dække eventuel genhusning eller skader på dine ejendele ved fx indbrud, brand- eller vandskade.

**Fyrværkeri**

Fyrværkeri må ikke afbrændes i lejemålet, haver eller fra afdelingens udendørs-arealer og i tilhørende haver.

Du kan få mere at vide om reglerne for fyrværkeri i Politivedtægten og i Lov om Fyrværkeri.



Fællesarealer

Lejer er ansvarlig for, at der bliver ryddet op efter lejer og lejers gæster.

På fællesarealerne må der ikke opbevares eller bruges ting, som ved lugt. Støj, brandfare m.v. er til gene eller fare for ejendomme, ting og andre beboere i afdelingen.

Det er ikke tilladt at tegne og male på vægge, mure, fliser eller asfalterede arealer.

Det er strengt forbud at betjene tavler, betjeningspaneler, haner, ventiler m.v. opsat ved fællesarealerne.



Fælleshuset

Fælleshuset er en del af den samlede bebyggelse, og huset er betalt af Skanlux.

Fælleshuset er til brug for alle 45 lejemål i bebyggelsen.
Det gælder både for de 9 private lejemål og for de 36 almene lejemål.

Da fælleshuset er beliggende i den almene boligafdeling, er betaling af driftsudgifter for de 9 private boliger defineret i særskilt aftale.

Fælleshuset anvendes til gavn for alle beboere i bebyggelsen og i fælleshuset er der ligeledes to værelser der kan lejes for en til to dage hvis man har brug for ekstra overnatning og fælleshuset ikke er udlejet til andet formål.

Regler for udlejning og brug af fælleshuset er ens for alle 45 lejemål.

Regler vedr. brug af lokalet kan ændres af Lejerbos beboere på et afdelingsmøde.
Det kan IKKE besluttes, at de 9 private lejemål ikke kan benytte fælleshuset.

Fælleslokalet skal altid efterlades aflåst for at sikre at hærværk, ildspåsættelse og tyveri undgås.

Der er rygning forbudt i fælleslokalet.

Fælleshuset kan benyttes gratis til fællesaktiviteter for beboerne eller de 3 beboersammensætninger.

Bebyggelsens beboere kan leje afdelingens fælleshus til egne private arrangementer.



Pris for udlejning i 1 døgn:

Kr. 1.000 + depositum for at lokalet afleveres i ryddeligt og rengjort stand.

Kr. 200 pr. nat for leje af værelse. Udlejes kun når fælleshuset er ledigt.
Lokalet afleveres i ryddeligt og rengjort stand.

Beboerne aftaler selv nærmere omkring de praktiske spilleregler omkring udlejning i særskilt aftale.

Lejerbos ejendomsfunktionærer har adgang til fælleshusets faciliteter (herunder køkken og toilet) i dagtimerne, undtaget når huset benyttes til arrangementer.

Grill

Det er tilladt at benytte en mindre el- og/eller gasgrill. Der skal vises hensyn til øvrige lejere.



Hegn og låge

Hegn og låge må kun opsættes efter skriftlig aftale med Lejerbo.
Skal ikke reetableres ved fraflytning.

Hegn:

1. Mål: maksimalt 120 cm højt i forhaven, maksimalt 120 cm højt om terrasse.
2. Farve: sort i forhave, grønt, brunt eller sort om terrasse
3. Materiale: trykimprægneret træ
4. Type: plankeværk, vandret eller klinkebeklædning som på skure
5. Planker skal være 19 x 100 mm brede
6. Stolper skal være trykimprægnerede min.100*100 mm, nedgraves og eventuelt støbes i min. 80 cm dybde.
7. Lejer står for vedligeholdelse og maling af hegn.

Låge i hæk, baghave:

1. Type: valgfri låge i solid kvalitet
2. Samme højde som hækken
3. Farve: sort, brun eller grøn. Skal matche boligens hegn
4. Stolper skal være trykimprægneret træ min.100*100 mm, nedgraves og eventuelt støbes i min. 80 cm dybde.
5. Lejer står for vedligeholdelse og maling af låge.



