

Seneste ændringer foretaget på afdelingsmødet d. 27 april 2022.
Erstatter alle tidligere versioner.

**Vedtaget på
afdelingsmøde:**
8. september 2020

Afdeling: 1, 2, 3, 4, 5

Leveregler for godt naboskab

Vi bor mange mennesker i SAB Tingbjerg afdeling 1-5.

Vi har forskellige interesser og måder at indrette vores liv på.

For at kunne trives sammen har vi tre simple leveregler:

1. Vi tager hensyn til hinanden og taler roligt sammen, hvis vi er uenige
2. Vi passer på vores fælles områder og ting, så vi undgår ekstra udgifter
3. Vi bidrager til, at det er sikkert at bo og færdes i afdelingen

Denne husorden fortæller, hvad de tre leveregler konkret betyder. Husordenen fortæller ikke om f.eks. vedligeholdelse, fremleje, råderet m.m. Det kan du læse om i vedligeholdelsesreglementet, råderetsreglementet, i lejeaftalen, i lov om leje af almene boliger m.v., som du finder på www.kab-bolig.dk.

Husk, at du kan risikere at miste din bolig, hvis du ikke overholder husordenen.

Hensyn: Støj

Vi bor tæt, og derfor skal vi tage hensyn, når vi hører musik, har gæster eller bruger støjende maskiner, herunder hører køkkenmaskiner.

- Skru ned for lyden efter kl. 22.00, så dine naboer kan få deres nattero.
- Støj og musik for åbne vinduer, på altaner, i haver, i fællesrum og på fællesarealer må ikke finde sted efter kl. 22.00, undtaget ved meddelte fester. Fra 10.00 – 21.59 skal støj og musik være under hensyn til at vi alle skal kunne bo her og vise hensyn til at naboen måske ikke deler ens musiksmag.
- Brug kun støjende værktøj og maskiner i tidsrummet:
 - 10-20 (alle ugens 7 dage). Udefrakommende håndværkere må bruge maskiner fra kl. 8-18 på hverdage.
 - Vaskemaskiner og tørretumblere må bruges mellem kl. 07-22
- Giv dine naboer skriftlig besked i god tid, hvis du planlægger en fest



Hensyn: Ejendommen

De fleste sætter pris på at bo i pæne omgivelser. Omgivelser, som man også kan vise frem, når man får gæster. Det skal vi alle sikre.

- Søg om tilladelse til at opsætte parabol eller antenne på ejendomskonkoret, da de kun må anbringes på taget.
- Husk at tømme din postkasse



- Ryg ikke indendørs på fællesarealer
- Følg ejendommens regler for brug af kælderrum
- Følg ejendommens regler for brug af selskabslokaler
- Følg ejendommens regler for brug af vaskeri
- Har du altan, så hold den pæn. Der må ikke tørres tøj over brystningshøjde.
- Har du have/terrasse, så hold den pæn
- Hold trappeopgangen pæn. Der må ikke henstilles noget på trappen.
- Hold elevatoren pæn
- Garager må kun anvendes til biler/motorcykler

Hensyn: Orden

Vi risikerer at få skadedyr som rotter og duer, hvis vi ikke holder orden på vores fællesområder.

- Ryd op efter dig selv på fællesområderne
- Det er forbudt at fodre dyr på ejendommens område, undtaget er autoriserede katte foderværter.
- Smid dit affald i dertil indrettede affaldsbeholdere, og lad det ikke stå. Følg med i udviklingen omkring affaldssortering.



Hensyn: Respekt

Et godt hjem er afhængigt af et godt naboskab

- Når vi er uenige, taler vi med hinanden om det
- Tal venligt og respektfuldt til andre
- Fortæl hvad du er utilfreds med og hvorfor, direkte til den det vedrører
- Prøv at finde en løsning. Hvis det ikke lykkes, så kontakt ejendoms-kontoret. Ejendomskontoret kan henvise til hjælp til konflikthåndtering.
- Det kan blive nødvendigt at skrive en klage og at inddrage de retslige instanser



Økonomi: Affald

Vi får en ekstra regning, når vi ikke sorterer vores affald korrekt. Lad os sammen holde udgifterne og dermed vores husleje nede.

- Sorter dit affald rigtigt. Følg ejendomskontorets vejledninger.
- Ejendomsfunktionæren har ansvar for at holde vores område pænt, men ikke for at rydde op efter os hver især. Ryd derfor op efter dig selv, ellers risikerer du at få en regning for oprydningsarbejdet



Økonomi: Vedligeholdelse

Når vi passer godt på vores fælles ting og vores fælles område, sparer vi penge på reparationer og indkøb af nye ting.

