

HUSORDEN AFDELING 370-0, REGNBUEPARKEN

LEJERBO NÆSTVED



Vedtaget på afdelingsmødet den 08.12.2022

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 lejerer, 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.

Venlig hilsen

**Afdelingsbestyrelsen
Afdeling 370-0 Regnbueparken**

INFORMATION:

Side 3 – 5

HUSORDEN:

Side 6 - 18

INFORMATION

Regnbueparkens beboere bydes velkommen. Vi håber I falder godt til, og bliver glade for at bo her.

Lejerbo Næstved, Regnbueparken afd. 370-0

Regnbueparken, Dragehøjvej & Alfehøjvej, Fensmark, 4684 Holmegaard er en boligafdeling i Lejerbo.

Kontor:

Lejerbo, Regionskontor Næstved, Brogade 6, Tlf. 70121310, e-mail: naestved@lejerbo.dk

Regnbueparken afd. 370-0 består af 163 lejligheder, fordelt således:

70 lejeboliger og 8 ungdomsboliger på Dragehøjvej samt 85 boliger på Alfehøjvej.

Alle boliger er tæt bebyggelse (rækkehus typer/etage typer).

Dragehøjvej er inddelt i 5 gårde gård 1-4 er ulige nr. og gård 5 lige nr.

Gård 1 består af 10 lejligheder og 2 ungdomsboliger.

Gård 2 består af 10 lejligheder og 2 ungdomsboliger.

Gård 3 består af 13 lejligheder og 2 ungdomsboliger.

Gård 4 består af 15 lejligheder og 2 ungdomsboliger.

Gård 5 består af 22 lejligheder.

Alfehøjvej består af 85 lejligheder i et plan.

Indflytning

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

Varmemester:

Kim Andersen

Kontor

Ejendomskontoret

Kuhlausvej 99

4700 Næstved

Telefonisk henvendelse: mandag-fredag kl. 8.30-09.00

Telefon: 55770649

Personlig henvendelse på ejendomskontoret Kuhlausvej:

mandag-fredag kl. 08.30-09.00

Email: afdeling.370-0@lejerbo.dk

Udenfor almindelig kontortid er der mulighed for at lægge en besked på telefonsvaren til ejendomskontoret 55770649.

Der gøres opmærksom på, at varmemesteren **IKKE** har ekstra nøgler til lejlighederne. Alle nøgler der er fremstillet til den enkelte lejlighed, er udleveret til lejerne.

SSG - udenfor ejendomskontorets åbningstid og kun i nødsituationer

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

Ved evt. varmesvigt:

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

Ved evt. rørspringning:

Luk straks alle stophaner.

Ved evt. strømsvigt:

Kontroller relæ og sikringer i egen bolig.

Derefter kontaktes:

Skadeservice



Døgnvagt

70210372

www.ssg.dk

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.

Fælleshuset

Dragehøjvej 47

Fælleshusets telefon **8190 7686** vil være åben for reservation af huset – **hver onsdag fra kl. 18.00-20.00**, medmindre det er helligdag eller der afholdes ferie. Der kan skrives til bestyrelsen på mail: regnbueparken.lejerbo@gmail.com, mails besvares løbende.

Bestyrelsen for afdelingen står for udlejning af fælleshuset.

Beboerne kan leje fælleshuset til eget brug, samt til nærmeste familie.

Fælleshuset kan kun lejes af beboere i Regnbueparken eller Lejerbo afdelinger tilknyttet Lejerbo Næstved, der ikke har fælleshus.

Fælleshuset kan ikke lejes til afholdelse af klassefester, studenterfester, ungdomsfester eller lignende.

Fælleshuset kan lånes til afholdelse af kaffebord i forbindelse med begravelser af personer boende i Regnbueparken.

Musik i forbindelse med arrangementer i fælleshuset skal afholdes på et niveau, så det ikke er til gene for de øvrige beboere. Musikken skal derfor dæmpes kl. 24.00. Efter dette tidspunkt skal døre og vinduer holdes lukket så omkringboende ikke generes.

