

Arbejdernes Boligselskab Vordingborg

Afdeling 8 Havre- og Kornvænget

Afdelingsbestyrelsen

Ajourført august 2023 og igen august 2024.

**Seneste ændring vedtaget på beboermøde den
29. august 2024 vedr. hækklipning.**

ændringer vedtaget på beboermøde 10.08.2023

OBS – Ændringer vedr. hæk, hegn skure osv. har ikke tilbagevirkende kraft i forhold til allerede etableret forhold – skæringsdato 10.08.2023. Forhold vedr. farver på træværk er gældende ved fremadrettet behandlinger.

Hus- og haveorden

§ 1. Denne hus- og haveorden gælder for Arbejdernes Boligselskab Vordingborg afd. 8 Havre- og Kornvænget.

Enhver lejer skal i egen interesse følge det efterstående.

Afdelingen består af 73 rækkehuse.

Lejlighederne er som standard 4 rums bestående af 3 værelser, stue og bryggers. Lejlighederne kan fremstå med andre antal rum end standard. Dette også ved indflytning.

Til afdelingen er knyttet et antal lukkede garager, samt et antal carporte. Disse må lejer alene benytte til parkering af lejers eget indregistrerede motorkøretøj og således ikke til lager, pulterrum, værksted eller lign.

§ 2. Ansvar. Ved overtrædelse af sundheds- og bygningsreglementers eller politiforordningers bestemmelser må lejer selv stå til ansvar og holde boligselskabet skadesløs herfor.

§ 3 a. Udvendig maling.

Facader mod gård og haveside : Døre, træværk og facadeplader males efter behov, dog mindst hvert 5 år.

Plader males lysegrå.

Træværk males mørke grå.

Døre som ikke er plast males hvide. Havedør males mørke grå.

Lejer har mulighed for at vælge en af følgende ordninger:

1. Maling til egen vedligeholdelse udleveres af viceværter. Det er kun den maling der udleveres af vicevært der må anvendes (pga. kvalitet og korrekt farvekode).
2. At indgå en skriftlig aftale ved kontrakt-skrivelse med administrationen, gående ud på, sammen med huslejen at indbetale et månedligt beløb til dækning af udgifterne ved professionel udførelse af dette arbejde. Beløbet reguleres i takt med eventuelle prisændringer.

§ 4. Der henviser til § 22 i normalstandsættelses-reglerne.

§ 5. Cykling, kørsel på løbehjul. Kørsel på el løbehjul, knallert kørsel, motorcykel kørsel og kørsel i bil er ikke tilladt på flisegangene. Dog er det tilladt at benytte en handicap knallert og en handicap cykel på flisegangen.

Det er tilladt at have blomsterkasser, havefigurer, og bænke på flisegangen i perioden fra 1. april til 30. september.

Det er ikke tilladt at oplade El- eller hybrid biler fra boligens elinstallation.

§ 6. Fremleje. Det er ikke tilladt at fremleje en lejlighed eller en del af denne, uden selskabsbestyrelsens tilladelse.

§ 7. Haven. Ved plantning af buske og træer skal der tages hensyn til, at der ikke senere (størrelsesmæssigt) opstår gener for naboerne pga. disse plantninger. Generende beplantninger over 3 meters højde kan af afdelingsbestyrelsen forlanges nedklippet for lejers regning.

Afgrænsning / skel i haverne mellem lejlighederne og mod sti / flisegangen skal være udført som hæk. Ud over standard hegnet ved terrasse 3-4 meter fra facaden, må der ikke opsættes mur; hegn; stakit eller plankeværk, nogen steder langs afgrænsning / skel i haverne og langs sti / flisegangen.

Der må opsættes trådhegn i op til 120 cm på indvendig side af hæk. Trådhegnet skal holdes fri af hæk og skal fjernes helt ved fraflytning.