- Pas godt på vores fællesområder og ting
- Husk at sørge for, at alle i din bolig og dine gæster også overholder reglerne
- Kontakt ejendomskontoret, hvis f.eks. dit toilet eller vandhane begynder at løbe
- Sørg for at afløb ikke stopper til. Det kan medføre vandskader
- Hold boligen opvarmet om vinteren og husk at lufte ud, så der ikke kommer fugt i boligen
- Forældre kan drages til ansvar for deres børns handlinger og har erstatningspligt for deres børns handlinger.
- Ønsker du at opsætte vaskemaskine, opvaskemaskine, tørretumbler, nyt køkken og andre forandringer i lejligheder. Skal du følge ejendomskontorets retningslinjer.



Sikkerhed: Færdsel og parkering

Det skal være sikkert for os alle at færdes i og omkring afdelingen.

- Kør forsigtigt og overhold skiltning
- Parkér **kun** på de pladser, der er beregnet til det
- Sørg for at dine gæster kender reglerne og opfordre dem til at overholde reglerne
- Hensættelse af campingvogne er ikke tilladt i Tingbjerg



Sikkerhed: Brandsikkerhed

Vi skal gøre, hvad vi kan for at undgå brand. Hvis uheldet er ude, skal vi sikre, at brandfolkene kan komme frem, og at vi selv kan komme ud.

- Hold brandveje fri og stil derfor ikke genstande som f.eks. barnevogne og sko i trappeopgangen
- Smid ikke cigaretskodder på fællesarealer
- Branddørene i kældrene skal stå åbne, de lukker automatisk ved røgudvikling/brand
- Grill kun på særligt indrettede pladser. Er der ingen grillplads i dit gårdrum, grilles der så langt fra boligerne som muligt.



Sikkerhed: Forsikring

Ved tyveri, brand, vandskade eller lignende uheld er det vigtigt at være forsikret, så du kan få erstatning. Sørg for at have en indboforsikring.



Hensyn: Husdyr

- Reglerne for husdyr i SAB

Afdeling	Kat tilladt	1 hund tilladt
1	nej	ja
2	nej	nej
3	ja	nej
4	ja	nej
5	ja	ja



- Det koster en del penge at have kat og hund. Og de skal opdrages. Hvis du anskaffer sig en kat eller hund skal du henvende dig til ejendomskontoret, hvor du skal udfylde og underskrive et skema vedr. husdyrhold.

Tillæg til husordenen - hunde

- Er det tilladt at holde hund i din afdeling, må en husstand holde én hund
- Der skal søges om tilladelse på ejendomskontoret, KABs skema om husdyrhold anvendes

På skemaet står nogle regler:

Jeg er bekendt med, at såfremt tilladelsen gives, gælder den kun for dette husdyr, og tilladelsen kan ikke overføres på andet husdyrhold i lejligheden.

Jeg er ligeledes bekendt med, at hvis tilladelsen gives, sker det på følgende betingelser, som jeg herved forpligter mig og øvrige medlemmer af min husstand til nøje at overholde:

1. Husdyret skal altid, når det færdes på ejendommen udenfor lejemålet, føres i snor.
2. Husdyret må ikke være til ulempe for andre beboere eller for ejendommen som sådan.
3. Husdyret må ikke luftes på legepladser, og jeg er ansvarlig for, at husdyret ikke forurener bebyggelsens friarealer og grønne områder.
4. I tilfælde af berettiget klage over husdyret vil tilladelsen blive ophævet.
5. Når en tilladelse ophæves, som nævnt i punkt 4, er jeg forpligtet til straks at sørge for, at husdyret fjernes fra ejendommen.
6. Ved husdyrets død eller afskaffelse skal dette meddeles ejendomskontoret.
7. I øvrigt skal ejendommens gældende regler for husdyrhold overholdes.



Jeg har gjort mig bekendt med ovenstående betingelser, og jeg er oplyst om, at overtrædelse af betingelserne bevirker, at lejeaftalen betragtes som misligholdt, hvilket kan medføre ophævelse af lejemålet jf.:

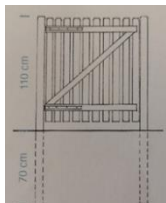
“Lov om leje af almene boliger”, § 90, stk. 1, nr. 7, hvis tekst er:

“Når lejereren har tilsidesat god skik og orden jf. § 81, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 81, stk. 2, forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet”.