Fælleshuset kan tidligst reserveres 2 år før afholdelse af arrangement.

Priser: Beboere i Regnbueparken kr. 600, rengøring kr. 750, depositum kr. 300.

Lejere uden tilknytning til Regnbueparken, men bosiddende i en Lejerbo afdeling under Lejerbo Næstved, leje kr. 2000, rengøring kr. 750, depositum kr. 300,-.

Under særlige omstændigheder kan rengøringsprisen hæves.

Havesyn

Bestyrelsen går en runde i afdelingen hvert år omkring den 1. august, og kigger på hvordan haverne vedligeholdes.

Dårlig vedligeholdelse og ringe oprydning kan medføre, at beboeren får en henstilling om at bringe haven i orden.

Efterkommens henstillingen ikke, kan det medføre at Lejerbo sætter personale til at foretage den nødvendige vedligeholdelse. Dette er for lejers regning.



HUSORDEN

Indhold

Affald	7
Bad & toilet	7
Bestyrelsen	7
Campingvogne	8
Cykler	8
Flagstang	8
Fodring af fugle	9
Forbedringer og forandringer	9
Forsikringer	9
Forurening	9
Fyrværkeri	10
Fælleshuset, udlejning	10
Grill og bålfad	10
Grønne områder	10
Haver	11
Hegn	11
Husdyr	12
Hårde hvidevarer	13
Knallerter, scootere og el-løbehjul	13
Leg og boldspil	14
Musik og TV	14
Opvarmning	14
Parkering	15
Postkasse	15
Rygning	15
Skader på glas og kummer/vandskade	16
Skadedyr	16
Støj	16
Trailer	16
Trampolin	17
Tøjtørring	17
Udestuer, markiser, terrasser og pavilloner	17
Udhuse	17
Udluftning	18
Vandslange	18
Vaskeri	18

Affald

Alt affald skal sorteres efter kommunens anvisninger. Det gælder i forhold til affaldssortering, storskrald, genbrugsplads m.v. For yderligere information besøg www.naestved-affald.d.

Der er 4 steder i området opstillet affalds øer med molokker til affald. Hver molok er mærket med skilt, der viser indhold.

Det er eget ansvar løbende at opdatere reglerne for affaldssortering.

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

Storskrald:

Beboeren bestiller selv afhentning på kommunens hjemmeside www.naestved-affald.dk under "min side/bestilling af storskrald" eller ringe telefonisk, hvad der skal afhentes og hvornår-Lejerbo er ikke involveret. Storskrald til kommunens storskralds ordning, må først sættes ud ved vejen dagen før afhentning. Affaldet stilles ved indgangen til afdelingen eller ud for hver gård ud til offentlig vej.

Det er vigtigt at følge reglerne for storskraldssortering.



Bad & toilet

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

Bleer, vådservietter, engangsvaskeklude, avispapir, vatpinde mm. skal i skralde-spanden og ikke i toilettet, da hverken faldstammer, kloakker eller rensningsanlægget kan håndtere det.



Bestyrelsen

Bestyrelsen, der er valgt på afdelingsmødet, skal bestå af minimum 3 medlemmer, samt 2 suppleanter.

Formand og bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år. Suppleanter vælges for 1 år.

Formanden vælges altid direkte på afdelingsmødet.



Campingvogne

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



Cykler

Der må ikke parkeres og køres på græsarealerne.

Af hensyn til sikkerheden skal cyklister, på afdelingens gangstier og gårdarealer, være ekstra opmærksomme. Det betyder, at er der gående, skal man stå af og trække cyklen på afdelingens gangstier og i gårdarealer.

Dog gælder det ikke handicapcykler.

Mellem gård 1 og 2 på Dragehøjvej er der et cykelskur.

Cykelskuret må kun anvendes til cykler der er i brug, der må ikke henstilles defekte cykler eller andet.

Defekte cykler og andet vil blive fjernet ved varmemesterens foranstaltning.

Hos varmemesteren kan afhentes en nøgle til skuret. Sammen med nøglen udleveres ét manilamærke pr. cykel. På dette skrives navn og adresse. Dette er for at undgå at der står cykler i skuret som ikke blive brugt.

