



Husorden

For beboerne i
Fredensborg Boligselskab
Afdeling 5402 – Niverød IV



Godkendt på afdelingsmøde den 8. november 2021

Rettet efter afdelingsmøde den 27. marts 2025

Generelt

En almen boligafdeling med mange beboere kan betragtes som et fællesskab, hvor vi i større eller mindre grad er afhængige af hinanden og er med til at værne om fælles værdier. Det er derfor naturligt, at der opstilles regler for færdsel og adfærd, der sikrer et godt beboerklima i boligafdelingen og beskytter os, vore naboer og boligafdelingen som sådan.

Afdelingsbestyrelsen har som væsentlig målsætning for sit arbejde at sørge for at skabe og vedligeholde ro og orden i boligafdelingen, så Niverød IV er et sted, hvor vi er trygge ved og tilfredse med at bo. Vi kan som beboere medvirke meget til dette ved i det daglige at udvise hensyn til hinanden.

Reglerne i Husordenen er et vigtigt led i bestræbelserne på at holde boligafdelingen og friarealerne i pæn stand og dermed vedligeholdelsesomkostningerne lavest mulige. Vi må ikke glemme, at vi selv gennem huslejen er med til at betale for istandsættelse – også af det som ødelægges. Husordenen følger sig til de øvrige gældende regelsæt, som er vedtaget af beboerne: Reglerne om råderetten, vedligeholdelsesreglement mv.

Hvis alle tager hensyn til hinanden, kan vi få et godt naboskab.

Huse og haver

- Du skal vise hensyn, når du gør ting, der kan genere naboerne (især ved brugen af musikinstrumenter, TV og stereoanlæg).
- Af hensyn til brandfaren i vores tætte bebyggelse skal du udvise stor forsigtighed ved anvendelse af f.eks. grill eller fakler i haverne.
- Antændt fyrværkeri må ikke smides ind eller ud over havernes plankeværker af hensyn til brandfare.

I øvrigt henvises til lovgivning og bekendtgørelse om fyrværkeri, hvoraf det fremgår, at man som udgangspunkt kun må anvende fyrværkeri i perioden fra den 27. december til den 1. januar.

- Brug af (slag)boremaskine eller andet elektrisk værktøj, tæppebankning, græsslåning og lignende må kun foregå på følgende tidspunkter:

Mandag – fredag mellem kl. 9.00 og kl. 19.00

Lørdag, søn- og helligdage mellem kl. 10.00 og kl. 14.00

- Al ophold og færdsel på tagene er ikke tilladt.
- Ved indretning af haverne må ventilationshullerne for neden på betonsoklen ikke tildækkes. De tjener til udluftning af installationskælderens.
- Indgangspartier og forhaver skal fremtræde pæne og ryddelige. Hvis der er opsat stakit, sten, beplantning m.v. i forhaven, skal du selv holde forhaven med beskæring og græsslåning. Beplantning i forhaver og op ad ydermure må hverken gro ind i tagkonstruktion eller mellem skærmtegl.
- Vand er meget dyrt. Utætheder ved vandinstallationer og toilet-cisterner skal derfor straks anmeldes til Ejendomskontoret.
- For at undgå tilstopning af afløbsrør skal du være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Bleer, hygiejnebind, vat, vatpinde, avis-papir og lignende må aldrig kastes i toilet-kummen.
- Badning, madlavning, vask, tørring af tøj m.v. giver store mængder fugtig luft i boligen. Du bør derfor lufte ordentligt ud i boligen, gerne flere gange om dagen. Samtidig er det vigtigt, at du holder boligens udluftningskanaler åbne og rene. Der er til samtlige husstande udleveret en KAB-information om udluftning, som indeholder flere gode råd om indeklimaet. Folderen kan fås ved henvendelse på Ejendomskontoret.
- Der må hverken i boligen, udhuset eller lignende steder opbevares eller anvendes ting, som ved lugt, støj, brand- og eksplosionsfare eller lignende er til gene eller fare for naboerne eller boligafdelingen.

Antenne- og internetanlæg

Tilslutning til fællesantenneanlægget må kun foretages med dertil egnede kabler og stik. Det er ikke tilladt at ændre på den faste antenneinstallation, da det giver forstyrrelser og eventuelle afbrydelser for resten af brugerne af systemet.

Med hensyn til opsætning af supplerende antenneudstyr henvises til afdelingens regler for installationsret.