Ønskes der mindre læhegn og lignende inde i haver skal disse minimum placeres mindst 1 m fra afgrænsning af hæk mod nabo og minimum 2,5m fra afgrænsning af hæk mod sti / flisegangen. Højden må max være 180 cm målt fra terræn. Hvis læghegn og lignende placeres vinkelret op mod hæk, kan første stolpe i læghegnet ind mod nabo dog opsættes helt op til afgrænsning af hæk (mindre end 1m). Hegn, mur, stakit eller plankeværk som eventuelt pr. 1 juli 2023 er eksisterende i skel ved haverne mellem lejlighederne, må vedligeholdes, men ikke udskiftes. Disse vil blive erstattet af hæk fremadrettet (kontakt vicevært). Det er dog tilladt at have plankeværk ud mod de matrikler, som vender væk fra afd. 8. (eksterne naboer).

Hækkene skal sikres bedst mulige vækstbetingelser, hvorfor andre vækster skal holdes i passende afstand.

Hækken skal holdes fri for ukrudt af beboer.

Hækken mellem lejlighederne bør gødes af beboer,

dette bør koordineres beboerne/naboer imellem så overgødning undgås.

Hækken langs flisegange gødes af viceværter.

Beboere med hæk mod eksternt nabo eller mod offentligt fortov skal selv gøde hækken.

Hækplanter, der på grund af misligholdelse går ud, kan af afdelingsbestyrelsen forlanges nyplantet for lejers regning.

Klipning af hæk.

Viceværten klipper hækken 1-2 gange årligt udvendigt og i toppen. Dog må **lejer** godt selv klippe hækken udvendigt og i toppen.

Det påhviler lejer at klippe hækken indvendigt rundt om eget lejemål.

Hækken skal klippes mindst 1 gang om året – gerne medio juli/august – dog må den gerne klippes 2 gange om året.

Hækkene må maksimalt have en højde på 1.80 m. Kan naboer ikke blive enig om højden af hækken i skel mellem de 2 haver, skal hækken være 180 cm.

Såfremt en have, efter afdelingsbestyrelsens skøn, misligholdes, så det er til gene for de omkringboende lejere, vil dette være misligholdelse efter hus- og haveordningen og der kan pålægges sanktioner i henhold til gældende lovgivning.

Haven skal overvejende benyttes som prydhave.

Redskabsskur i baghaven – boligen er "født" med redskabsskur i haven på ca. 5 m², og afd. vedligeholder ved rep. eller fornyelse. (evt. skader m.v. anmeldes til vicevært.). Se også §16B.

§ 8. Husholdningsaffald sorteres efter gældende regler i Vordingborg Kommune.

§ 9. Der er etableret affaldssortering i afdelingen.

I afdelingen er der opsat containere til brandbart materiale på maks. 1m.

Mad/husholdningsaffald bortskaffes efter gældende regler i Vordingborg Kommune (se pkt. 8)

I boligområdet er der opstillet containere til anden affaldssortering (glas/flasker, papir/pap, blødt/hårdt plastik m.v.) efter gældende regler i Vordingborg Kommune.

Hus altid at aflevere områderne, som du selv ønsker at finde dem.

§ 10. Musik og støj. Benyttelse af musikanlæg, instrumenter, samt afholdelse af fest, skal ske under hensyn til øvrige lejere.

§ 11. Udgår 10.08.2023

§ 12. Udluftning. Det påhviler lejer hele året rundt, at sørge for effektiv udluftning, så der ikke opstår fugtskader i husene.

§ 13. Fejl, skader mv.:

Toilet, kloak mv. I toilet-kummen må der intet komme, der kan tilstoppe afløbet – brug kun toiletpapir.

Utætheder eller tilstopning i vand -, fjernvarme- eller afløbssystem skal omgående meldes til viceværten. Det samme er tilfældet med "dryppende" vandhaner og toiletter.

Øvrige skader, herunder brand, indbrud mv. skal anmeldes til administrationen.

§ 14. Husdyr. Der må holdes 1 hund pr. lejemål. På boligselskabets grund/område skal alle hunde føres i snor. Hunden må ikke overlades til personer, som ikke har fuld kontrol over hunden. Hunden må ikke være til gene for øvrige lejere. Hvis hunden forurener, skal dette straks fjernes. Ejeren er ansvarlig for de skader eller gener, som hunden forvolder.

