

Husorden for Fortunen Rækkehusene

Vedtaget på stiftende afdelingsmøde:

20. november 2024

Afdeling: Fortunen Rækkehusene

Levereregler for godt naboskab

Vi bor mange mennesker i Fortunen Rækkehuse. Vi har forskellige interesser og måder at indrette vores liv på. For at kunne trives sammen har vi tre simple levereregler:

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 levereregler 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.

Ejendommen har også sin egen hjemmeside hvor du kan læse meget mere og finde nyttige oplysninger, regler m.v. Ejendommens hjemmeside finder du på www.lyngbyboligselskab.dk. Under "Boligafdelinger" og Fortunen Rækkehusene.



Reglerne er samtidig et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og friarealer i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt.

Det er nemlig beboerne selv, der gennem huslejen skal betale istandsættelsen, også af det, som ødelægges.

Føler du dig generet af dine medbeboere, bedes du, af hensyn til bevarelsen af det gode klima beboerne imellem, henvende dig personligt til vedkommende, inden du henvender dig til ejendomskontoret, afdelingsbestyrelsen eller administrationen.

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

Husorden for Fortunen Rækkehusene

Affald (se også afdelingens hjemmeside)

I Agervang, Kornagervej og Bækkevang har hvert enkelt lejemål en 2-kammerbeholder på 240 ltr. til Bioaffald og restaffald.

Bioaffald (madaffald) skal i de grønne poser inden du afleverer det i den udendørs beholder. Restaffald skal i de poser, som du plejer at benytte.

Beboerne i lejlighederne over butikkerne på Lyngbygårdsvej, skal benytte affaldstationerne også kaldet "Molokker", som er placeret bag blokkene.



Bemærk venligst:

- Ved Bioaffald må kun de udleverede grønne poser benyttes.
- Når man mangler grønne poser, sætter man en tom pose på håndtaget, så lægger renovationsmanden nye poser på beholderen.
- Til hver lejemål er der tildelt en 2-kammerbeholder på 240 ltr. og der er ikke mulighed, for at få den udskiftet til en større 2-kammerbeholder.
- 2-kammerbeholderen bliver tømt hver 14. dag. I Sommermånederne, juni, juli og august måned tømmes beholderen dog hver uge.

Vi sorterer også!

Hvert enkelt lejemål har en 4-kammerbeholder til genanvendelse af:

- **Glas:** Vinflasker, ølflasker, glasflasker, syltetøjsglas, konserverglas, store glasskår samt drikkeglas.
- **Metal:** Kervesdåser, øl- og sodavandsdåser, metallåg, fyrfadslysholdere, staniol/sølvpapir, foliebakker samt bestik og sakse.
- **Plast:** Plastflasker, bøtter, frugt- og grøntbakker, kødbakker, bobleplast, plasturtepotter, plastposer, husholdningsfilm samt mad- og drikkekartoner.
- **Papir:** Aviser, ugeblade, reklamer, printerpapir, skrive- og tegnepapir, konvolutter samt fotokopier.
- **Pap:** Hvis man ønsker det, kan man via Lyngby-Taarbæk Forsyning bestille en papbeholder. Beholderen bliver tømt samme dag som der afhentes storskrald. (Pap kan også bundtes og lægges ud til storskrald.)
- 4-kammerbeholderen bliver tømt hver 14.dag.

Beboerne i lejlighederne over butikkerne på Lyngbygårdsvej, skal benytte affaldstationerne også kaldet "Molokker", som er placeret bag blokkene.

Husorden for Fortunen Rækkehusene

Farligt affald:

I rækkehusbebyggelsen har hver lejemål også en rød miljøboks til farligt affald:

- Batterier, småt elektronik inkl. mobiltelefoner, energisparepære, plantegift og gødning, gift til skadedyr, kemikalie- og olierester (inkl. tom emballage), malingrester, rengøringsmidler, spraydåser, keramik og porcelæn. Se label på miljøboksen, om hvad du må lægge og ikke lægge i miljøboksen.

Husk!

