

Husorden for Grøndalsvænge

Vedtaget på
afdelingsmøde:
24 april 2024

Afdeling:
Grøndalsvænge
10072

Leveregler for godt naboskab

Vi bor mange mennesker i Grøndalsvænge.

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 trygt 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 husorden.

Hensyn: Støj

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

- Begræns støjende adfærd til tidsrummet:
 - Hverdage mellem kl. 8-19
 - Weekender mellem kl. 10-19
- Giv dine naboer besked i god tid, hvis du planlægger en fest
- Ved opstilling eller opsætning af højttalere skal man huske at lyden forplanter sig gennem væggen til naboen



Hensyn: Orden

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.

- Udvendige antenner/paraboler af enhver art må kun monteres hvis det sker diskret på taget/jorden/altanen med en polebase. Herfra skal videreføring af kabler til lejemålet ske via udluftningskanalen. Opsættelsen skal ske håndværksmæssigt forsvarligt, og der må på intet tidspunkt bores huller i tag eller facader. Alle udgifter til



Husorden for Grøndalsvænge

installation/opsætning/vedligeholdelse samt afmontering ved fraflytning skal afholdes af lejer.

- Ved brug af fællesarealerne rydder den enkelte op efter sig og efterlader området i samme eller bedre stand. Legetøj m.v. lægges på plads når det ikke længere anvendes, lad det ikke ligge på fællesarealerne.
- Den overdækkede barnevognsparkering ved blok A og C kan anvendes til én enhed pr. husstand.

Hensyn: Skadedyr

Vi risikerer at få skadedyr som rotter og duer, hvis vi lader madrester eller dyrefoder stå ude.

- Undlad at fodre dyr på ejendommens område
- Smid dit affald i skraldecontainerne, og lad det ikke stå.



Hensyn: Husdyr

Husdyr kan være til stor glæde, og det er tilladt i Grøndalsvænge at holde hund eller kat hvis dyret er registreret hos bestyrelsen via formularen der findes på www.jordbærvej.dk, og hvis følgende regler overholdes:



- Der må holdes maks. 2 husdyr (kat/hund) pr. husstand.
- Hunde skal være forsikrede.
- Hunde skal bære hundetegn (navn, adresse og telefonnummer) i bebyggelsen, således at den kan identificeres, og dens ejer kontaktes.
- Et husdyr må på ingen måde forstyrre beboerne med vedvarende larm.
- Ejeren af husdyr er pligtig til at erstatte skader, dyret eventuelt forvolder.
- Hunde skal holdes i snor i bebyggelsens område.
- Ryd op efter dit husdyr på fællesområderne
- Efterladenskaber fra husdyr på bebyggelsens område, herunder fortove, skal fjernes omgående af dyrets ejer/ledsager.
- Hvis man har kat der færdes ude, skal man sørge for mad og uden-dørs kattebakke.
- Det er forbudt at holde ulovlige hunderacer og blandinger heraf, som er listet i Hundeloven (omfatter ikke beboeres husdyr der er

Husorden for Grøndalsvænge

indflyttet før 12. september 2012): Besiddelse og avl af følgende hunde er forbudt: 1) Pitbull terrier. 2) Tosa inu. 3) Amerikansk stafordshire terrier. 4) Fila brasileiro. 5) Dogo argentino. 6) Amerikansk bulldog. 7) Boerboel. 8) Kangal. 9) Centralasiatisk ovtcharka. 10) Kaukasisk ovtcharka. 11) Sydrussisk ovtcharka. 12) Tornjak. 13) Sarplaninac.

- Forbuddet finder tillige anvendelse for krydsninger, hvori de ovennævnte hunde indgår.
- Konstateres det, at ovennævnte regler overtrædes, vil tilladelsen blive inddraget, og husdyret skal omgående fjernes fra bebyggelses område.

Hensyn: Respekt

Et godt hjem er afhængigt af et godt naboskab

- Når vi er uenige, taler vi med hinanden om det, prøv at finde en løsning
- Tal venligt og respektfuldt til andre
- Fortæl hvad du er utilfreds med og hvorfor, direkte til den det vedrører
- Det kan blive nødvendigt at skrive en klage og at inddrage bestyrelsen. Hvis bestyrelsen inddrages i en uenighed mellem beboere, forsøger bestyrelsen at få etableret en dialog mellem de uenige parter, mhp. at finde fælles løsninger. Såfremt dette ikke lykkes, kan det være nødvendigt at sende en klage til KAB over en beboer. Alle beboere kan stille forslag på afdelingsmøde om forhold i afdelingen, der kan komme til at påvirke konkrete beboere.