Såfremt dette ikke følges, eller der i øvrigt klages over hunden, kan og vil administrationen iværksætte krav om fjernelse af hunden i.h.t. gældende regler i lov om leje af almene Boliger. Hvis hunden "formerer" sig, er et ikke tilladt at beholde hvalpene længere end det er forsvarligt af hensyn til disse.

Andre husdyr – såsom kat, slanger, krybdyr og lign. Er **ikke** tilladt.

§ 15. Boldplads.

Oktober til og med marts: Boldspil mv. skal slutte ved lygtetændingstid.

April til og med september: Boldspil mv. skal slutte kl. 21.30.

Boldspil må kun foregå på boldbanen. Dvs. at boldspil ikke er tilladt på veje, gangstier og græsplæner.

§ 16 a. Der er uden ansøgning tilladelse til følgende ændringer af lejemålet:

Have:

1: Flagstang største højde 6 meter

2: 1. stk. parabolantenne maks. 90cm i diameter, opsat på rør, maks. 1,5 meter på eget lejemål. Må ikke fastgøres på bygningen.

3: Opsætning af baldakin model type MADRID grå 1200 (bredde 120cm og dybde 88cm) over bryggersdør er tilladt. Beboer står for løbende vedligeholdelse og udskiftning.

4: Der kan etableres træterrasser i op til max 30 cm over naturligt terræn. Der er vilkår og vejledninger der skal overholdes, pga. risiko for fugtskader på hovedhus og risiko for ophold af skadedyr under træterrasse. Overkant af træterrasser skal holdes minimum 10 cm under overkant af betonsokkelen (fundament) ved facader på huset.

Træterrasse konstruktion bør etableres så konstruktionen er ventileret under terrassebrædder. Der må ikke være åbninger / sprækker ind til den underliggende konstruktion under terrassebrædderne der er større end 1 cm (rotter/mus). Der skal etableres Rottesikring Langs kant af terrasse og ned i jord, hele vejen langs træterrasse. Denne sikring skal slutte helt tæt til sokkel/ fundament på huset hvis træterrassen støder til huset.

- Sikringen kan udføres med fintmasket varmgalvaniseret eller rustfri tykt volierenet; eternitplader eller andet gnaversikkert materiale (f.eks. ikke træ, plast osv.).
- Ved sikring med volierenet skal der sikres lodret ned med minimum 70 cm hele vejen rundt om terrassen/ bygningen, og nettet skal fæstnes nederst på terrassen eller bygningen.
- De 70 cm kan fordeles med enten 70 cm lodret ned i jorden, 30 cm lodret ned og 40 cm vandret ud, eller 10 cm lodret ned og 60 cm vandret ud.
- Volierenet, som går lodret ned, skal så herefter dækkes med enten fliser eller jord/græs.
- Sikring med eternitplader, eller andet plademateriale skal gå langs hele terrassens kant og 70 cm lodret ned i jorden.

Beboer / lejer har vedligeholdelsesforpligtigheden af træterrassen. Hvis dele af terrassen males skal den males i farveløs træbeskyttelse eller mørke grå standart farve. Træ terrasser skal som udgangspunkt fjernes ved fraflytning, og oprindelig fliseterrasse reetableres.

§ 16 b. Der kan efter ansøgning gives tilladelse til følgende ændringer af lejemålet:

Lofter: Hvis lejer ønsker at opsætte andet loft end det oprindelige, skal man henvende sig til administrationen angående materialer og opsætning.

Terrasser: Det er tilladt at opføre overdække/lukket terrasse, på visse vilkår. Der er udarbejdet standardtegninger og materialebeskrivelse, som skal følges.

Der skal ansøges om byggetilladelse hos kommunen via Boligselskabets administrationen. Der vil være pålagt gebyr i forbindelse med ansøgningen.

Hvis overdækket / lukket terrasse males skal farve være farveløs træbeskyttelse eller mørke grå standart farve som udleveres af vicevært.

