

Afdeling 39

Hus- og haveorden

INDLEDNING

Afdeling 39 er opført i årene 1947 – 1948 og er et af de første eksempler herhjemme på præfabrikeret elementbyggeri. Afdelingen består af 197 lejemål fordelt på 133 rækkehuse, 62 dobbelthuse samt 2 lejemål, der oprindeligt var funktionærboliger. Herudover er der fælles vaskeri, festlokalet Bjælken, afdelingskontor, Butikslokale samt 44 garager.

Bebyggelsen er tegnet af arkitekterne Jørgen Bo og Knud Hallberg med C. Th. Sørensen som havearkitekt. Det er især det grønne miljø med hække og høje træer samt grønningen, der tilfører bebyggelsen store kvaliteter. Her har en af periodens dygtigste landskabsarkitekter sat sit præg.

Bebyggelsen er tildelt bevaringsværdig 3 = høj bevaringsværdig. Afdeling 39 bliver kaldt Elementbyen i Hjortekær.

I bebyggelsen har beboerne mulighed for at leje et beboerlokalet Bjælken til 40 personer, med køkkenfaciliteter m.m. nærmere herom i særskilt regelsæt.

I afdelingen bor vi mange mennesker tæt på hinanden. Det er som et lille samfund, hvor alle er forskellige og har forskellige forventninger og krav til at bo.

For at vi kan fungere sammen er det nødvendigt med nogle regler og retningslinjer, som kan være med til at skabe et godt klima, samt tryghed og tilfredshed blandt afdelingens beboere.

Det er i vores fælles interesse, at vore boliger, haver og fællesarealer holdes i pæn stand for at sikre et harmonisk og ensartet visuelt indtryk.

For at kunne fungere godt sammen med de beboere, der er omkring os, er det vigtigt, at alle bestræber sig på at tage hensyn til hinanden og forsøger at undgå konflikter.

For Afd. 39 gælder nedenstående bestemmelser – der er opført i alfabetisk orden.

STIKORDSREGISTER

Side

<u>Indledning</u>	2
Stikordsregister	3
Afdelingskontor	4

Affald	4	
Bad & toilet	4	
Bjælken	4	
Boligen	5	
Brændeovne	5	
Bålpladsen	5	
Ejendomsfunktionærer	5	
Fodring af dyr	6	
Fremleje	6	
Garager	6	
Haveaffald	6	
Haven	7	
Hegn	7	
Hjemmesiden	7	
Husdyr	7	
Hønsehold		8
Hårde hvidevarer	8	
Klager	8	
Knallertkørsel	8	
Musik/Støj m.v.	8	
Parabolantenner	8	
Parkering	9	
Postkasser	9	
Skiltning	9	
Snerydning	9	
Storskrald	9	
Udluftning	9	
Ødelæggelse, hærværk og lignende	10	
Generelt	10	

AFDELINGSKONTOR

Er beliggende Bjælkevangen 71, telefon 4587 8335. Kontorets åbningstider er af finde på afdelingens hjemmeside www.AAB39.dk samt på infotavlen ved vaskeriet og på døren til kontoret.

Kontoret vil være åbent, hvor bestyrelsen vil være tilstede. Datoer for dette findes på infotavlen, facebookgruppen og hjemmesiden.

Til hver bolig hører et affald stativ. Stativet til skraldepose skal placeres ved udgangen i egen have. Skarpe og spidse genstande skal være pakket forsvarligt ind. Tomme flasker, glas m.v. samt batterier, aviser og andet papir skal anbringes i containerne til dette formål.

Haveaffald, byggeaffald, porcelæn, beton, keramik, lerpotter, olie, kemikalier, malingrester, elpærer, lysstofrør, vindues- og drikkeglas samt spejle og m.v. og større genstande modtages gratis på Genbrugsstationen, Firskovvej 9. Se Åbningstiderne på <http://www.ltk.dk/genbrugsstation> eller se på <http://www.ltk.dk/generelt-om-affald> for dato for afhentning af storskrald

BAD OG TOILET

For at undgå tilstopning af afløbsrør skal man være varsom med, hvad der skylles ud i håndvask og toilet. Bleer, vat, avispapir og lignende må **aldrig** smides i toiletkummen. Utætheder i installationerne, f.eks. dryppende haner og løbende cisterner skal straks meddeles til afdelingskontoret.