- Ud over de punkter som står på skemaet *Ansøgning om tilladelse til husdyrhold*, stiller vi følgende krav:
- Hunden skal være vaccineret, chippet og tilmeldt dansk hunderegister. Den skal bære sit skilt.
- Hunden må ikke efterlades udendørs uden opsyn (ingen tøjrede hunde i haverne eller på anden måde efterladt ude uden en fra husstanden over 15 år er til stede)
- Det er hundeejerens pligt at samle efterladenskaber fra hunden op på alle arealer og stisystemer
- Man har pligt til at træne sin hund både i ude- og indeadfærd. Det betyder at den kan føres forsvarligt i snor og selvfølgelig ikke huler og gør når den er alene hjemme. Hunden må maksimalt gø eller hyle i et kvarter
- Hunde må ikke luftes i gårdrummene. Dette er en skærpelse af punkt 3 i skemaet *Ansøgning om tilladelse til husdyrhold*. Denne regel vil også gælde de hunde som holdes i de privatejede boliger, fordi det meste af gårdrummene er ejet af SAB.
- Der henstilles til at hundens fysiologiske, adfærdsmæssige og sundhedsmæssige behov opfyldes
- Absolut ingen opsætning af hundegårde
- Avl af hvalpe er ikke tilladt
- Uanset om hundehold i afdelingen er tilladt, vil man kunne have en fører- eller servicehund. At det er sådan en hund, skal dokumenteres på ejendoms-kontoret.
- Hunde der skal passes i en periode, skal registreres på ejendoms-kontoret
- Bringer hunden ekstraordinært meget snavs med ind i opgangen, skal man selv gøre rent efter den
- I øvrigt skal de til enhver tid gældende love for hunde i Danmark overholdes

Havereglement og orden

1. Have afgrænsning	<p>Haven kan være afgrænset af hæk eller anden beplantning eller træ- eller trådhegn. Nogle af haverne har et stort område med buske, hvis du mener det er indenfor din lejligheds område og gerne vil have det til rådighed, så henvend dig til ejendomskontoret.</p>
2. Hæk /beplantning 	<p>Beplantning/hæk skal holdes skarp ud mod græsplænen. Højde: højst 160 cm. Der er mulighed for at få etableret en bøgehæk via ejendomskontoret. Hvis man har en hæk, skal lejereren selv sørge for klipning. Det er meget vigtigt at en hæk klippes jævnlige for at den bliver ved med at ligne en hæk. Hækklipper kan lånes på ejendomskontoret. Beboere, som ikke har mulighed for at klippe hækken selv kan søge om hjælp på ejendomskontoret.</p>
3. Hegn 	<p>Der må opsættes træ- eller trådhegn rundt om havestykket. Det skal dog være samme type hele vejen rundt. Højde: højst 160 cm. Hvis der er hæk mellem 2 haver og man ønsker hegn mellem to haver, skal man være enig med naboen og derefter skal du søge ejendomskontoret.</p>
4. Havelåge	



Der må opsættes en havelåge af træ (som vist på tegningen)
Havelågen kan behandles med træbeskyttelse.

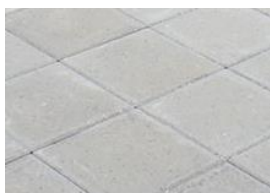
Tegning kan hentes på ejendomskontoret.

5. Havens beplantning



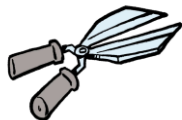
Beplantning i haven må højst være 160 cm.
Planter og buske skal plantes, så det holder sig inden for eget havestykke.
Det er dit ansvar at beplantningen holder sig inden for dit havestykke.

6. Terrasse



Det nuværende fliseareal skal bevares. Hvis du ønsker at ændre det skal der ansøges via ejendomskontoret og du skal være indstillet på at, der ved fraflytning skal ske reetablering (af fagfolk), som du selv skal betale for.

7. Vedligeholdelse



Haven skal renholdes og vedligeholdes. Du skal også fjerne ukrudt også i hækken. Hvis der misligholdes, kan istandsættes for beboerens regning. Beboeren vil dog forinden modtage en varsling.

8. Bål og grill

Der må ikke tændes bål eller grilles i haven, heller ikke umiddelbart ude foran.
Grillning skal foregå så langt væk fra boligen som muligt.



Hovedstadens Beredskab foreskriver 5 meters afstand.

Hvor der i afdelingen er etableret særlige grillpladser, skal disse benyttes.