Cykelskur/overdækning i gårdside: Det er tilladt at opføre cykelskur/overdækning til gårdsiden. Der er udarbejdet standardtegninger og materialebeskrivelse som skal følges. Der skal ansøges om byggetilladelse hos kommunen via Boligselskabets administrationen. Der vil være pålagt gebyr i forbindelse med ansøgningen.

Hvis cykelskur/overdækning, males skal farve være farveløs træbeskyttelse eller mørke grå standart farve som udleveres af vicevært.

Opsætning af markise: Det er tilladt at opsætte markise på havesiden af lejemålet. Ansøgning med tegning og beskrivelse skal fremsendes til administrationen, som derefter fremsender godkendelse.

Haveskur – efter ansøgning, kan der godkendes udvidelse af bestående skur – så skuret efterfølgende opnår samlet mål som følger:

L. 380 – d. ca. 185 – h. ca. 190/200 cm.

Hvis skuret males skal farve være farveløs træbeskyttelse eller mørke grå standart farve som udleveres af vicevært. Skuret skal minimum holdes 1m fra afgrænsning af nærmeste hæk. Udvidelsen skal anmeldelse hos kommunen via Boligselskabets administrationen. Der kan være pålagt et gebyr i forbindelse med anmeldelsen.

Alle haveskure som fremstår malet skal løbende vedligeholdes med ny maling af Beboeren/lejer.

Drivhus: Det er tilladt, at opføre et drivhus af maks. 8m². Ansøgning med tegning fremsendes til administrationen, som derefter behandler og eventuelt fremsender godkendelse. Tegninger skal være målsat / målbare og vise placering på grund i forhold til skel og bygninger. Tegninger skal vise plan, facader og snit af

drivhus. Drivhuset skal anmeldes hos kommunen via Boligselskabets administrationen. Der kan være pålagt et gebyr i forbindelse med anmeldelsen. Drivhuse skal som udgangspunkt fjernes ved fraflytning.

Nedtagning/flytning af indvendige vægge: Det tilladt at nedtage/flytte ikke bærende/stabiliserende vægge, hvis der er ansøgt om dette først. Ansøgning skal fremsendes til administrationen og administrationen skal godkende ansøgningen inden vægge fjernes.

Efterisolering af bryggers: Lejer har mulighed for, efter anvisning af boligorganisationen, selv at udføre efterisolering af bryggers. Der ydes et fast tilskud til indkøb af materialer. Ansøgning fremsendes til administrationen, som derefter fremsender godkendelse.

Indvendig renovering af garage: Lejer har mulighed for selv at udføre indvendig vedligeholdelse af garage. Der ydes et tilskud til materialer. Ansøgning fremsendes til administrationen, som derefter fremsender godkendelse.

Alle bygningsmæssige ændringer skal udføres efter gældende lovgivning/bygningsreglement.

Ansøgninger og anmeldelser, for alle punkter under §16 b, fremsendes til administrationen, som derefter behandler og eventuelt fremsender tilladelse og tegninger.

HUSK: Det der ikke står, er ikke ensbetydende med, at man må/ikke må eller har tilladelse – så derfor – beskriv det du evt. ønsker at opføre, ændre eller andet og send administrationen/afdelingsbestyrelsen et par ord, så vi sammen kan få en dialog om det og vi vil derefter tage stilling til ansøgningen.

§ 17. Fortolkning. I tilfælde af tvivl om fortolkningen af denne hus- og haveorden, har selskabsbestyrelsen alene den endelige afgørelse.

Vedtaget på ordinært beboermøde i 2016 og efterfølgende tillæg på ordinært beboermøde i 2017 samt administrativt tillæg i 2018.

Redaktionelle ændringer juni 2022 - administrationen.2022

Tilføjelser iht. ordinært beboermøde i 2022

Ændringer og præciseringer vedtaget på ordinært beboermøde i august 2023

Ændring på beboermøde den 29. august 2024 vedr. Vicevært klipper hæk udvendigt og i top.