Husdyr og smådyr

Hunde og katte:

Det er tilladt at have én hund eller én indekat.

Indekatte er defineret som katte, der ikke må færdes frit udenfor lejemålet. Katten må kun færdes udenfor – hvis den føres i sele. Der må ikke opføres udendørs katteoliere eller tilsvarende. Katte skal være chippet og/eller øretatoveret.

Husdyr (kat eller hund) må komme på besøg, samt blive kortvarigt passet i lejemålet.

Ved indflytning/anskaffelse af hund eller kat skal lejeren henvende sig til varmemesteren for udfærdigelse af husdyrkontrakt. Der skal afleveres kopi af hundeansvarspolicen til ejendomskontoret.

Der må i afdelingen IKKE holdes kamp- og muskelhunde, samt krydsninger, hvori disse indgår. Der henvises til hundeloven [https://Hundeloven \(danske.love.dk\)](https://Hundeloven (danske.love.dk))

Betingelserne for husdyrhold er i øvrigt:

1. Husdyret må ikke på nogen måde være til gene for andre beboere.
2. Husdyret SKAL føres i snor på ejendommens område.
3. Det er ejerens ansvar, at der ikke sker tilgrisning med dyrets efterladenskaber på ejendommens område, også i haverne.
4. Husdyret må ikke hindre personer med lovligt ærinde adgang til lejligheden.
5. Ejeren af husdyret er pligtig til – på forlangende – at dokumentere over for afdelingsbestyrelsen og varmemesteren, at den lovpligtige ansvarsforsikring er i orden.
6. Det fremhæves, at den givne tilladelse til husdyrhold KUN gælder for det i øjeblikket i lejligheden værende dyr.
7. Katte skal føres i snor på området, samt være i snor i haven/på terrassen.

Smådyr

Du må gerne holde små kæledyr, for eksempel fugle, fisk, hamster og marsvin, så længe det ikke generer dine naboer. Der skal ikke søges om tilladelse til at holde disse.

Eksotiske dyr og krybdyr så som slanger, krokodiller, øgler og edderkopper er ikke tilladt i afdelingen.



Hårde hvidevarer

I Lejerbos lejemål i afdelingen er der komfur/ovn og emhætte.

Hvis der er problemer med ovennævnte hvidevarer, skal du kontakte ejendomskontoret.

Du skal selv sørge for at installere køleskab og øvrige hvidevarer.

Ønsker du at installere tørretumbler, vaske- og/eller opvaskemaskine, skal du FØR anskaffelse og installation søge tilladelse på ejendomskontoret. Her vil du få oplyst betingelserne for installationen. Installationen skal godkendes af varmemester, før maskinen tages i brug.

Hvis du ved installation har fjernet et skab, skal du være opmærksom på, at du skal opbevare det fjernede skab og sætte det ind igen, når du fraflytter boligen.

Du skal selv vedligeholde maskinerne (udover afdelingens) og betale for eventuelle reparationer. Når du flytter skal du fjerne maskinerne igen, også selvom ny lejer ønsker at overtage dem.



Leg og boldspil

For at sikre trivsel for alle i afdelingen er det vigtigt, at leg kun foregår i egne haver, og ikke på parkeringspladser og lign.



Markiser

Der må ikke opsættes markise/sejl eller lign. uden Lejerbos skriftlige tilladelse.

Depositum kr. 3.000.

Depositum tilbagebetales ved fraflytning, såfremt fjernelse af markise ikke har medført huller/skader på murværk o. lign.



Krav ifm. opsætning af markise:

1. Mål: Der skal i hver ende være minimum 1 meters afstand til nabo.
2. Farve: Dæmpede neutrale farver
3. Markisen skal være af typen "lukket kassette" og den skal være af god kvalitet f.eks. Sega, Faber eller tilsvarende med min. 5 års fabriksgaranti.

4. Opsætning af markise skal ske håndværksmæssigt korrekt og på beslag anvist af producent.
5. Eventuel el-tilslutning skal ske af autoriseret el-installatør.(der er ikke forberedt med elstik)
6. Lejer står for vedligeholdelse af markisen.
7. Markise skal fjernes ved fraflytning og kan ikke overdrages til ny lejer.

