

Ordensreglement for TaB afdeling Nørreby

1. Antenner (Parabol):

Tilslutning og opsætning af antenner er ikke tilladt, dog kan der gives dispensation til opstilling af parabol efter anvisning fra afdelingsbestyrelsen eller ejendomskontoret. Denne dispensation gives kun, hvor der er mulighed for at opstille parabolen i en have og installationen må max. være 180 cm. høj, og aldrig højere end hækkens højde.

Opstilling og kabelføring SKAL godkendes af ejendomskontoret og skriftligt bekræftes af DAB. Parabolen må IKKE fastnagles til træ- eller murværk.

2. Bad og toilet:

Det henstilles til lejerne så vidt muligt at undgå badning mellem kl. 23.00 og 05.00.

Bleer, vat, hygiejnebind og lignende skal smides i skraldespanden og ikke i toiletet.

Utætheder i vandhaner og cisterner skal straks meddeles ejendomskontoret.

Den almindelige vedligeholdelse påhviler dog den enkelte lejer. Herunder hører også tilstopning af diverse afløb. Det er dog ikke lejerens ansvar hvis tilstopning skyldes fejl i konstruktionen af afløbet.

3. Maskiner:

Ved brug af maskiner, der kan medføre støjgener, skal lederen sørge for at dæmpe støjen mest muligt.

Boremaskiner og andre støjende processer må kun foregå indenfor følgende tidsrum:

Hverdage kl. 8 – 19.

Lørdage kl. 10 – 16.

Søn/Helligdage kl. 10 – 13.

3a. Installation af opvaske- og vaskemaskiner:

Inden man installerer disse maskiner, skal man henvende sig på ejendomskontoret med hensyn til skriftlig tilladelse (dette af hensyn til forsikringen). Hvis der skal etableres ny strømgruppe eller vandtilslutning, skal dette godkendes af ejendomskontoret. Omkostninger til el- og VVS-installatør betales af afdelingen.

Forudsætning for tilladelsen er, at lederen kan fremvise gyldig tegnet indboforsikring.

Installationen skal foretages af autoriseret el- og VVS-installatør.

Ansøgning om installation af hvidevarer, udleveres til nye lejere af ejendomskontoret ved indflytning.

4. Musik:

Musik i erhvervsøjemed må kun foregå efter afdelingsbestyrelsens forudgående tilladelse.

Ved alle former for musik, skal der tages hensyn til naboerne, så de ikke generes.

Ved fester bør naboerne forudgående underrettes, hvis musikken skal foregå efter kl. 23,00. I øvrigt henvises til politiets BEK nr. 511 af 20. juni 2005 § 8.

Det er ikke tilladt at spille musik for åbne døre og vinduer.

5. Ændringer og vedligeholdelse:

Den indvendige vedligeholdelse påhviler lederen.

Eventuelle ændringer fra lejemålets oprindelige udformning må kun ske efter forudgående godkendelse fra afdelingsbestyrelsen og skriftlig bekræftelse fra DAB, boligen skal ved fraflytning bringes tilbage til det oprindelige i henhold til lejlighedsoplysninger gældende for boligen, jævnfør Råderetskataloget.

6. Udluftning:

For at undgå fugtdannelse og dermed følgende ødelæggelse af lejemålet, skal lederen sørge for daglig udluftning. Der anbefales 3 daglige udluftninger á ca. 10-15 minutters varighed, se DAB's folder om indeklima.

7. Husdyrhold:

Det kan søges tilladelse til at holde **1 husdyr pr. lejemål** (hund eller indekat). For at opretholde tilladelsen skal nedenstående regler overholdes:

Ansøgningsskema kan findes på www.noerreby.dk hjemmesiden, eller du kan kontakte Nørrebys bestyrelse på e-mail afdelingsbestyrelsen@noerreby.dk eller i afdelingsbestyrelsens kontortid mandag mellem kl. 17.30 – 18.30 Timianhaven 5.

Lejerne i Nørreby kan søge om tilladelse til at have max. 1 husdyr pr. lejemål (hund, eller indekat).

Bestyrelsen kan ikke give tilladelse til at holde en hund, som er omfattet af § 1a i BEK af lov om hunde nr. 76 af 21. januar 2015.