- Placering af dine 2-kammerbeholder og 4-kammerbeholder skal altid stå på fast underlag.
- Sørg for, at der er fri adgang omkring beholderen, og at de står med håndtagene udad.
- Der må ikke stå cykler eller lignende i vejen.
- Det er beboerens eget ansvar og hvis reglerne ikke overholdes, bliver beholderne ikke tømt.
- I vinterhalvåret når frosten sætter ind eller der ligger is/sne er det din pligt som beboer at sikre adgangsvejen. Hvis ikke der er ryddet for f.eks. sne bliver din 2 eller 4-kammerbeholder ikke tømt. Vær dog opmærksom på at der i områder med LAR (Lokal Afvanding af Regnvand) at brug af vejsalt **ikke** er tilladt. Vi anbefaler vores beboere at man bruger grus i stedet.
- Læs meget mere om hvad der præcist kan komme og ikke må komme i beholderen på Lyngby-Taarbæk forsynings hjemmeside.

Storskrald

Den sikreste måde at komme af med sit storskrald er på kommunens genbrugsstation på Firskovvej. Hvis ikke man selv har mulighed for at komme på genbrugsstationen er ejendommen tilknyttet kommunens storskraldsordning.

Du kan på Lyngby-Taarbæk Forsynings hjemmeside (lft.dk) læse mere om storskraldsordningen, info omkring afhentningsdage og hvilken type affald der bliver indsamlet.

- Man kan sætte sit storskrald ud til fortovet senest kl. 7 på afhentningsdagen, men dog tidligst dagen før.

Ved manglende afhentning er det stadig beboeren der har ansvaret for at affaldet bliver fjernet og ikke ejendommen.

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.

Husorden for Fortunen Rækkehusene

Bad og toilet

For at undgå tilstopning af afløbsrør skal man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Bleer, vat, avispapir og lignende må aldrig kastes i toiletkummen.

Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber m.m.

For at sikre fri passage må barnevogne, cykler m.m. ikke henstilles hvor det er til gene for beboerne.

- Vask af cykler og knallerter er ikke tilladt i kældergange eller på udendørsarealer og må ikke foregå i områder med LAR. (Lokal Afledning af Regnvand).

Cykling og knallertkørsel er af hensyn til sikkerheden ikke tilladt på gangstierne og grønne arealer.

Bilvask

Vask af bil med slange eller anden form for rindende vand, skal ske med omtanke.

- Bilvask er ikke tilladt i områder med LAR (Lokal Afledning af Regnvand).

Branddøre/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.
- Smid ikke cigaret skodder på fællesarealer.
- Hold branddøre og -vinduer lukkede.
- Grill kun på særligt indrettet pladser.



Dørskilte

For at skåne hoveddørene må navneskilte ikke opsættes. Man må ikke bore huller eller banke søm eller skrue i døren.

Hoveddøren er en Alu/trædør og hvis der er huller i døren, vil det gå ud over brandsikringen i døren.

Husorden for Fortunen Rækkehusene

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.
- Husk at tømme din postkasse.
- Ryg ikke indendørs på fællesarealer og i vaskerierne.
- Følg ejendommens regler for brug af vaskerier.
- Hold din have pæn.



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.

- Almindeligvis dækker ejendomsforsikringen brand, brandskade, vandskade, indbrud og forsøg på indbrud, men ikke lejerens normale indbo, glas- og kummer. Heller ikke vandskade på indbo, som følge af rør- eller radiatorsprængninger. Kontakt ejendomskontoret herom.
- Det er derfor vigtigt at have en husstands- eller familieforsikring.



Forurening

Forurening af inden- og udendørs fællesarealer medfører pligt for pågældende beboer til omgående at rydde op efter sig.

Der må hverken i boligen, kælderrum eller lignende steder opbevares eller anvendes ting, som ved lugt, støj, brandfare m.v. er til gene eller fare for afdelingen og dens beboere.

Fravær i længere tid

Hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid, kan det være praktisk at underrette ejendomskontoret (og/eller naboen) om det.

Ejendomskontoret har dog ikke pligt til at holde boligen under opsyn. Undgå så vidt mulig nedrullede gardiner og andre synlige tegn der kan friste eventuelle indbrudstyre.



Fremleje

Ingen må fremleje sit lejemål uden særlig tilladelse fra boligorganisationen. Sker dette, vil det blive betragtet som kontraktbrud, der hjemler ret til ophævelse af lejemålet. Henvendelse om fremleje sker til KAB's Udlejning, da der skal skrives en særlig kontrakt.



Fyrværkeri

Fyrværkeri må ikke affyres fra afdelingens bygninger eller haver og skal foregå efter gældende lovgivning.

Husorden for Fortunen Rækkehusene

Haver

Det henstilles til beboerne om ikke at bruge sprøjtemidler.