BJÆLKEN

Beboerlokalet er opført med henblik på at skabe et godt miljø og sammenhold mellem beboerne i bebyggelsen, ved at danne rammen for fælles oplevelser og aktiviteter. Ligeledes er det skabt som en mulighed for at beboerne kan leje stedet, med henblik på at holde lidt større sammenkomster, som vores små huse ikke giver mulighed for.

Beboeraktiviteter har samme prioritet som udlejning, efter princippet først til møllen. Beboeraktiviteter kan være udstilling, foredrag, legestue, dans, cafe, eller klub aktiviteter arrangeret af beboere, beboeraktiviteter skal fortrinsvis afholdes på hverdage. Kun beboere og ansatte i AAB Afd. 39 kan leje beboerlokalet til private formål.

Priser for udlejning vedtages for et år af gangen på afdelingens årsmøde i september.

Af hensyn til sikkerheden for dig og dine gæster har brandmyndigheden/kommunen bestemt, at der højst må være 40 personer tilstede i lokalet.

Regler / retningslinjer kan læses på "Aftalevilkår ved lån af Beboerlokalet" som kan ses på www.aab39.dk eller kan hentes på kontoret i åbningstiden.

- 4 -

BOLIGEN

Beboeren disponerer over sin bolig i henhold til lejekontrakten, Hus- og haveorden, råderetskataloget og vedligeholdelsesreglementet.

Indvendig vedligeholdelse, herunder maling, tapetsering og gulvbehandling påhviler beboeren.

I det omfang beboerne selv ønsker at foretage udvendig vedligeholdelse udleveres maling gratis ved henvendelse til afdelingskontoret. Det indskræpes, at det kun er den af afdelingen indkøbte maling, der må bruges. ”Med hensyn til boligens ydre fremtræden m.v. henvises til de bestemmelser i lokalplan 224, der gælder for Elementbyen, og som angivet i bilag 1”.

Enhver ændring af husets plan, fjernelse eller flytning af vægge, etablering af havedør, opførelse af terrasseoverdækninger, udestuer, tilbygninger/skure, inddragelse af koksrum/skur til beboelse og lignende skal det forelægges afdelingsbestyrelsen til godkendelse, **inden** arbejdet påbegyndes.

Terrasseoverdækninger, udestuer, tilbygninger/skure skal udføres efter afdelingens godkendte tegninger og beskrivelse, som udleveres gratis ved henvendelse til afdelingskontoret.

Lyngby-Taarbæk kommunes byggetilladelse til terrasser, udestuer inddragelse af koksrum/skur til beboelse m.v. skal afleveres til afdelingskontoret for arkivering i beboermappen.

Fritstående skure ved rækkehuse er som udgangspunkt ikke tilladt.

Det indskræpes, at der er meddelelsespligt til afdelingskontorer, såfremt der konstateres skader, fugt, revner m.v. i boligen. I modsat fald vil man kunne pådrage sig et erstatningsansvar.

Alle boliger er tilsluttet Kabel-tv.

BRÆNDEOVNE

Ved opsætning af brændeovn skal en autoriseret skorstensfejermester skal syne og godkende installationen, inden brændeovnen må tages i brug. Godkendelsen afleveres til afdelingskontoret.

Godkendelse samt skorstensrensninger betales af beboerne.

Der må kun fyres med rent og tørt pejsebrænde. Malet træ, trykimprægneret træ og lignende må ikke anvendes.

BÅLPLADSEN

Bålpladsen må kun benyttes af afdelingens beboere. Der må kun henlægges grene og kviste samt let brændbart, umalet træ. Møbler, madrasser, malet træ samt papir, flasker, urtepotter, plastic og lignende må ikke anbringes på bålpladsen. Større genstande henvises til kommunens genbrugsplads (*se affald*) eller kommunens storskralds-indsamling (*se storskrald*).