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.
- Lad aldrig affaldet stå ved siden af skraldecontainerne.
- Husk at anvende skabet ved fællesskuret til farligt affald.
- Husk at bruge genbrugsstationen på Borups allé, til større affald. Du kan låne en trillebør i fællesskuret.



Økonomi: Vedligeholdelse

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



Husorden for Grøndalsvænge

- Pas godt på vores ejendom, fællesområder og ting
- Hvis der sker skade på ejendommen eller bebyggelsens inventar, skal skaden straks anmeldes til afdelingsbestyrelsen.
- Husk at sørge for, at alle i din bolig og dine gæster også overholder reglerne
- Boldspil op ad facadeplader er ikke tilladt da disse går i stykker
- Sørg for at afløb ikke stopper til. Det kan medføre vandskader
- Hold boligen opvarmet om vinteren og husk at have genvex tændt så der ikke kommer fugt i boligen
- Tjek varmeanlægget et par gange om året, se vejledningen om hvordan du tjekker anlægget på www.jordbærvej.dk
- Boligernes terrasser skal olieres hver andet år, hvilket beboerne skal gøre. Afdelingen indkøber olie og rens til terrasserne hvert år.
- Filtrene i genvex skal udskiftes 2 x årligt. Afdelingen indkøber filtre til alle beboere. Beboere skal selv udskifte filtrene.

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
- Alle husstande kan parkere én bil på Jordbærvej. Hvis husstanden har flere biler, må resterende biler parkeres andre steder. Grunden hertil er, at vi har færre parkeringspladser end husstande, så der er i forvejen for få parkeringspladser til husstandene i vores boligafdeling. For at flest mulige beboere kan have en bil parkeret på Jordbærvej, har vi sammen besluttet at der kun må parkeres én bil pr husstand på Jordbærvej.
- Sørg for at dine gæster overholder parkeringsreglerne. Se parkeringsreglerne på www.jordbærvej.dk
- Hvis du har el-bil, skal du kontakte afdelingens elbil-laug. Skriv en besked på afdelingens Facebookside til elbil-laugget.



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 ikke genstande som f.eks. barnevogne og sko på svalegange
- Smid ikke cigaret skodder på fællesarealer



Husorden for Grøndalsvænge

- Hvis der tændes op i en kulgrill, skal det ske ved brug af elektrisk grillstarter eller gasgrillstarter. Tag også hensyn til dine naboer når du griller

Haveregulativ

Haveregulativet er et supplement til afdelingsmødets gældende vedligeholdelsesreglement, råderetsreglement og husorden.

Ændringer omfattet af dette regulativ er at betragte som forandringer, hvor beboeren selv afholder alle udgifter til etablering, vedligehold og fornyelse. Der ydes ikke godtgørelse. Hvis ændringer vurderes som forringelser kan det kræves reetableret. Reetablering sker for beboerens regning, uden udgift for boligafdelingen. I øvrigt kan bestyrelsen spørges i tvivlstilfælde. Bestyrelsen vil i givet fald vurdere, om der eventuelt skal indhentes en udtalelse fra KAB, eller om sagen skal sættes på dagsordenen til et afdelingsmøde, inden der afgives svar.

Generelt for haverne

- Eventuelle forandringer må ikke være til gene for naboerne.
- Hvis beboere vil ændre i haver/på terrasser, skal der i videst muligt omfang indgås aftale med naboerne om løsninger der ikke er til gene for dem. Fx ved opsætning af midlertidige installationer som pavilloner eller parasoller der kan begrænse solindfaldet hos naboer.
- Haverne skal vedligeholdes. Vedligeholdelse påhviler beboerne. Genoprettelse ved misligholdelse påhviler beboeren.
- Plænegræs skal slås regelmæssigt i vækstsæsonen. Græs med høj andel af blomstrende urter skal slås helt ned en til to gange om året, og holdes lavt i skel mod naboer.
- Stier og brandveje må ikke bruges til privat opbevaring.

Træer

Træer bidrager til at skabe et godt mikroklima og et grønt udtryk i vores afdeling og er vigtige for biodiversiteten.

- Træer der er højere end 3 m. skal bevares, og må derfor ikke beskadiges, flyttes eller fældes.
- Afdelingen sørger for beskæring af alle træer i afdelingen.