Hund:

Det er ejerens ansvar, at hunden ikke ved støj, bidsk optræden, eller gør anden uønsket indtrængen i andre lejerers haver eller lejligheder, eller på anden vis er til gene for øvrige lejere i Nørreby, ejeren skal altid have fuld kontrol over hunden, og hunden skal altid være i snor udenfor boligens område, og hvis der er tilhørende have til boligen, skal hundens ejer sørge for, at hunden ikke kan forlade havens areal.

Ejeren er ansvarlig for, at fjerne hundens efterladenskaber, og anbringe disse i et af områdets skraldeskure eller i de opsatte affaldsbeholdere i lukket pose.

Kat:

Det er ejerens ansvar, at katten ikke gør uønsket indtrængen i andre lejers haver eller lejligheder, eller på anden vis er til gene for øvrige lejere i Nørreby, ejeren skal altid have fuld kontrol over katten.

Katten skal altid være i snor udenfor boligens område, og hvis der er tilhørende have til boligen, skal kattens ejer sørge for, at katten ikke kan forlade havens areal.

Ejeren er ansvarlig for, at fjerne kattens efterladenskaber, og anbringe disse i et af områdets skraldeskure eller i de opsatte affaldsbeholdere.

Der må aldrig være mere end 1 husdyr i hver beboelse (med tilladelse). Afhændes hunden/inde-katten, og anskaffer man eventuelt en anden hund/inde-kat skal der på ny søges tilladelse til et evt. dyr.

Hunden må ikke genere andre lejere med langvarig gøen, eller hylene, og må i øvrigt ikke hindre personer med lovligt ærinde (f.eks. ejendomsfunktionærer eller andre personer) i at få adgang til boligen eller haven.

Alle hunde skal være registreret i Dansk Hunderegister og være forsynet med et ID-nummer, enten med chip eller øretatovering. Mærkning og registrering skal ske inden hunden er otte uger gammel, og registreringskort skal altid forevises.

Forsikrings-selskab, samt policenummer skal angives på ansøgningen, gyldig kvittering på hundeforsikring skal fremvises på forlangende fra afdelingsbestyrelsen.

Ejeren er fuldt ansvarlig for alle skader, som er forvoldt af husdyret.

Såfremt anførte retningslinjer ikke overholdes, kan påtale finde sted i henhold til TaB og lejelovens bestemmelser, og husdyrtilladelsen kan inddrages af afdelingsbestyrelsen/selskabsbestyrelsen.

Såfremt du skal passe en hund/inde-kat i mere end 7 dage, skal der søges om en husdyrtilladelse.

Det er tilladt at holde små dyr og fugle i bur indendørs, (vedtaget ved beboerafstemning i april 1997).

Specifikation af tilladte dyr i Nørreby henvises til afdelingsbestyrelsen.

8. Glas- og kummeforsikring:

Bebyggelsen er glas- og kummeforsikret. Skader skal straks meddeles til ejendomskontoret.

9. Vandskader:

Bebyggelsens forsikring dækker ikke skader på indbo som følge af vandskader der skyldes rør- eller radiatorsprængninger. Her henvises til egen indboforsikring. Skader skal straks meddeles til ejendomskontoret.

10. Altaner og reposer:

For at undgå tilstopning af afløb, skal altaner holdes rene. På **undersiden** af altaner og reposer er det tilladt at opsætte altankasser.

11. Markiser og pergolaer:

Det er tilladt at opsætte markise og pergola. Markisen skal sidde indenfor det pågældende lejemål. Der er ikke nogen restriktioner på markisens farve, men det er et krav at markisen kan rulles ind. Pergolaen må kun overdækkes efter ejendomskontorets anvisninger.

12. Skiltning og flagning:

Skiltning må kun finde sted efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen og skriftlig bekræftelse fra DAB. Navneskilte må kun opsættes af ejendomskontoret. Flagning må kun finde sted efter forudgående skriftlig tilladelse fra afdelingsbestyrelsen. Undtaget er dog lejlighedsvis flagning med flag op til 180 cm over terræn inkl. flag.