EJENDOMSFUNKTIONÆRER

Der er ansat 2 ejendomsfunktionærer i afdelingen, hvis arbejdsområde er fastlagt gennem aftale mellem disse og afdelingsbestyrelsen. Funktionærernes anvisninger med henvisning til Hus- og haveorden skal følges. Funktionærerne har pligt til at oplyse afdelingsbestyrelsen om evt. misligholdelser.

Sker der skader eller indbrud i boligen eller i/på bygningen, skal det straks meddeles til ejendomsfunktionærerne.

Hvis der pludselig opstår uheld i boligen (f.eks. rørskader) uden for normal arbejdstid anmeldes det i h. t. den udleverede pjece ”hvis uheldet er ude”/ se evt. hjemmesiden.

FODRING_AF_DYR

Det er forbudt at fodre vilde katte/dyr, idet det tiltrækker skadedyr som mus, rotter og ræve. Der må under ingen omstændigheder lægges foder på jorden.

FREMLEJE

Hel eller delvis fremleje kan alene ske ved ansøgning og godkendelse heraf fra AAB's hovedkontor, Team Udlejning via afdelingsbestyrelsen.

GARAGER

Afdelingen råder over 44 garager, der udlejes til beboere med bil mod forevisning af gyldig registreringsattest. Der indgås en skriftlig lejekontrakt, hvis bestemmelser til enhver tid skal overholdes af lejer. Retten til garage følger ikke en bestemt bolig.

Garagelejen opgøres særskilt og opkræves sammen med huslejen. Ved ledighed tildeles en garage til den beboer, der har højst anciennitet på ventelisten, som føres på afdelingskontoret. Ved skriftlig henvendelse fra afdelingsbestyrelsen skal lejeren altid kunne fremvise d.d. kvittering på en lovpligtig forsikring af motorkøretøjet.

HAVEAFFALD

Skal beboeren selv bortskaffe. Grene og kviste kan henlægges på bålpladsen og må ikke afbrændes i haven. Græs, blade og andre mindre plantedele kan henlægges i afdelingens kompostbunke nord for tennisbanerne se skiltning. Der må ikke henlægges urtepotter, plastposer, papir og lignende.

Beboere, der ikke selv er i stand til at fjerne deres haveaffald, kan abonnere på kommunens ordning, hvor man køber en affaldscontainer. Abonnementet omfatter en ugentlig tømning af containeren hele året, bortset fra december, januar og februar måned. Nærmere oplysninger fås på Lyngby – Taarbæk Forsyning A/S mail forsyning@ltk.dk, hvor også tilmelding til ordningen kan foretages.

Beboeren skal selv vedligeholde haven. Den skal holdes i sømmelig stand og må ikke bruges som oplagsplads. Rosen- eller ligusterhække skal bevares omkring hele haven, med undtagelse af de steder, hvor der er opsat hegn. Supplement til rosenhækken (dvs. enkelte planter der trænger til udskiftning), der er den oprindelige hækkebeplantning, kan bestilles på afdelingskontoret om efteråret og udleveres gratis. Ligusterplanter skal beboeren selv betale.

Hækkene skal holdes fri for anden beplantning, f.eks. snebær, tjørn og hyld. Ved dobbelthuse skal beboerne holde hækken i hver sin side af den fælles indgangssti. Hækken skal klippes tilbage til minimum 30 cm fra flisekant og i en højde af max. 180 cm. Rabatten mellem hæk og fliser skal vedligeholdes.

Der må ikke plantes træer og buske nærmere end 1 meter fra hækkens midterlinje. Plantning af træer, der kan vokse sig store, skal undgås. Såfremt rødder fra træer i haven medfører risiko for skade på kloak og/eller bygninger, vil der blive foretaget de nødvendige tiltag f.eks. fældning. Dette sker for beboerens regning.

Hvis en beplantning volder væsentlig gene for naboer/omgivelser, herunder fare for væltede træer, kan disse efter påkrav fra afdelingsbestyrelsen forlanges beskåret eller helt fjernet. Dette sker for beboerens regning.

Der må ikke vandes med sprinkleranlæg. Det er ikke tilladt, at have permanente vandings-systemer i haven tilsluttet drikkevand. Nyplantede hække m.v. må gerne vandes med drikkevand.