Husorden for Grøndalsvænge

Haver

- Der må ikke laves om på bygningens udformning, ligesom der ikke må ske udvidelse af skur. Den originale træterrasse må ikke ændres eller fjernes.
- Græsbelægningen må kun udskiftes med anden belægning, som regnvandet kan sive ned igennem som fx belægning af grus, perlegrus, granitskærver, stenmel el.lign. Belægningen skal udføres med fald væk fra husene, og udluftningen af krybekældrene skal bevares. Den enkelte beboer skal selv betale ved ændring. Ændringen kan ikke betragtes som en forbedring.
- Det er tilladt at udvide den eksisterende træterrasse i for- og baghave indenfor de eksisterende depoter og skillevægge der afgrænser haven ind til naboerne, se tegning 1. Udvidelsen skal foretages håndværksmæssigt korrekt og materialerne som anvendes, skal være i samme stil og mål som den eksisterende terrasse. Den tilbyggede terrasse skal vedligeholdes j.f. vejledning på MitKAB. I boperioden skal alle udgifter til vedligehold og fornyelse afholdes af lejer. Det skal sikres at regnvand fortsat kan nedsive gennem terrassen.
- Der må løst opsættes mindre legehuse, sandkasser og lignende på både terrasse og græsbelægning.
- Det er tilladt at opsætte halvtag på op til 2 m² til cykler, grill, barnevogne m.v. Halvtaget må maksimalt etableres 1,60 m. over terræn, svarende til højde på hække og skillevægge. Under halvtaget må der, som eneste undtagelse, etableres fast belægning.
- Ikke-flytbare/fastgjorte installationer må ikke være højere end 1,60 m.
- Der må ikke laves huller i eksisterende bygninger – inkl. skure og skillevægge. Det er dog tilladt at anvende eksisterende skruehuller i skillevægge og skure til at fæstne ændringer. Ændringer skal laves håndværksmæssigt korrekt og ved fraflytning skal bygningerne fremstå som oprindeligt.
- Det skal sikres at al regnvand der falder på havens areal, inkl. terrasse, halvtage og andre installationer nedsives indenfor egen have.
- Det er tilladt at have hække langs sin forhave, mens der skal være hække i baghaven. Se tegning 2.
- Alle hække må være mellem 1,20 cm og 1,60 cm. høje og maksimalt 60 cm. brede.

Husorden for Grøndalsvænge

- Det er tilladt at etablere hegn i sin forhave, mens man i baghaven må supplere hække med indvendigt hegn. Hegnet må være trådhegn eller af naturmaterialer, træ eller kunsttræ (polyrattan). Man må selv bestemme farven på hegnet. Hegn må maksimalt være 1,60 m., og aldrig højere end hækken.

Markiser

- Hvis du overvejer at opsætte en markise, skal du kontakte bestyrelsen om hvilke retningslinjer der er for opsætning af markise i afdelingen.

Overdækning af indgangsparti (type 13)

- Det er tilladt at opsætte af afdelingen udvalgt standardløsning til overdækning ved indgangsparti ved de boliger, som ikke i forvejen har overdækning over deres indgangsdør.