Parkering er på eget ansvar.



Flagstang

Det er ikke tilladt at opsætte flagstang i haverne eller gårdene.

Teleskopflagstang, som tages ind dagligt, må gerne anvendes.



Fodring af fugle

For at undgå rotter, måger og andre skadedyr, skal fuglefodring foregå fra foderbræt eller foderautomat.

Det er beboerens ansvar at der rengøres under foderbræt og foderautomat løbende.

Fodring af fugle på jorden er ikke tilladt, idet det kan tiltrække mus og rotter samt uønskede fugle, eks. skader og måger.



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.

Godkendelse af noget, der ikke står i husordenen, er først gældende når man har en skriftlig godkendelse på det søgte.



Forsikringer

Alle lejligheder er dækket af Lejerbos kollektive forsikring. Forsikringen dækker glas og kummer.

Alt hvad der sættes ind i lejligheden (møbler, tøj osv.) skal dækkes af jeres egen private indboforsikring. Det er derfor vigtigt at sørge for at man har en indboforsikring der er ajour.

Vi gør derfor opmærksom på:

- Ved brand eller større vandskade er det den private indboforsikring der skal erstatte eventuelle skader på private ejendele, indbo m.v. samt sørge for evt. genhusning i reparationsperioden.

- Ansvarsforsikringen som hører til den private indboforsikring, kan komme til at dække evt. skader der er forvoldt af jer eller jeres børn.



Forurening

Er en beboer, eller en af dennes familie skyld i forurening af fliser eller udenom arealerne, påhviler det den pågældende beboer at sørge for rengøring.



Fyrværkeri

Affyring af fyrværkeri på parkeringspladserne og i gårdene forbudt.

Det påhviler den enkelte lejer, som har fejret nytårsaftnen eller andet festarrangement med affyring af fyrværkeri på Lejerbos område, at rydde op efter sig, senest dagen efter arrangementet.



Fælleshuset, udlejning

Bestyrelsen står for udlejning af fælleshuset.

Husdyr, kæledyr og krybdyr må ikke være i fælleshuset. Godkendt servicehund, med lovligt ID-mærke er undtaget.

Se regler og retningslinjer på side 5.



Grill og bålfad

Hvis der er have til din bolig, er det tilladt at grille her. Det er tilladt at bruge grill på afdelingens fællesarealer. Hvis afdelingen har særligt afmærkede grillarealer, skal du bruge disse. Det er ikke tilladt at bruge engangsgrill på fællesarealerne.

Ved brug af grill og bålfad skal du tage fornødent hensyn til afdelingens øvrige beboere, og brandvedtægterne skal overholdes. Det er ikke tilladt at bruge grill indendørs.



Grønne områder

Det er i beboernes fælles interesse at tage hensyn til de grønne områder og fællesarealer.

Det er derfor vigtigt, at afdelingens beboere udviser nænsomhed over for beplantninger og græs. På denne måde bevares de pæne arealer, og samtidig holdes omkostningerne til vedligeholdelse nede.



Haver

Haverne skal vedligeholdes løbende. Her menes græsslåning, fjernelse af ukrudt, hækkeklipping m.v.

Hække skal klippes på begge sider hvert år og højden må max. være 180 cm.

Der må i Regnbueparkens haver ikke forefindes træer og buske der er højere end 3 m. Det er ikke tilladt at have birketræer og piletræer i haverne. Dog må man gerne have piletræer i krukke.

Såfremt haverne ikke vedligeholdes løbende, kan Lejerbo Næstved pålægge at man får det bragt i orden. Efter lejere er blevet pålagt at udføre arbejdet og dette ikke bliver gjort, kan arbejdet udføres på lejerens regning.



Hegn

Der må opsættes hegn. Hegnet må max. være 180 cm. højt. Hegnet skal være vedligeholdt.

Til maling af hegnet benyttes farveløs, saltgrøn, grå, hvid teak/pine.