- Vær miljøbevidst. Minimer vandforbruget ved havevandning.
- Beplantningen må ikke være til gene for andre beboere.
- Hække skal klippes mindst 1 gang om året senest i august.
- Hækkene må højst være 1,80 meter.
- Ukrudt på ydersiden af hæk skal fjernes fra hækken og ud til kantsten/stålkant.
- Hækken må ikke vokse ud over gangarealer eller køreveje.
- Hækken skal være en Ligusterhæk.
- Det er ikke tilladt at opsætte hegn i stedet for hæk.
- Det er ikke tilladt at male udvendigt murværk.

Hvis disse regler ikke overholdes, skal beboeren betale for, at ejendommen sørger for vedligeholdelsen.

Hvis man ønsker en ny eller beskåret hæk, er det tilladt at opsætte et midlertidigt hegn, som må stå indtil den nye ligusterhæk, er vokset op. Et midlertidigt hegn må max være opsat i periode på 3 år.

Det er ikke tilladt at opsætte hegn uden en hæk.

Man skal ansøge KAB om tilladelse til opsætning af hegn. Den nye/beskåret hæk skal være minimum 50 cm.

Hvis 2 naboer med have er enige, er det tilladt at opsætte 1 eller 2 fag hegn ud fra mur i stedet for hæk. Hegnet må max have en længde på 4 meter ud fra muren. Hegnet skal godkendes af ejendomskontoret.

Det er tilladt at opsætte en flagstang i haven. Flagstangen må have en maks. højde på 6 meter eller svarende til højden på rækkehusets tagryg. Det er forventeligt at de gældende danske flagregler til hver en tid overholdes.

Flagsnoren skal bindes rundt om flagstangen, så den ikke er til gene for naboerne. Man skal ansøge KAB om tilladelse til opsætning af flagstang.

Det er tilladt at opsætte en havelåge på maks. 1,8 m høj.

Husorden for Fortunen Rækkehusene

Haveaffald

Ejendommen har ingen haveaffaldsordning eller container til dette formål.

I Lyngby-Taarbæk kommune er haveaffald dog en del af affaldsordningen i rækkehusene

Lyngby-Taarbæk Forsyning indsamler haveaffald hver 14. dag i perioden **1. marts til 30. november**.

- Du kan sætte dit haveaffald ud til fortovet senest kl. 7 på afhentningsdagen, men dog **tidligst dagen før**.

Har man en beholder til haveaffald, er man velkommen til at benytte den. Haveaffald kan også samles i papirsække og i grenbundter.

- Bemærk. Benyttet du sække, skal de være af papir, ellers bliver de ikke indsamlet. Der må ikke benyttes plasticsække.
- Det er **ikke** tilladt at afbrænde haveaffald. Der gælder et nationalt forbud mod afbrænding af haveaffald og af hensyn til klima og miljø skal derfor alt haveaffald komposteres.

Hvis man ønsker det, kan man via Lyngby-Taarbæk Forsyning bestille/købe en 140 ltr. affaldsbeholder til haveaffald.

Havegrill

Ved grilning i haverne skal dette foregå under nødvendigt hensyn til de øvrige beboere.

Husdyr

Det er ifølge en beboerafstemning tilladt at holde husdyr.

Der må holdes to husdyr pr. husstand. Dog kræves en skriftlig tilladelse. Ansøgningsskemaet kan fås via ejendomskontoret.

Følgende regler skal overholdes:

- Ryd op efter dit husdyr på fællesområderne.
- Hunde/katte skal føres i snor på afdelingens område.
- Hunde/katte må ikke besørge på afdelingens område. Er uheldet ude, er hunde/katteejeren forpligtet til omgående at gøre rent efter hunden/katten.
- Hunde/katte må ikke gøre sig bemærket ved unødigt støj.
- Det er tilladt at have fremmede dyr i pleje i kortere periode dog max. 14 dage.
- **Løse hunde og katte må ikke færdes på afdelingens område.**

Jævnfør hundeloven § 1 a, er det forbudt at holde kamphunde/muskel hunde i henhold til gældende liste som kan rekvireres hos KAB. Det er ydermere ikke tilladt at holde hund der er en krydsning/blanding, hvor ovennævnte hunderace indgår jf. hundelovens § 1 a, stk. 2.