Affald

Vi sorterer affald her i Niverød IV efter Miljøstyrelsen og Fredensborg Kommunes regulativer. Der henvises til sorteringsregler, som beskrevet af Fredensborg Kommune og Ejendomskontorets informationsskrivelser og vejledninger.

Storskrald og haveaffald kan afleveres på deponeringspladsen ved Ejendomskontoret.

Mandag – fredag mellem kl. 7.00 og kl. 14.00

Lørdag, søn- og helligdage er pladsen lukket

Beboere, som ikke selv kan bringe affaldet til deponeringspladsen, kan hver mandag få affaldet afhentet efter forudgående telefonisk aftale med Ejendomskontoret.

Affald, der ønskes afhentet, placeres foran boligens udhus tidligst søndag aften eller senest mandag morgen inden kl. 7.00.

Affaldet skal være sorteret korrekt i gennemsigtige sække.

Kemikalieaffald, batterier, autobatterier m.v. afleveres stadigvæk på den fælleskommunale deponeringsplads.

Småaffald må ikke smides i området, men lægges i de affaldskurve, som er opsat til formålet mange steder i området.

Fremleje

Du må ikke fremleje din bolig uden særlig tilladelse fra boligorganisationen. Sker dette, vil det blive betragtet som brud på lejekontrakten, hvilket giver ret til at ophæve dit lejemål. Hvis du ønsker at fremleje din bolig, skal du rette henvendelse til Udlejningsafdelingen i KAB og søge rådgivning om de særlige regler om fremleje, herunder udfærdigelse af særlig kontrakt.

Forsikring

Almindeligvis dækker ejendommens forsikring brand, brandskade, vandskade, indbrud og forsøg på indbrud, men ikke lejerens normale indbo.

Det er derfor meget vigtigt at have en husstands- eller familieforsikring. Husstandsforsikring dækker dog kun vandskader, hvis de er opstået pludseligt og ikke stammer fra langsom sivning af vand fra installationerne.

Det er hensigtsmæssigt at sørge for, at tv, stereoanlæg, computer, fotoapparat og lignende er mærket mod tyveri.

Fravær i længere tid

Hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid, kan det være praktisk at underrette Ejendomskontoret og/eller en af dine naboer om det. Ejendomsfunktionærerne har dog ikke pligt til at holde din bolig under opsyn.

Beboerfaciliteter

Beboerhuset "Laden" kan lejes til private formål – ikke erhvervsmæssige. Reservering sker ved send e-mail til niverod4@gmail.com eller ved personlig henvendelse i åbningstiden på Ladekontoret tirsdage kl. 19.00 - 19.30.

Når du benytter beboerhusets lokaler, vaskeri og sportshal skal ordensreglerne nøje overholdes.

Veje og trafik

- Afdelingens vej- og parkeringsarealer er offentligt tilgængelige, og er derfor omfattet af færdselslovens bestemmelser.
- Du må alene parkere i de afmærkede båse på parkeringsarealerne. Du må ikke parkere langs tilkørselsvejene og på græsarealerne. Opsat skiltning om parkering forbudt skal respekteres af hensyn til sikkerheden for områdets børn.
- Afdelingen har en aftale med et parkeringselskab, som er bemyndiget til at udskrive afgifter, hvis parkeringsreglerne ikke overholdes.

- Erhvervskøretøjer med gule nummerplader må kun henstilles på parkeringspladserne mellem kl. 08:00 og kl. 17:00 på hverdage. Campingvogne og uregistrerede køretøjer må ikke henstilles på ejendommens områder.

- Parkering af trailere henvises til parkeringsarealet ved 100-numrene og kun på de parkeringsarealer, hvor der med afmærkning er angivet, at parkering af trailere er tilladt. Traileren skal til enhver tid fremstå tom ved parkering.

- Trailere skal registreres på Ejendomskontoret.

Trailerparkeringen gælder ikke erhvervsmæssige trailere.

- Campingvogne må i en kortere periode parkeres på de øvrige parkeringsarealer, hvis det sker i forbindelse med klargøring og af- eller pålæsning af vognen.

- Cykling, bil- og knallertkørsel er af hensyn til sikkerheden ikke tilladt på gangstier, boligveje og grønne områder. Undtaget fra cykelforbuddet er børn under 6 år, som dog skal indskærpes at udvise forsigtighed.

At udvise forsigtighed gælder også ved færdsel på f.eks. rulleskøjter.