Det er ligeledes tilladt at opsætte vedligeholdelsesfrit hegn i farven grå. Det vedligeholdelsesfrie hegn må max være 180 cm. højt.

I forhaverne er det tilladt at opsætte vedligeholdelsesfrit hegn, der max er 180 cm. højt mellem haverne, og ved gavle. Øvrige hegn må dog max. være 120 cm. høje.

Tilladelse indhentes ved skriftlig henvendelse til Regionskontoret inden opsætning påbegyndes.



Husdyr

Husdyr:

Det er tilladt, at hver husstand har ét husdyr (hund eller kat). Ved anskaffelsen af husdyret skal lejeren henvende sig til varmemesteren for udfærdigelse af en husdyrkontrakt.



Er der tale om en hund, skal der afleveres en kopi af policen på hundeansvarsforsikringen til varmemesteren.

Der henvises i øvrigt til Hundeloven og Lov om mark- og vejfred.

Følgende regler skal overholdes for at have husdyrhold:

- Husdyret må på ingen måde være til gene for andre beboere.
- Hunde SKAL føres i snor på Regnbueparkens område – dette gælder også i haver der ikke er heget ind.
- Det er ejerens ansvar, at dyrets efterladenskaber på Regnbueparkens områder fjernes.
- Husdyret må ikke hindre personer med lovligt ærinde adgang til lejligheden.
- Den tilladelse som er givet til husdyrhold, skal du være opmærksom på KUN gælder for det husdyr som er i lejligheden i det øjeblik du søger om tilladelsen.
- Husdyr udefra må passes i op til 3 uger med tilladelse fra varmemesteren. Tilladelsen indhentes senest den 1. hverdag i pasningsperioden.

Kæledyr:

Det er tilladt at have kæledyr, f.eks. marsvin, hamster, fugle eller lign. Der må ikke holdes kaniner, hverken indendørs og udendørs.

På afdelingsmøde i 2019 blev det besluttet at, allerede eksisterende kaniner i afdelingen ikke længere må være udendørs, men skal flyttes indenfor. Der må således ikke genanskaffes nye kaniner.

Krybdyr:

Det er strengt forbudt at holde krybdyr. F.eks. slanger, krokodiller, øgler eller andre krybdyr.

Hårde hvidevarer

Afdelingen stiller komfur og emhætte til rådighed. Lejer installerer og vedligeholder selv sit køleskab i lejemålet.

For at få fuldt udbytte af de tekniske installationer bør du sætte dig ind i brugsanvisningen for disse. Har du ikke modtaget disse kan varmemesteren hjælpe.

Skader der opstår på grund af forkert betjening eller misbrug betales af beboeren.

Hvis der er uregelmæssigheder med ovennævnte, skal du kontakte ejendoms-kontoret.

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

For opvaskemaskinen gælder, at der skal være spildbakke under, da Lejerbos forsikring ikke dækker for udsivning af vand. Ved skade pga. manglede spildbakke betaler lejer for reparationen.

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. Dette gælder også, hvis den nye lejer er interesseret i at overtage maskinerne.



Knallerter, scootere og el-løbehjul

Knallerter, scootere og el løbehjul skal parkeres i knallertskuret, som afdelingen har reserveret til formålet, eller på egen matrikel.

Der må ikke parkeres og køres på græsarealerne.

Af hensyn til sikkerheden skal knallerter og scootere trækkes på afdelingens gangstier og gårdarealer. Dette gælder dog ikke handicapkøretøjer.

Mellem gård 1 og 2 på Dragehøjvej er der et knallertskur.



Knallertskur må kun anvendes til knallerter, scootere og el-løbehjul der er i brug, der må ikke henstilles defekte køretøjer eller andet.

Defekte knallerter og scootere og andet vil blive fjernet ved varmemesterens foranstaltning.

Hos varmemesteren kan afhentes en nøgle til skuret.

Parkering er på eget ansvar.

Leg og boldspil

For at sikre trivsel for alle i afdelingen er det vigtigt, at tage hensyn til hinanden.