Husorden for Fortunen Rækkehusene

Høsehold

Det er tilladt at holde høns. Dog kræves en skriftlig tilladelse fra ejendommen og alle betingelser for høsehold jf. kommunens regulativ for fuglehold bliver overholdt.

Følgende regler skal overholdes:

- Fugleholdet må ikke give anledning til unødige gener, støj og lugt.
- Det er ikke tilladt at holde haner.
- Må ikke forårsage uhygiejniske forhold.
- Høsehuset skal være sikret mod rotter og andre skadedyr.
- Huset skal være placeret minimum 40 cm. over jord højde og sikret med volierenet under huset.
- Der kræves skriftlig tilladelse fra naboer inden etablering.
- Affald fra høsehold skal afleveres på genbrugsstationen og må ikke bortskaffes via dagrenovation.

Hærværk

Ved ødelæggelse eller hærværk vil der blive rejst erstatningskrav over for skadevolderen.

Indeklima

Luft ordentligt ud for at undgå fugtskader. Badning, madlavning, vask m.m. giver store mængder fugtig luft. Lejemålet ventilerer ikke sig selv.

Der opstår færrest fugtproblemer, hvis alle rum holdes nogenlunde ens opvarmet ved 20-22 grader, og der dagligt luftes ud 2-3 gange i 10-15 minutter. Luk ikke helt for varmen i rum, der ikke benyttes.

Anbring ikke skabe eller større møbler helt op mod en ydervæg. Luften skal kunne cirkulere bagom, ellers kan der komme fugtskader på væggen.

Indkøbsvogne

Må ikke hjembringes og henstilles på afdelingens område.

Komfur

Lejemålet er udstyret med komfur. Normal vedligeholdelse varetages af afdelingen. Hvis der er uregelmæssigheder ved tekniske installationer, så kontakt straks ejendomskontoret. Misbrug eller fejlagtig brug hæfter beboeren selv for.

Køleskab

Lejemålet er ikke udstyret med køleskab ved indflytning.

Husorden for Fortunen Rækkehusene

Leg og boldspil

Lad ikke børnene lege eller opholde sig i kældre, ved gadedøre og andre steder, hvor det kan være til fare for dem selv eller til væsentlig gene for de øvrige beboere.

Leg med/affyring af skydevåben samt bue og pil eller lignende er farligt og ikke tilladt på afdelingens område.

Det er ikke tilladt at tegne eller male på afdelingens træ- og murværk eller på anden måde beskadige afdelingen eller de grønne områder.

Det er ikke tilladt at sparke med bold mod husfacaderne eller garager. Al boldspil henvises til ejendommens plæner og legepladser, og må ikke være til gene for beboerne.

Paraboler

Regler/beskrivelse for opsættelse af paraboler findes i afdelingens "installationsret".

Parkering og Færdsel

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

- Kør forsigtigt og overhold skiltning
- Parkering må kun finde sted på de etablerede parkeringspladser.
- I de områder, hvor der er parkeringskontrol, er parkering og standsning kun tilladt med gyldigt tilladelse/gæstekort.
- Parkering foran garager er ikke tilladt, medmindre det er ens egen og ikke holder til gene for anden trafik eller gående.
- Parkering må kun finde sted så man ikke holder til gene for de øvrige beboere eller udrykningskøretøjer
- Sørg for at dine gæster overholder reglerne.



Last- og varevogne, der er større end 3500 kg, samt campingvogne og uindregistrerede motorkøretøjer/trailere må ikke henstilles i boligområdets fællesarealer og heller ikke på afdelingens parkeringsplads, medmindre man har fået en særlig tilladelse fra ejendomskontoret. Der vil kun blive givet tilladelse til kortere parkering af maksimalt 3 dages varighed.

Parkering må kun finde sted så man ikke holder til gene for de øvrige beboere eller udrykningskøretøjer.

Det er forbudt at parkere på fortove og dissers kanter. Eventuel overtrædelse vil medføre erstatningsansvar; dette gælder også besøgende. Af hensyn til børn, handicappede og ældre menneskers sikkerhed anmoder vi beboerne om at køre forsigtigt på boligvejene.

Motorkørsel på gangarealer, legepladser og grønne områder er ikke tilladt. Undtaget herfra er udrykningskøretøjer og ejendommens traktor.

Husorden for Fortunen Rækkehusene

Ved rækkehusene i Kornagervej/Agervang er parkering tilladt ved mellembygninger inden for kantsten ud til sti. Ved enden af stier er kun af- og pålæsning tilladt (af hensyn til fejning, snerydning og rensning af riste).

