

Hus-og havereglement med ordensregler Afdeling 1 og 9

Indhold

Generelle bestemmelser2

Kontorets træffetider2

Servicetelefonen2

Huslejebetaling.....2

Ændringer i det lejede2

Forsikring3

Benyttelse af boligen.....3

Ordensregler for afdelingen3

Musik og støj.....3

Parkering3

Knallert/ cykler3

Carporte/ garage.....4

Gangstier4

Fælles grønne områder.....4

Antenner og parabol.....4

Overvågnings kamera og vildtkamera4

Euforiserende stoffer.....4

Renovationsbeholdere4

Haveaffaldscontainer4

Husdyr/kæledyr.....4

Udvendig vedligeholdelse5

Bygninger.....5

Haver og udenomsarealer.....5

Belægningssten5

Bede, græs, træer og buske6

Hække6

Etablering af affaldsskuler / hegn til

brug omkring affalds- og
genbrugscontainer, samt belægning..... 6

Hegn/ havelåge6

Udestue7

Overdækket terrasse, carport, garage og
skure.....7

Trampolin.....7

Tørrestativ/ tørresnor7

Udendørs spabad/ vildmarksbad/ pool...7

Lamper/ stikkontakt/ vandhane..... 8

Lade-station for el-bil8

Ansøgning.....8

Byggetilladelse.....8

Snerydning og glatførebekæmpelse..... 8

Haveaffald og afbrænding9

Forurening.....9

Postkasser.....9

Klager.....9

Ophævelse af lejemål.....9

Ikrafttræden m.m.9

Dato for ikrafttræden9

Ændring af lejekontrakten9

Beboerklagenævn.....9



1. Generelle bestemmelser

a. Kontorets træffetider

Åbningstider på Løgumkloster Andelsboligforenings kontor og telefon findes på vores hjemmeside www.labolig.dk under ”kontakt”.

Mails sendt til post@labolig.dk besvares indenfor 3 dage i åbningstid.

b. Servicetelefonen

Ved fejl og mangler i boligen rettes henvendelse til servicetelefonen - på hverdage mellem kl. 8:00 - 9:00 på tlf. 74 72 88 40 eller via mail service@lokale-boliger.dk.

Ved uopsættelige skader, udenfor normal arbejdstid, se vores hjemmeside www.labolig.dk under ”kontakt” hvor der henvises til vores håndværkers nødtelefon. Benyttes nødtelefonen, er beboeren forpligtet til at kontakte servicetelefonen eller mail service@lokale-boliger.dk den først kommende hverdag.

c. Huslejbetalning

Husleje skal iflg. lejekontrakten betales senest den 1. i måneden. Hvis den 1. ikke er en bankdag da den 1. bankdag herefter på den af boligforeningen fastsatte måde og sted. Huslejeopkrævningssystemet er baseret på Pengeinstitutternes Betalings Systemer (PBS), hvorfor husleje enten opkræves

- Enten ved tilsendelse af indbetalingskort, eller
- Ved opkrævning gennem bankernes betalingservice.

Tilmelding til betalingservice sker ved lejerens egen foranstaltning ved henvendelse til egen bankforbindelse.

Det bemærkes:

- At der, hvis husleje ikke betales rettidigt, iht. Lov om leje af almene boliger § 90 stk. 2 pålægges et gebyr.
- At der af hensyn til betalingskontrollen ikke må bruges andre end ovennævnte betalingsformer.
- At for sen indbetaling af husleje kan medføre opsigelse af lejemålet (lejekontraktens § 9)

d. Ændringer i det lejede

Der må ikke uden boligforeningens skriftlige samtykke foretages nogen form for ændringer i det lejede, eller opføres nogen form for bygningsværker uden skriftlig tilladelse.