- Gangstier og boligveje skal holdes fri for barnevogne, cykler, større legetøj, beplantning mv., så den frie passage ikke hindres.

- Af hensyn til børnenes sikkerhed skal du og dine gæster køre forsigtigt på tilkørselsvejene i området

- Større reparationer af biler (motorskift, gearkasseskit, olieskit) eller andet, der sviner eller forurener belægningen på veje, parkeringsarealer eller græsarealer er ikke tilladt.

- Det er ikke tilladt at hjemtage og henstille indkøbsvogne fra centret i boligafdelingen.

Leg

- Leg på tilkørselsvejene og parkeringsarealerne er ikke tilladt.
- Enhver form for boldspil op ad facader, gavle og udhuse er ikke tilladt. Brug i stedet boldbanerne og boldvæggen på den store legeplads.
- Leg med bue og pil, luftbøsser, softguns og lignende skydevåben er på grund af deres farlighed ikke tilladt.
- Leg ved affaldsøerne er ikke tilladt.
- Legeredskaberne på den store legeplads og andre steder i boligafdelingen er opsat under hensyntagen til de gældende sikkerhedsregler, og det påhviler Ejendomskontoret at sørge for vedligeholdelsen. Benyttelsen af legeredskaberne sker dog under forældrenes ansvar, og der bør derfor være tegnet en ulykkesforsikring for børnene.

Husdyr

- Begrebet husdyr omfatter her alene hunde og katte.
- Hunde og katte skal holdes i overensstemmelse med lovene, hvilket for hunde er **"Hundeloven"**, og for katte **"Lov om mark- og vejfred"** og Ejendomskontorets tilladelsen. Husdyrene må ikke være til gene for de omkringboende (f.eks. lugt- og støjgener).
- Ud over loven har vi – her i Niverød IV – besluttet nogle ekstra regler.
- Der må holdes 2 husdyr pr. bolig, hvortil der altid kræves en skriftlig tilladelse, der opnås ved anmeldelse til Ejendomskontoret. Tilladelsen skal fornys ved hver anskaffelse af ny hund eller kat. Ved ansøgning om husdyrtilladelse skal der underskrives en tro og love-erklæring, om at husdyret ikke er ulovligt ifølge loven.
- Hunde skal føres i snor overalt i boligafdelingen og må ikke luftes på de grønne områder, der bruges til leg og boldspil. Hundelorte skal samles op i en pose og smides i egen affaldssæk eller i affaldskurvene i området.
- Hunde må ikke bindes uden for husene.

- Hunde skal være mærkede ifølge lovgivningen. Katte skal være øre- eller chipmærkede.
- Katte må ikke løbe frit rundt i bebyggelsen, men skal holdes på eget område jf. husdyrtilladelsen.
- Der skal ikke indhentes tilladelse til at holde små kæledyr, f.eks. fugle, kaniner, marsvin m.v.
- Der må ikke holdes høns eller andre nyttedyr.

Klagevejledning

Når mange mennesker bor sammen er det svært at undgå konflikter. Oftest vil en henvendelse fra beboere, der føler sig generede, til en beboer, der er årsag til genen, kunne løse problemet. I andre situationer vil en henvendelse til afdelingsbestyrelsen eller Ejendomskontoret kunne medvirke til at løse problemet.

Ved stærkt generende og gentagne overtrædelser af denne Husorden, eller ved hensynsløs optræden i øvrigt, må der rettes henvendelse til Ejendomskontoret/KAB.

Klager skal altid fremsættes skriftligt. KAB vil kvittere for modtagelsen og give en orientering om klagesagens forløb.

I særlige tilfælde kan KAB vælge at indbringe klagesagen for beboerklagenævnet.

I tilfælde hvor en beboer er uenig i KAB's vurdering af en sag, kan beboeren selv forlange, at sagen indbringes for beboerklagenævnet.

**Ovenstående kan meget nemt overholdes,
hvis vi alle følger nogle få grundlæggende
principper under den daglige færden
i boligafdelingen:**

- Værn om vores boligafdeling, så den til en hver tid fremtræder indbydende og tryk for os, der bor her - og for vore gæster!
- Lad være med at genere dine naboer ved din opførsel og vær mod andre, som du ønsker, de skal være mod dig!

- Lad være med at beskadige og ødelægge din bolig, vore fælles beboerfaciliteter eller fælles områder!
- Sæt dig ind i de gældende regler for boligafdelingen og efterlev dem.