Maskiner

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

Vis altid hensyn til dine naboer.



Musik og unødigt støj

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

Hverdage: Dæmp musik m.v. inden kl. 22.00

Fredage/lørdage: Dæmp musik m.v. inden kl. 01.00

Informér dine naboer i så god tid som muligt, hvis du planlægger at holde en lille fest.

Støjende adfærd er ikke tilladt i afdelingen.

Vis altid hensyn til dine naboer.



Opvarmning

Der må ikke anvendes anden primær opvarmingskilde i boligerne, end den fra boligselskabet installerede opvarmingskilde.

Brug af anden opvarmingskilde eksempelvis gas-, olie-, petroleums-varmeovne eller lignende, betragtes som misligholdelse af lejekontrakten, og vil kunne medføre opsigelse/ophævelse af lejemålet.

Brug af el-varmeovne til supplerende opvarmning i overgangsperioder er dog tilladt.



Parkering, motorkøretøjer og ladestandere

Det er kun tilladt at parkere eget indregistreret motorkøretøj på afdelingens parkeringspladser.

Lejer har brugsret til parkering af maksimalt 1 motorkøretøj på afdelingens parkeringspladser.

Køretøjer uden nummerplader, køretøjer med en vægt over 3.500 kg., samt campingvogne, trailere m.v., må ikke parkeres på afdelingens område.

Ladestandere:

Clever har opstillet en række ladestandere på ejendommens parkeringsareal, til brug for opladning af elbiler. For at benytte laderne kræver det, at man indgår abonnementsaftale direkte med Clever. Oplever man fejl eller lign. på ladestanderne, rettes henvendelse direkte til Clever.

Parkeringspladser, hvor der er opstillet ladestandere, må alene benyttes af elbiler.

Elbilejere som benytter lade standerne skal overholde god ladeskik.



Rygning

Afdeling 1276-0 Christiansmindevej er en **røgfri afdeling**.

Det betyder at der ikke må ryges i boligerne og i fælleslokaler. Dette er også gældende for gæster, der besøger beboere i afdelingen.

Beslutningen om røgfri afdeling er truffet af organisationsbestyrelsen Lejerbo Guldborgsund, og kan *ikke* ændres af afdelingsmødet.



Skadedyr

Hvis du observerer skadedyr, skal du henvende dig på ejendomskontoret.

For at mindske risikoen for skadedyr må man ikke kaste affald, herunder køkkenaffald, udenfor affaldsbeholdere og containere.

Det er ikke tilladt af fodre vilde katte og andre smådyr.



Skader på glas og kummer/vandskade

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

Opstår der vandskade, skal du hurtigst muligt anmelde det til ejendoms kontoret.

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



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.



Skiltning

Det er ikke tilladt at opsætte skilte- og/eller reklamer på boligen og generelt i afdelingen.



Snerydning

Lejer rydder sne på egne terrasser og i forhaver.

Lejerbo foretager snerydning på alle fællesarealer.



Spots, indbygget

Spots i loftet er en fast installation.

Kontakt Lejerbo når pærer skal udskiftes.



Trampoliner, badebassiner o. lign.

Der må ikke opstilles trampolin, bade/svømme- eller spabassin i for- og baghave.



Udluftning og tøjtørring

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.

Undlad at tørre tøj indendørs.



Ventilation/udsugning

I de boliger hvor der er indbygget/monteret et udsugningsanlæg, skal man være særligt opmærksom på:

- I bad/toilet suges der konstant fra udsugningsventilen i loftet/væggen
- Det er strengt forbudt at dreje på eller tilstoppe udblæsningsventiler
- Der må ikke ændres på ventilationen, uden skriftlig tilladelse fra Lejerbo. Hvis der ændres på ventilationens indstillinger, bringes anlægget ud af balance. Lejerbo må forvente at blive pålagt at skulle betale udgifterne til reparation/udskiftning/indregulering

Lejerbo skal minimum én gang årligt have adgang til lejemålet, for at skifte filtret på lejemålets ventilationsanlæg. Udskiftning af filteret sker for Lejerbos regning.