Der henvises i øvrigt til Råderetskataloget.

e. Forsikring

Boligforeningen har tegnet kollektiv hus og grundejerforsikring. Skader på boligforeningens ejendom samt evt. andre småbygninger(udestue, redskabsskur mm.), skal omgående anmeldes til kontoret.

Det er særdeles vigtigt **selv, at have sit indbo forsikret** via en indboforsikring, da det er den, der skal dække såvel indbo, som genhusning i tilfælde af skader, hvor dette kan blive aktuelt.

f. Benyttelse af boligen

Boligen må kun benyttes til beboelse. Det er ikke tilladt at drive erhverv fra boligen, dog er registreret dagpleje tilladt.

2. Ordensregler for afdelingen

a. Musik og støj

Benyttelse af musikanlæg, TV o. lign. skal ske med fornøden hensyntagen til øvrige beboer/naboer. Der må ikke støjes og spilles højt musik efter kl. 23.

I særlige tilfælde (fester og lignende) bør man orientere beboer/naboer i god tid i forvejen. Dette er dog ikke en tilladelse til, at spille uhæmmet højt musik.

b. Parkering

Uregistrerede motorkøretøjer, campingvogne, trailer o. lign. må ikke henstå på de fælles parkeringsarealer. Boliger med egen indkørsel, må disse dog højst henstå 2 måneder.

Det er ikke tilladt, at parkere trailer, campingvogne samt autocamper på de fælles parkeringsarealer samt græsarealer. Campingvogne og lignende må ikke henstå mere end 8 døgn i perioden 1. marts - 1. november.

Det er **ikke** tilladt, at parkere på de interne veje, pga. adgangsforhold for beboere, udrykningskøretøjer samt glatførebekæmpelse mv.

På de fælles parkeringsarealer, er det kun tilladt, at parkere i de afmærkede parkeringsbåse.

Last-og varevogne over 3500 kg, må ikke parkere på de interne veje, fælles parkeringsarealer, samt de reserverede(husnr. og handicap) parkeringspladser.

c. Knallert/ cykler

Knallert -og cykelkørsel på fortov/gangstier er ikke tilladt.

Dog er handicapkørsel og ærindekørsel af f.eks. postbud tilladt.

d. Carporte/ garage

Der må kun henstilles køretøjer i carporte/ garage. Henlæggelse af affald o. lign. er **ikke** tilladt. Uregistrerede motorkøretøjer, campingvogne, trailer o. lign. må højst henstå i 2 måneder.

e. Gangstier

Der må ikke køres på gangstier, hverken med cykler, knallerter, biler o. lign. på gangstier, dog undtagelse ved ind- og fraflytning.

f. Fælles grønne områder

De til afdelingen hørende grønne områder, må bruges under normal hensyntagen til beplantning mv. Benyttes disse områder, er man forpligtet til at rydde op efter sig.

Kørsel er ikke tilladt, på de grønne områder.

g. Antenner og parabol

Der må ikke opsættes antenner, paraboler eller lignende på boligforeningens bygninger, og må ikke være til gene for omkring liggende boliger. Højde for antenner må ikke overstige tagrygning.

h. Overvågnings kamera og vildtkamera

Overvågning kamera/ vildtkamera må kun opsættes, så det filmer på egen grund iht. lovgivningen.

i. Euforiserende stoffer

Her henvises til gældende lovgivning.

j. Renovationsbeholdere

Man er forpligtet til at følge de til enhver tid gældende regler og retningslinjer for behandling af affald i kommunen se evt. Tønder Forsynings hjemmeside herom <https://tonfor-sortering.dk/mere-om-sortering>

k. Haveaffaldscontainer

I de områder, hvor der er henstår haveaffaldscontainer gør vi opmærksom på, at disse **kun** må benyttes til haveaffald. For tømning rettes der henvendelse til servicetelefonen på hverdage mellem kl. 8:00 - 9:00 på tlf. 74 72 88 40 eller via mail service@lokale-boliger.dk.

l. Husdyr/kæledyr

Det er tilladt, at holde én godkendt hund eller én kat. Se Hundelovens forbudsordning <https://www.foedevarestyrelsen.dk/Leksikon/Sider/Forbudte-hunderacer.aspx>.