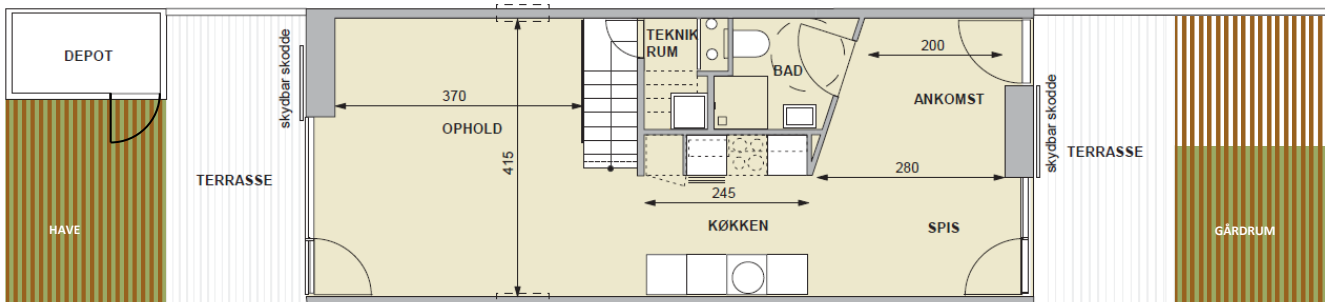
Husorden for Grøndalsvænge

Tegning 1: Terrasser

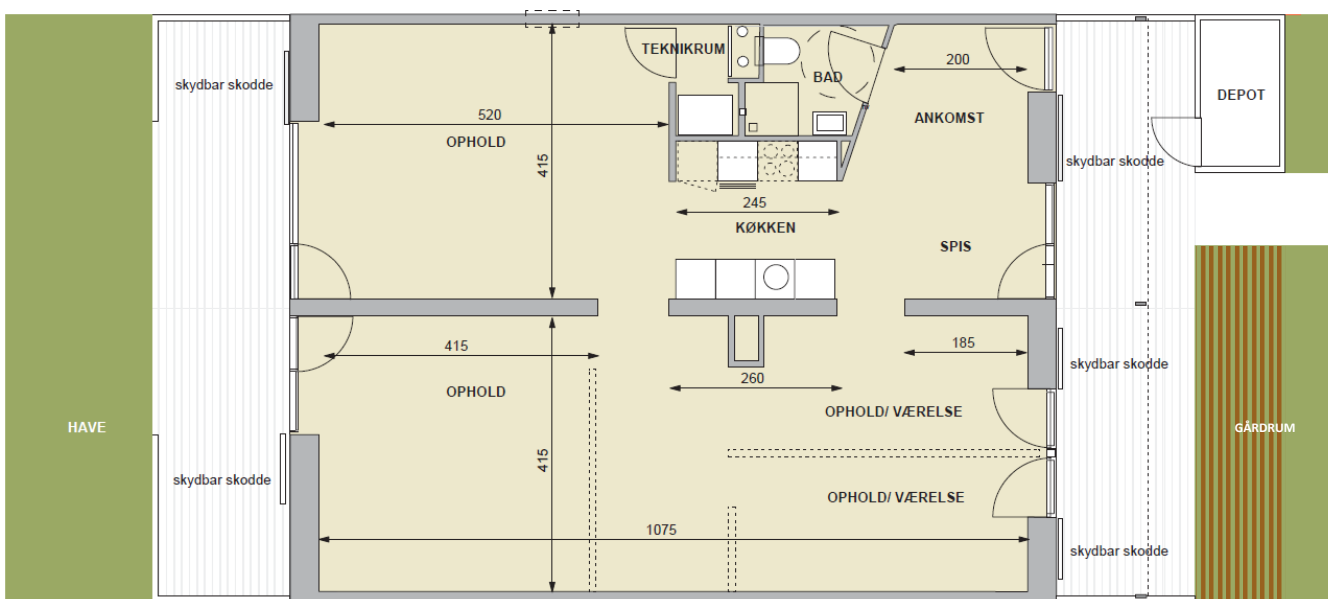
Ekisterende træterrasse skal bevares

Her må du lave udvidelse af den eksisterende træterrasse i lignende materialer og stil. Det skal sikres at regnvand fortsat kan nedrive gennem og under terrassen.

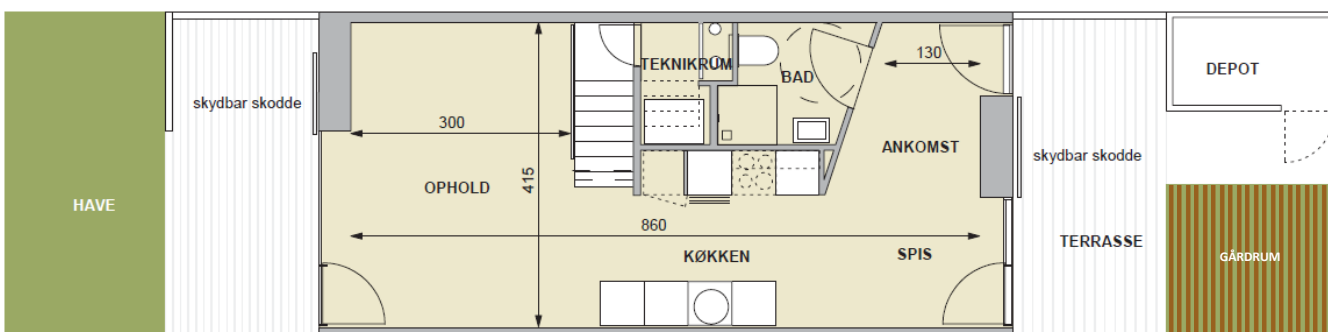
Se alle bestemmelser om terrasser i afsnit 'Haver'.



Boligtype 10



Boligtype 12



Boligtype 13

