

ORIENTERING & HUSORDEN AFDELING 193-0, MOGENSTRUP LEJERBO NÆSTVED



Vedtaget november 2008
Sidst rev. maj 2019

Layout rettet januar 2023



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.



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.

Bestyrelsen kan kontaktes via mail: bestyrelsen@beskedboks.dk

Venlig hilsen

**Afdelingsbestyrelsen
Afdeling 193-0, Mogenstrup**



Til

NY INDFLYTTEDE LEJERE/UDLEVERING AF NØGLER

Velkommen til Lejerbo

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

Orientering

Lejerbo afd. 193-0, Mogenstrup er tæt/lav, og består af 52 lejligheder og 3 ungdomsboliger, der er beliggende i Mogenstrup Vænge, Parkbrynet og Skrædderbakken.

Varmemester: Tom Nielsen

Lokalinspektør: Bjarne Czubanick

Telefonisk henvendelse: mandag – fredag kl. 8.00 – 8.30

Tlf. 55 77 32 95

Personlig henvendelse: tirsdag og torsdag kl. 8.30 – 9.00

Skovsyrevej 96

4700 Næstved

Email. Afdeling.182-1@lejerbo.dk

Varmemesteren har **IKKE** nøgler til de enkelte lejligheder.

Varmemesteren har som andre fri weekend og helligdage, og skal normalt ikke være til rådighed disse dage, hvilket bør respekteres i videst muligt omfang.

Klager:

Klager over forhold i afdelingen kan fremsendes skriftligt til:

- Lejerbo, Brogade 6, 4700 Næstved
- Afleveres til formanden for afdelingsbestyrelsen, som efter påtegning afleverer den til Administrationskontoret.

Klagen skal være underskrevet af minimum 2 lejemaal og gerne flere, eller alternativt være bekræftet af varmemester.

Beboerklagenævn for Næstved. Sekretariatet hører hjemme i Næstved Kommune.

Beboerklagenævnet behandler følgende sagstyper vedrørende indflytning, vedligeholdelse og fraflytning.

- Uenigheder vedrørende om det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse (f.eks. i forhold til den i vedligeholdelsesreglementet beskrevne minimums-vedligeholdelsesstandard i afdelingen).
- Uenigheder vedrørende udlejerens pligt til indvendig vedligeholdelse og istandsættelse.
Bemærk: at her er kun tale om den indvendige vedligeholdelse.

Indbringelse af en sag for beboerklagenævnet skal være skriftlig. Det koster kr. 140,- i gebyr (2014)
Denne pris er pristalsreguleret.

Eventuelle klager stiles til.

Næstved Kommune
BEBOERKLAGENÆVNET
C/O Rådhuset
Teatergade 8
4700 Næstved

Forsikring:

Bebyggelsen er glas- og kummeforsikret. Skader af denne art skal straks meddeles til varmemesteren, som vil sørge for udbedring af det skadede.

Det anbefales den enkelte lejer at gennemgå egen indboforsikring for eventuel dobbeltdækning af glasforsikring.

Udenfor ejendomskontorets åbningstid 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 radiatorer.

Ved evt. rørsprængning:

Luk straks alle stophaner.

Ved evt. strømsvigt:

Kontrollér relæ og sikringer i egen bolig.

Derefter kontaktes:

Belfor Ejendomsvagt



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.

Husorden

Husordenen er et sæt husregler, der gælder for lejereren, lejerens husstand, børn og andre, fx gæster og lignende.

Hvis et husstandsmedlem eller en gæst groft overtræder husordenen, kan det i yderste fald føre til, at alle i husstanden sættes ud af lejermålet.

For at afdelingen kan fungere og fremtræde i pæn og ordentlig stand, vil denne husorden indeholde en række praktiske oplysninger om afdelingen, og regler, der beskriver afdelingens krav til lejerne.

Indhold

Affald.....	7
Anlæg	7
Antenne/paraboler.....	7
Bad og toilet.....	8
Flagstang	8
Fodring af fugle	8
Forurening	9
Glasforsikring	9
Haver	9
Hegn	10
Husdyr	10
Loft.....	11
Maling	11
Markiser	12
Maskiner	12
Musik	12
Opvarmning	12
Parkering	13
Skiltning	13
Støj	13
Udhus	13
Udluftning.....	14
Walkie-talkie anlæg.....	14
Ændring/vedligeholdelse	14

Affald

Regler omkring affaldshåndtering i Næstved kommune skal til enhver tid følges. I øvrigt henvises til omdelt materiale vedr. affaldssortering i afdelingen.

Lejerbos beboere skal følge kommunens anvisninger i forhold hertil. Det gælder i forhold til affaldssortering, storskrald, genbrugsplads m.v.

For yderligere information besøg www.naestved-affald.dk

Storskrald: Afhentning kan bestilles på kommunens hjemmeside.

Kemikalier mv: Rød spand benyttes, afhentning kan bestilles på kommunens hjemmeside.