Der kan kun gives tilladelse til mere end ét husdyr i forbindelse med servicehund.

Det er tilladt at holde dyr fra positivlisten, se nedenstående. Dyrene skal holdes på egen grundstykke, og må ikke være til gene for naboer, hverken ved lyd, lugt, eller på anden måde. Hunde der luftes, skal altid holdes i snor på boligforeningens område, og deres

efterladenskaber skal omgående fjernes og deponeres i affaldsbeholdere. Alle dyrehold skal overholde gældende lovgivning for dyrevelfærd. Boligforeningen vil forbyde et dyrehold ved misligholdelse, eller ved gentagne klager fra naboer eller andre berørte. Tilladelsen kan til enhver tid inddrages, hvis der gentagende gange er indløbet klager.

Lejeren har pligt ifølge lovgivningen, at tegne ansvarsforsikring(husdyrforsikring).

Positivliste

Der gives tilladelse til, at holde følgende dyr i afdelingen:

| Art | Max antal | Ansøges |
|--|-----------|---------|
| Mindre stuefugle i bur (str. Kanariefugle, undulater m.m.) | 10 stk. | |
| Større stuefugle (papegøjer mfl.) | 2 stk. | X |
| Hamstre og lignende i bur | 5 stk. | |
| Kaniner, indendørs i bur | 2 stk. | |
| Kaniner, udendørs i bur | 2 stk. | |
| Fisk i akvarium, Total 100L | 50 stk. | |
| Hund eller kat | 1 stk. | |

Dyr der ikke er nævnt i skemaet er ikke tilladt.

Dyr der passes for andre

Skal meddeles til boligforeningen pr. post eller mail post@labolig.dk såfremt pasningen er længere end 3 uger, dog max sammenlagt 2. mdr. pr. år.

3. Udvendig vedligeholdelse

a. Bygninger

Al udvendig vedligeholdelse af bygninger påhviler udlejer. Vedligeholdelsen følger fastsat vedligeholdelsesplan.

b. Haver og udenomsarealer

Belægningssten

Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Brønde må ikke tildækkes, og skal være i samme niveau som belægningen. Benyttes der skærver kræves der, at der udlægges fiberdug først.

Belægningssten fra affaldsbeholder til offentlig fortov/ sti må gerne udskiftes, men må ikke fjernes pga. tilgængelighed for renovationsmedarbejderne.

Ved udvidelse af terrasse, anvendes samme type belægningssten som eksisterende.

Bede, græs, træer og buske

Boligens udenomsareal, skal til enhver tid holdes ryddelige og vedligeholdte, samt rene for ukrudt, så frø ikke spredes til naboerne. Fra midt hæk til græs/ belægningssten skal afstanden være min. 30 cm, og dette skal være renholdt.

Græsplæne skal klippes med jævne mellemrum, så den ser vel vedligeholdte ud. Anlægges der ny græsplæne, skal denne udføres håndværksmæssigt korrekt.

Invasive planter, som beskrevet i Miljø- og Fødevareministeriets handlingsplan af 1. juli 2017 med eventuelle senere tilføjelser, må ikke forefindes i haverne, og skal bekæmpes såfremt de forekommer.

Træer i haven holdes i en afstand fra bebyggelse, i en max højde til tagryggen, så træet ikke beskadiger omkringliggende bebyggelser. Der må ikke plantes "kravlende"(Efeu) planter op ad husmurene, da dette kan beskadige facaderne.