HEGN

Der må kun opsættes flethejn og lignende, hvis mål ikke overstiger længden 360 cm og højden 180 cm og kun ét sådant hegn pr. bolig. Hegnet skal i alle tilfælde udgå fra selve huset.

Hvis hegn ønskes opsat i skel, kan det kun ske med naboens samtykke.

Ønsker man af særlige grunde herudover at opsætte hegn, må det kun ske efter ansøgning og med afdelingsbestyrelsens skriftlige samtykke, der vil være betinget af, at det hverken vil være til gene for naboer eller bebyggelsen som helhed.

HJEMMESIDEN

Afdelingsbestyrelsen har oprettet hjemmesiden www.aab39.dk Den indeholder mange nyttige oplysninger, links samt mulighed for at hente ansøgningsskemaer.

HUSDYR

Der er tilladt at have én hund **eller** én kat.

Ansøgningsskema om husdyrhold udleveres ved henvendelse til afdelingskontoret eller findes på hjemmesiden.

De nærmere regler for hunde- og katte hold fremgår af tillæg til ansøgningsskemaet. Hunde må gerne luftes på afdelingens område **i snor**, idet det dog forventes/kræves, at hundeefterladenskaber opsamles og bortskaffes på fornuftig vis, evt. ved brug af de hertil opstillede affaldsbeholdere.

Det er ikke tilladt at have krybdyr.

HØNSEHOLD

Grundet stigende rotte problemer er det ikke tilladt at holde høns.

HÅRDE HVIDEVARER

Komfurer, emhætter, køleskabe og dybfrysere anskaffes, installeres og vedligeholdes af beboeren selv.

Vaske- og opvaskemaskiner samt tørretumbler må kun installeres med ejendomsfunktionærenes godkendelse. Ansøgningsskema udleveres ved henvendelse til afdelingskontoret eller findes på hjemmesiden.

Anskaffelse, installation samt vedligeholdelse betales af beboeren. Ved fraflytning skal lejer selv afinstallere og fjerne alle hårde hvidevarer.

Alle Installationer skal foretages af autoriseret håndværker.

KLAGER

Hvis der skulle opstå problemer, så prøv at tale med naboen, det er ofte blot ubetænksomhed, der er årsagen. Afdelingsbestyrelsen er til rådighed som "opmand", men det er bedst, hvis man selv kan løse evt. problemer.

Ønsker en beboer at klage over forhold i afdelingen eller over andre beboere, skal det ske skriftligt til afdelingsbestyrelsen.

Retter beboeren, der overtræder Hus- og haveorden, sig ikke efter påbuddet fra afdelingsbestyrelsen, kan denne videresende sagen til behandling i boligforeningens administration, der vurderer, om sagen skal indbringes for beboerklagenævnet.

KNALLERTKØRSEL

Er ikke tilladt på fortove, gangstier og grønne områder.

MUSIK/STØJ M.V.

Brug af radio, fjernsyn, stereoanlæg, musikinstrumenter, sangøvelser og maskiner m.v. skal ske under hensyntagen til naboer.

Specielt om aftenen og natten skal der vises særligt hensyn, så andre beboeres ønske om natro bliver respekteret.

Der må ikke anvendes motoriserede maskiner, så som boremaskine, græsslåmaskiner og lignende efter fra kl. 20 til kl. 7 på alle dag.

PARABOLANTENNER

Beboeren har ikke ret til at sætte parabol op, hvis afdelingsbestyrelsen vurderer, at anbringelsen vil være til ulempe for ejendommen eller dens beboere, eller hvis de ønskede kanaler allerede kan ses. YouSee har mange udenlandske kanaler, som kan tilkøbes.

Ansøgning om opsætning af parabol skal forelægges afdelingsbestyrelsen til godkendelse. Paraboler må ikke fastgøres til nogen del af huset. Diameteren må højst være 80 cm. Parabolen må højst anbringes 1 meter over jord højde.

PARKERING

Parkering på græsrabatter bør kun finde sted, hvor rabatten er armeret. Ved græsarmring anvendes IBF-sten, 21 x 21 cm samt 7 cm i tykkelsen. Såfremt der parkeres på uarmerede rabatter, påhviler det skadevolder at retablere rabatterne.