Musik og TV

Musikanlæg, tv, musikinstrumenter samt musikudfoldelse i øvrigt må ikke være til gene for de øvrige beboere. Højrosetet tale, musik mv. dæmpes fra kl. 24.00, hvor også døre og vinduer lukkes.

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



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

Al parkering af motorkøretøjer (biler/motorcykler) skal finde sted på de dertil indrettede parkeringspladser ud for den gård man bor i.

P- pladserne ved fælleshuset er forbeholdt husets gæster samt viceværterne i arbejdstiden ellers henvises der til at holde langs vejkanten på Dragehøjvej.

I weekenden er der mulighed for også at bruge parkeringspladsen ved børnehaven på Alfehøjvej.

Vær særligt opmærksom på, at der skal være fri passage for skraldebiler, brandbiler og andre redningskøretøjer.

Det er forbudt at parkere biler uden nummerplader, større køretøjer (over 3500 kg.), campingvogne, trailere samt traktorer på P-pladserne.

Se særligt afsnit om campingvogne og trailere.



Postkasse

Det er tilladt at personliggøre sin hvide postkasse med stickers, dog skal det fjernes ved fra flytning og man hæfter selv for evt. skader.



Rygning

Såfremt du ryger udendørs, skal du tage hensyn til dine naboer og sørge for at tage dine skodder med til nærmeste skraldespand eller de askebægre, der mange steder er opsat på fællesarealerne.

I henhold til rygeloven må du ikke ryge på indendørs fællesarealer, herunder fælleshuset, fællesvaskeriet m.v.



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 rør- eller radiatorsprængninger eller anden tilfældig indtrængen af vand er ikke dækket af afdelingens forsikringer, men skal dækkes af din indboforsikring.



Skadedyr

I Lejerbo har vi en aftale med et firma, der er specialiseret i at bekæmpe skadedyr af enhver art.

Hvis du ser eller hører skadedyr eller opdager efterladenskaber, som du mener, kan stamme fra skadedyr, skal du henvende dig på ejendoms kontoret.



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.



Trailer

Trailere må parkeres i max 24 timer afdelingens p-plads for klargøring og af og på-læsning.

Trailere henvises til trailergården bag gård 4 på Dragehøjvej.

Trampolin

Det er tilladt at opsætte trampoliner.

Trampoliner max. mål: 3 m. i diameter.



Tøjtørring

Det er tilladt at tørre tøj på sammenklappelige og fastmonterede tørrestativer i både for- og baghave.



Udestuer, markiser, terrasser og pavilloner

Udestuer, markiser, overdækkede terrasser og pavilloner.

Forinden ansøgning skal afdelingens regler for dette rekvireres fra Lejerbo, Regionskontor Næstved.

Ønsker en beboer at opføre en udestue, opsætte en markise, sætte en pavillon op eller opføre en overdækket terrasse i forbindelse med lejemålet, skal der skriftligt søges om tilladelse til dette ved Lejerbo, Regionskontor Næstved.

Dette gælder dog ikke for midlertidige opsatte pavilloner.



Udhuse

I udhusene må der ikke opbevares ting, der kan afgive lugte og derved tiltrække skadedyr (mus og rotter).

Knallerter, Scooter, cykler og lignende må anbringes i udhuset.

Benzindunke dog max 5l. i godkendte beholdere.

I udhusene i gård 1, 2, 3 og 4 er alt elektricitet på fælles regning. Derfor må der ikke opsættes/monteres køleskabe eller fryser. Dette gælder dog ikke i gård 5, da elektriciteten her betales af enkelte lejer.



Udluftning

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.



Vandslange

Havevandning med vandslange må finde sted efter Fensmark Vandværks bestemmelser. www.fensmark-vandvaerk.dk.



Vaskeri

Vaskeriet skal altid efterlades ryddeligt.

Kortet til brug i vaskeriet som er udleveret ved indflytning, må ikke udlånes til børn, familie eller venner.

Husk at hunde og katte ikke må medtages i vaskeriet.

Fejl ved maskiner eller andre uregelmæssigheder skal straks meddeles ejendoms-kontoret.