Hække

Hække skal klippes hvert år, mellem 1. juli og 1. oktober. Hækkens højde max 180 cm, og bredden max 60 cm. I de områder boligforeningen klipper hækken, skal lejer klippe indersiden. I de områder boligforeningen ikke klipper hækken, skal lejer klippe ud -og indvendigside samt top. Ved oversigtsarealer begrænses denne højde. Fra midt hæk til græs/ belægningssten skal afstanden være min. 30 cm, og dette skal være renholdt. Endvidere er det lejerens pligt, at fjerne evt. vildskud og ukrudt i hækken.

Ved plantning af ny hæk, skal denne være i samme type som eksisterende.

Etablering af affaldsskjul / hegn til brug omkring affalds- og genbrugscontainer, samt belægning

Affalds- og genbrugsbeholder skal stå på fast underlag af samme type belægning, som eksisterende i forlængelse af fortov/sti, for tilgængelighed for renovationsmedarbejderne. Hegnet skal indramme containerne på siderne, og på bagsiden. Hegnet udføres i trykimprægner høvlede stolper 70x70 mm, listerne i høvlet forskalling 21x47 mm. Hegnet skal fastgøres, på nedgravede betonbæringer med galvaniseret stolpesko. Hegnet skal grundes, og males to gange med sort træbeskyttelse, og skal i bo perioden vedligeholdes. Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt., og kræves ikke fjernet ved fraflytning. *Der er etableret en affaldsskjul ved boligforeningskontor Rådhusstræde 7, for besigtigelse.*

Hegn/ havelåge

Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Max højde for hegn/ havelåge 180 cm, dog er max højde i forhaven langs fortov/ sti max 100 cm. Hegnet opføres i et anerkendte materialer til formålet, og i en neutral farve, der ikke skæmmer bolig/ kvarter.

Hegn langs hæk, skal placeres i en afstand på 75 cm til den klippede hæk, således at det er muligt at klippe og renholde omkring hækken, se i øvrigt afsnittet omkring **Hække**.

I boligområder, hvor der ved indflytning er reableret indgang til baghaven fra fællesområder, er det tilladt montere en havelåge i en max højde på 180 cm.

Udestue

Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt, og må ikke skæmmer bolig/ kvarter.

Der stilles følgende krav til materialevalg:

- Vinduer og døre skal være af samme type/materiale og farve som boligens vinduer og døre.
- Vinduer og døre skal være med termoruder.
- Der skal minimum være en dør og et oplukkelig vindue.
- Tagbeklædning skal være minimum 3 lags termotag eller tagpap.
- Alt udvendigt beklædning skal udføres i vedligeholdelsesvenlige materialer (ikke træ).

Det er et krav, at der skal etableres tagrender og nedløb, med afledning på egen grund, så der ikke opstår fugtskader på bebyggelser. Brønde må ikke tildækkes.

Lejer står for vedligeholdelsen, samt rensning af den eksisterende tagrende, hvor tilbygningen er opført.

Overdækket terrasse, carport, garage og skure

Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Opføres i et anerkendte materialer til formålet, og i en neutral farve, der ikke skæmmer bolig/ kvarter.

Det er et krav, at der skal etableres tagrender og nedløb, med afledning på egen grund, så der ikke opstår fugtskader på bebyggelser. Brønde må ikke tildækkes.

Lejer står for vedligeholdelsen, samt rensning af den eksisterende tagrende, hvor tilbygningen er opført.

Trampolin

Det er ikke tilladt, at have trampolin opstillet i perioden 1. november – 31. marts.

Overholdes dette ikke, er lejer ansvarlig for de skader trampolinen forvolder.

I sommerperiode skal trampolinen være forsvarlig fæstnet, eventuelle skader påhviler lejer.

Ovenstående gælder ikke for nedgravede trampoliner.

Tørrestativ/ tørresnor

Det er ikke tilladt, at montere tørresnor på bygningsfacader.

Udendørs spabad/ vildmarksbad/ pool

Nedgravning ej tilladt.