Anlæg

Der bør tages hensyn til græsarealer og beplantninger.

Påse derfor, at Deres børn og unge ikke beskadiger træer og buske.

Knallertkørsel på græsarealer og gangstier er **FORBUDT**.



Antenne/paraboler

Opsætning af private antenne/paraboler - herunder walkie-talkie antenne – må det kun ske efter skriftlig tilladelse fra Lejerbo.

Hvis antenne ønskes opsat på loftet, skal opsætning, justering og nedtagning udføres af en autoriseret fagmand. Der skal foretages fuldstændig retablering af isolation og andet efter opsætning, justering og nedtagning.

Pr. den 1. juli 1998 er der kommet meddelelse om, at lejere har fået en udvidet adgang til at opsætte egne antenner - herunder paraboler.

Afdelingsbestyrelsen har herefter besluttet, at der må opstilles paraboler i afdelingen på nedenfor nævnte betingelser.

1. at programmer ikke kan nedtages over fællesantenneanlægget



2. at parabol placeres i baghaven, så den ses mindst muligt – dog **IKKE** på murværk. Placeringen skal ske i samråd med varmemesteren.
3. Der indbetales et **depositum på kr. 1.000** til sikkerhed for retableringsudgifter ved nedtagning og/eller fraflytning
4. at alle udgifter til opsætning af parabol afholdes fuldt ud af lejer, og er uden udgift for afdelingen.
5. at der forevises forsikringspolice (f.eks. familieforsikring), der dækker lejeren erstatningsansvar for skader, der forvoldes af antennerne.
6. at arbejdet efter opsætning skal besigtiges af varmemesteren for kontrol af, at opsætningen er sket håndværksmæssigt og er i overensstemmelse med de retningslinjer der er givet i afdelingen.

Bad og toilet

Utætte eller støjende haner og cisterner skal meldes til varmemesteren.

Til toilettet må **KUN** anvendes toiletpapir. Klude og andre genstande må **IKKE** kastes i klosettet.



Flagstang

Det er tilladt at opsætte flagstang i haven med skriftlig tilladelse fra Lejerbo.



Fodring af fugle

Fodring af fugle er velset, men må **KUN** foregå i fuglehuse/foderkasser, der er indrettet således, at måger ikke kan skaffe sig adgang.

Det er **FORBUDT** at kaste foder på jorden, idet det kan tiltrække måger, rotter, mus m.v.



Forurening

Er en beboer, en af dennes familie eller husdyr skyld i forurening af fliser/ udenomsarealer, bør pågældende beboer **STRAKS** sørge for rengøring.

Kridttegninger på fliser er ikke forurening.

I øvrigt gøres opmærksom på, at uretmæssigt anbragt genstande på Lejerbos arealer vil blive fjernet af ejendomsfunktionærerne uden varsel og ansvar herfor.



Glasforsikring

Bebyggelsen er glas- og kummeforsikret under ét.

Skader må hurtigt anmeldes til varmemester.



Haver

Haverne skal renholdes og hække klippes. Maksimumshøjde er 180 cm. Man bedes dog tilstræbe en frontlinje, der harmonerer med naboerne.

Desuden skal jorden ved hækkene renholdes til begge sider i en afstand af 20 cm. fra plantestedet.

For at holde græsset nede, bør plænen slås med passende mellemrum.

Det er IKKE tilladt at opsætte legehuse eller opstille telte uden skriftlig tilladelse fra Lejerbo.

Plantning af træer og buske må kun ske med tilladelse fra Lejerbo. Max. højde på træer og buske er 3 m.

Haveslange til vanding er nu tilladt.

Beplantningen i baghaven skal blive stående ved fraflytning.



Hegn

Fletheegn må kun males i "**GRØNNE**" farver - kontakt venligst varmemesteren, inden du/l køber maling, da vi alle sammen skal male med den samme farve.

Indhegning af haven må kun ske med det grønt dyrehegn – maximumshøjde 100 cm, og placeret 20 cm inden for egen hæk.



Husdyr

Husdyr er tilladt - hver husstand – dog med undtagelse af ungdomsboligerne - må holde ét husdyr (enten én hund eller én kat) på nedenstående betingelser:

Ved anskaffelse af husdyr skal lejeren henvende sig til varmemesteren for udfærdigelse af husdyrkontrakt. Er der tale om en hund, skal der afleveres en kopi af hundeansvarsforsikringspolisen.



Betingelserne for husdyrhold er i øvrigt:

1. Husdyret må ikke på nogen måde være til gene for andre beboere i ejendommen
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.
4. Husdyret må ikke hindre personer med lovligt ærinde adgang til lejligheden.
5. Ejeren af husdyret er pligtig til - på forlangende - at dokumentere overfor afdelingsbestyrelsen, at den lovpligtige ansvarsforsikring er i orden.
6. Det fremhæves, at denne tilladelse til en hund eller en kat kun gælder for nuværende husdyr. Ved anskaffelse af et nyt husdyr, skal der udfærdiges en ny husdyrkontrakt.
7. Hvis en lejers gæster med husdyr er skyld i forurening af fliser/udenomsarealer, er det lejers ansvar, at de pågældende eller lejer selv STRAKS sørger for rengøring.