I øvrigt gælder færdselslovens almindelige bestemmelser for alle vore veje – uanset om de betragtes som private eller ej. Dvs. lastvogne over 3500 kg kun må parkeres i tidsrummet kl. 0700 – 1900.

Uindregistrerede køretøjer må ikke langtidsparkeres/henstilles i afdelingen.

Campingvogne kun må parkeres efter afdelingsbestyrelsens anvisninger og aldrig henstilles i perioden 1. oktober til 1. april.

Trailere skal parkeres på den dertil indrettede plads bag vaskeriet.

POSTKASSER

Postkasser opsat af afdelingen fornyes på afdelingens foranledning. Postkasser, der anskaffes af beboeren selv, skal placeres ifølge postvæsnets forskrifter.

SKILTNING

Skiltning og reklamer er ikke tilladt. I særlige tilfælde kan afdelingsbestyrelsen give skriftlig tilladelse hertil.

SNERYDNING

Foretages på de offentlige veje (Højløkken og Vejporten) af kommunen. De private fælles veje (Bjælkevangen og Kærparken) samt alle fortove ryddes af afdelingens funktionærer.

Det påhviler den enkelte beboer at holde stien fra fortov til hus ren for sne, samt sørge for fornøden saltning/grusning. Snerydning af fælles indgang til dobbelthuse er fælles.

Grus kan efter aftale med viceværterne afhentes på containerpladsen.

STORSKRALD

Kan henstilles på nærmere angivne pladser i bebyggelsen.

Affaldet kan henstilles fra om eftermiddagen dagen før afhentningen.

Når storskrald stilles ud til afhentning, er det vigtigt, at det sorteres i affaldstyper, f.eks. jern og metal, elektronik, køleskabe og fryser, stort og småt brændbart. Benyttes sække, skal det være klare plastsække. For yderligere oplysninger se www.ltk.dk

UDLUFTNING

Der er risiko for fugtdannelse og svampeangreb, hvis der ikke bliver luftet ud i boligen. Det er skadeligt for helbredet og ødelægger huset, træværk, tapet og maling. Derfor skal der luftes effektivt ud, helst flere gange dagligt, blot 5-10 minutter ad gangen sikrer frisk og tør luft – uden at boligen køles ned. Udluftning er især vigtig i badeværelse, soveværelse og køkken.

Det koster op til 40 % mere at opvarme **fugtig** luft end tør luft. Det er derfor godt for både indeklima og varmeregning at sikre tør luft i boligen.

VINDUER OG YDERDØRE

Skal være forsynet med hele ruder. Punkterede termoruder bedes anmeldt til afdelingskontorer. Punkterede termoruder udskiftes én gang årligt. Knuste ruder erstattes ikke af afdelingen.

Hærværk og ødelæggelse af ejendom og anlæg, som du eller dine gæster er ansvarlig for, skal du erstatte. Du vil derfor ved hærværk og lignende modtage et erstatningskrav fra afdelingen.

HUS- OG HAVEORDEN_GENERELT

Det er i alle beboeres interesse at efterleve Hus- og haveordenen. Den er udarbejdet for beboerne og har til hensigt at skabe ro, tryghed og tilfredshed, hvis vi alle erkender nødvendigheden af hensyntagen til fælles interesser.

Vejledning og henstillinger givet af ejendomsfunktionærerne under henvisning til lejekontrakt, vedtægter eller Hus-og haveorden skal efterkommes af beboerne
--

Idet afdelingsbestyrelsen har ansvar for, at husordenen bliver overholdt, har de pligt til, og ejendomsfunktionærerne ret til, at påtale gældende bestemmelser. Dette sker normalt mundtligt og gentages skriftligt, hvis forholdene ikke bliver rettet. I modsat fald vil det kunne medføre opsigelse af lejemålet.
--

Hus- og haveorden er et led i de bestræbelser, der udfoldes for at skabe et godt miljø for beboerne, holde bebyggelsen, haver og friarealer i god og pæn orden og dermed holde omkostningerne så lave som muligt.

Beboere i Afd. 39 kan ved stemmeflertal vedtage ændringerne til Hus- og haveorden, som gælder for alle afdelingens beboere.

Denne Hus- og haveorden er vedtaget på medlemsmødet den 25. september 2018