El tilslutning af pumper og filter mv. er for egen regning og risiko. Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Lamper/ stikkontakt/ vandhane

Arbejdet skal udføres af aut. håndværker, og kvittering skal fremsendes til boligforeningens kontor pr. post eller mail post@labolig.dk

Lade-station for el-bil

Etablering af lade-station for el-bil ved egen bolig, med egen indkørsel. Tilladelsen vil blive givet under følgende forudsætninger: Lejer sikre, at boligens strømforsyning har den fornødne kapacitet, og etablerer nødvendige installationer for egen regning.

Ansøgning

Ansøgningen skal indsendes til boligforeningen enten pr. post eller mail post@labolig.dk, og skal indeholde følgende:

- Navn, adresse, telefon samt mail oplysninger.
- Målsat tegning med placering.
- Beskrivelse med materiale valg og farve.

Såfremt ansøgningen godkendes, depositum er indbetalt (hvis kræves), vil der blive fremsendt en tilladelse. Arbejdet må ikke påbegyndes, før der foreligger en tilladelse samt byggetilladelse hvor dette kræves.

Det er et krav, at boligforeningen kontaktes enten pr. post eller mail post@labolig.dk når en bygning fjernes!

Byggetilladelse

Det er lejers ansvar, at ansøge om byggetilladelse ved kommunen, og udgiften hertil er for egen regning. Boligforeningen kan være behjælpelig hermed, mod betaling af et gebyr. Vi gør opmærksom på, at kopi af byggetilladelsen skal fremsendes til boligforeningens kontor pr. post eller mail post@labolig.dk

Arbejdet færdigmeldes til boligforeningens kontor pr. post eller mail post@labolig.dk, hvorefter arbejdet vil blive besigtiget for godkendelse.

Blot til information er det nyopførte medforsikret igennem boligforeningens bygningsforsikring.

c. Snerydning og glatførebekæmpelse

Lejer skal selv sørge for snerydning, og glatførebekæmpelse fra fortov/ gangsti til hoveddør.

I forbindelse med snefygning har lejer selv ansvar, for at tjekke loft for evt. fygesne samt fjerne dette.

d. Haveaffald og afbrænding

Der må ikke opbevares affald af nogen art på Boligforeningens ejendom. Det er dog tilladt at have en lukket kompostbeholder til haveaffald.

Haveaffald skal afleveres på kommunes genbrugsplads.

Bortkørsel af haveaffald sker ved lejers egen foranstaltning og bekostning.

Afbrænding af haveaffald og andet er ikke tilladt iht. Tønder Kommunes afbrændingsregler.

e. Forurening

Ved en evt. forurening afholdes udgiften til udbedring af evt. skader af lejer.

f. Postkasser

Postkasser skal holdes rengjorte og gangbare.

g. Klager

Ønsker man, at påtale en anden lejers overtrædelse, af Hus -og havereglement med ordensregler, skal påtalen indgives skriftligt til boligforeningen pr. post eller mail post@labolig.dk med nøje beskrivelse af overtrædelsen, med dato og tidspunkt, samt gerne minimum 3 underskrifter.

h. Ophævelse af lejemål

Ved gentagne overtrædelser af Hus -og havereglement med ordensregler, kan sagen blive indbragt for beboerklagenævnet, og lejemålet kan ophæves.

4. Ikrafttræden m.m.

a. Dato for ikrafttræden

Med virkning fra den 15-03-2024 erstatter dette Hus -og havereglement med ordensregler tidligere gældende reglementer.

b. Ændring af lejekontrakten

Hus -og havereglement med ordensregler gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

c. Beboerklagenævn

Uenighed om henholdsvis udlejerens, og lejerens opfyldelse af pligten til, at vedligeholde og istandsætte boligen, kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

Vi gør opmærksom på, at selvom en sag er indbragt for beboerklagenævnet, og overtrædelsen stadig finder sted, bedes man henvende sig til administrationen.

Vedtaget på afdelingsmøde den 14-03-2024