8. Det er forbudt at holde muskel- og kamphunde i afdelingen, som er følgende racer – eller blandinger af disse:

Amstaff og blandinger af disse,
Bullmastiff og blandinger af disse,
Bullterrier og blandinger af disse,
Pitt Bull Terrier (er forbudt ved lov),
Dogo Argentino og blandinger af disse,
Dogo Canarian og blandinger af disse,
Dogo de Bourdeux og blandinger af disse, og
Americano Bull Terrier og blandinger af disse.

Hunde, der d.d. er i afdelingen, og som der er givet hundetilladelse til, må være der i levetiden. Fremover tillades ingen muskel- og kamphunde i afdelingen.

Det er i begrænset omfang tilladt at passe max. 1 husdyr for venner/familie i en kortere periode (f.eks. i ferier)

Ved et sådant arrangement skal der ligeledes være udfærdiget husdyrkontrakt. Hvis der er tale om en hund, skal der også foreligge en kopi af hundeanvarsforsikringen.

Loft

Der må overhovedet ikke opbevares effekter på loftet, da dette er en inspektionslem.



Maling

Det er IKKE tilladt at male eller tegne på bebyggelsens mur- eller træværk, eller på anden måde beskadige bygningerne eller deres inventar.

Overtrædelse af nærværende bestemmelser medfører erstatningspligt for lejeren i det omfang selskabet må udbedre skaden.



Markiser

Der må opsættes markiser, men først efter skriftlig tilladelse fra Lejerbo. Opsætningen skal være udført håndværksmæssigt korrekt, og udføres for lejers egen regning, og uden udgifter for afdelingen.

Der indbetales et depositum på **kr. 1.000,00** til sikkerhed for retableringsudgifter ved nedtagning/flytning.

Når arbejdet er udført, skal varmemesteren kontaktes således, at han kan tilse, at arbejdet er udført korrekt.



Maskiner

Maskiner, der kan medføre støjgener, skal anbringes på et underlag, der dæmper støjen mest muligt.

Slagboremaskiner må **KUN** benyttes indtil kl. 19.00.



Musik

Musik og støj af enhver art skal holdes på et niveau, der ikke er til gene for de øvrige beboere.

Efter kl. 23.00 **SKAL** musik dæmpes meget.



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 m.v. til supplerende opvarmning i overgangsperioder er dog tilladt som hidtil.



Parkering

Parkering skal ske inde i egen indkørsel. Parkering af større køretøjer (over 3500 kg) og køretøjer uden nummerplader er ikke tilladt i afdelingen.

Parkering – om muligt – af campingvogne og trailere skal ske i samråd med varmemester.



Skiltning

Skiltning må kun finde sted, såfremt skriftlig tilladelse opnås fra Lejerbo.



Støj

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

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



Udhus

I udhuse må ikke opbevares ting, der kan forårsage ækle lugte og tiltrække skadedyr.

Der må ikke opbevares brandfarlige væsker i andet end godkendt emballage.



Udluftning

For at undgå emdannelse - og dermed ødelæggelser af Deres lejlighed og bohavede - bør De drage omsorg for en daglig effektiv udluftning. Kortvarig luftning af sengetøj på terrassen eller ud ad vinduerne er tilladt.

Hold normalt alle vinduer lukkede i fyringsperioden - også soveværelsesvinduet.

Mange planter forøger luftfugtigheden, derfor hyppigere udluftning.

Luft så ud 2 eller 3 gange i døgnet på følgende måde:

Luk alle radiatorventiler. Åbn derefter samtlige vinduer og døre således, at al fugt og dårlig luft bliver trukket ud. Luk derefter alle vinduer og døre igen - også soveværelsesvinduet - og indstil radiatorventilerne på nøjagtig samme indstilling som før.

Nyd derefter det friske og stadigt varme klima i lejligheden.

Dug indvendigt på termoruder er altid tegn på, at der udluftes for lidt.



Walkie-talkie anlæg

Regler for Walkie-talkie anlæg.

Forinden at anlæg installeres, skal pågældende bruger være i besiddelse af skriftlig tilladelse fra Lejers Regionskontor.

Tilladelsen er brugeren selv pligtig til at fremskaffe.

Walkie-talkieanlæg skal være godkendt af P & T og være forsynet med støjfilter.



Ændring/vedligeholdelse

Lejligheden skal bibeholdes i sin oprindelige form.

Den indvendige vedligeholdelse af boligen påhviler lejeren ifølge lejekontrakt.



Overtrædelse af husordenen kan medføre opsigelse af lejemålet.