EI-biler må ikke lades op ved husstandene grundet manglende kapacitet.

I P-båse som er tilknyttet ladestanderne i ejendommen er følgende gældende:

- I tidsrummet mellem kl. 8.00 og 22.00 er det kun tilladt at parkere med EI/Hybridbiler med gyldigt tilladelse/gæstekort samt korrekt indstillet p-skive i max. 4 timer.
- I tidsrummet mellem kl. 22.00 og 8.00 er det kun tilladt at parkere med EI/Hybridbiler med gyldigt tilladelse/gæstekort.

Skadedyr

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

- Ryd op efter dig selv på fællesområderne.
- Undlad at fodre dyr på ejendommens område.
- Smid dit affald i affaldsbeholder, og lad det ikke stå ude.
- Hvis man observerer en rotte, er man forpligtiget til at melde det til kommunen. Det er beboeren selv som skal melde det til kommunen.



Skiltning

Reklamer, malerier m.m. må ikke opsættes på døre, vægge eller andre steder uden for dit lejemål.

Det er heller ikke tilladt at tegne eller male på ejendommens træ- og murværk.

Husorden for Fortunen Rækkehusene

Støj

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

- Benyttelse af radio, fjernsyn, musikinstrumenter m.m. skal ske under hensyntagen til naboerne.
- I sene aftentimer bør der vises særligt hensyn ved at dæmpe ned, så øvrige beboeres ønske om nattero respekteres.



I særlige tilfælde bør man sikre sig, at naboerne er indforståede med støj, efter kl. 24.00, eventuelt i form af en meddelelse i området om, at man holder en fest, som godt kan trække lidt ud. Giv dine naboer besked i god tid, hvis du planlægger en fest.

- Bruge af støjende maskiner og lignende støjende værktøj er kun tilladt i tidsrummet på hverdage mellem kl. 7.00 – 19.00 og i weekender og på helligdage mellem kl. 10.00 – 17.00

Telt

Det er ikke tilladt at overnatte i telt på afdelingens område.

Vandforbrug

Vand er blevet meget dyrt. Kontakt omgående ejendomskontoret, hvis dit toilet begynder at løbe eller en vandhane ikke længere lukker tæt. Utætte vandhaner og toiletter medfører et fordyrende merforbrug af vand.

Vedligeholdelse

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



Husorden for Fortunen Rækkehusene

Vask og tørring

Ejendommen er udstyret med fællesvaskerier som er beliggende på Lyngbygårdsvej 98 (under butikkerne) og Agervang 19 (ved siden af fælleshuset) og kan benyttes hele døgnet. Disse er udelukkende til rådighed for ejendommens beboere.



Reglerne for benyttelse af ejendommens vaskerier samt åbningstider kan ses på ejendommens hjemmeside under vaskerier.

- Hvis en vasketur ikke er påbegyndt inden for de første 30 minutter af en vaskeperiode, kan turen overtages af en anden beboer.
- Man kan kun reservere en tid ad gangen.
- Samtlige maskiner samt vaskerum, tørrerum og strygerum skal efter endt brug afleveres i rengjort stand.
- Børn under 16 år må ikke benytte vaskerierne, og må kun færdes i vaskerierne sammen med voksne personer.
- Tørring af tøj skal ske enten i vaskeriernes tørretumblere eller i det særligt indrettede tørrerum i Agervang eller tørregårde.
- Tøj ophængt til tørring i tørrerummene må maks. hænge et døgn.
- Man har ret til at benytte tørretumbleren 45 minutter efter endt vasketid.
- Husk at rengøre filter i tørretumbler, ryd op, fjern eventuelt affald og at lukke døre og vinduer i vaskeriet efter brug.



Bemærk venligst at tilslutning af egen vaskemaskine, el, vand og afløb, skal udføres af autoriserede håndværker, og skal godkendes af ejendomskontoret.

Vinduer og døre

Døre, der er forsynet med smæklås eller dørpumpe, skal være lukkede og må ikke holdes åbne ved anbringelse af sten, træstykker eller lignende.

Beboerne skal selv sørge for, at vinduerne i boligen og dertil hørende kælderrum er forsynet med hele ruder. Defekte ruder/vinduer skal anmeldes til ejendomskontoret. Ligeledes skal døre til kælderrum forsynes med låse.