13. Affald og skrald:

Al affald skal sorteres. I affaldsskurene må kun afhændes køkkenaffald i lukkede poser, der smides i den store container. Aviser, tryksager og lignende smides i den lille container. Storskrald og haveaffald må ikke smides i affaldsrummene, men sorteres og afleveres på materialegården i henhold til åbningstider eller sættes i sække foran indgangen til boligen mandag morgen i henhold til ejendomskontorets retningslinjer. I tvivlstilfælde omkring kildesortering kan henvendelse ske til ejendomskontoret. Det er ikke tilladt at efterlade effekter/affald på fællesarealer. Alt storskrald skal afleveres på materialegården i henhold til deres åbningstid se tiderne på www.noerreby.dk. En overtrædelse vil have retslige konsekvenser.

14. Trapper og trappereposer:

Henstilling af cykler, barnevogne, legeredskaber m.m. på opgangene er forbudt, og fjernes af ejendomskontoret 2 uger efter, at der er givet skriftlig meddelelse til beboerne om at fjerne det fra trappens arealer. Undtaget herfra er kørestole og rollatorer, såfremt de ikke er til gene for de andre lejere i opgangen. Endvidere er ophold og leg på opgangen forbudt. Af hensyn til rengøring skal dørmåtter flyttes den dag der vaskes trapper.

15. Barnevogne, cykler og legevogne: (ændringer)

Barnevogne, cykler, legevogne, knallerter og lignende skal henstilles på steder, hvor de er til mindst mulig gene for andre. Der findes særlige skure til „aktive“ barnevogne, indkøbsvogne skal placeres i de opstillede stativer. Henvendelse herom kan ske til ejendomskontoret.

Der findes aflåste cykelskure, nøgle udleveres af afdelingsbestyrelsen i deres åbningstid.

16. Udendørs anlæg og parkering:

Da vi alle ønsker at bo i en pæn bebyggelse, henstilles det til alle om at værne om vores område, beplantninger og de fælles anlæg.

Graffiti eller lignende er ikke tilladt, og opfattes som hærværk og vil blive meldt til politiet.

Parkering må kun foretages i de dertil opmærkede P-pladser.

Lastbiler over 3.500 kg henvises til P-pladsen ved materialegården. Campingvogne og trailere må max parkeres i 24 timer på vores parkeringspladser, medmindre der er givet forudgående skriftlig tilladelse af afdelingsbestyrelsen. Tilladelse kan max. gives til 14 døgn. Der henvises i øvrigt til camping P-pladsen ved Snerlehaven. Information om regler kan fås ved henvendelse til afdelingsbestyrelsen.

Cykel- og knallertkørsel er af hensyn til sikkerheden for beboerne ikke tilladt på gangstier og græsarealer, dog undtaget ejendomsfunktionærerne.

Da veje og p- pladser i lovens forstand er offentlige områder, er parkering og trafik underlagt færdselslovens regler, og myndigheden på området er færdselspolitiet.

17. Vaskerierne:

Børn under 12 år må kun opholde sig på vaskerierne i ledsagelse med voksne. Ubegrundet ophold er ikke tilladt. I øvrigt henvises til afdelingens regler for benyttelse af vaskerierne, meddelt ved opslag på vaskerierne.

18. Haver:

Havens ren- og vedligeholdelse påhviler lejerer. (Dette gælder også de små haver, der hører til 1. sals lejemålene).

Der gælder følgende bestemmelser: Hækkene holdes og klippes på begge sider, og må i højden være max. 180 cm., og bredden max. 60 cm. Hækken skal have en minimumshøjde på 100 cm. Hækkene må ikke fjernes. Rengøring under og på begge sider af hækken påhviler lejerer.

Alle haver som 1- sals lejerer råder over, går 2 m. fra husmuren i den nederste bolig, og ud til plantede hæk. Såfremt lejerer i stueetagen ikke ønsker at benytte dette haveareal, kan vedkommende give skriftlig tilladelse til at overboerne kan benytte dette. Såfremt der senere flytter en ny lejer ind i stueetagen, skal skriftlig fornyelse afleveres/sendes til ejendomskontoret/afdelingsbestyrelsen, i modsat fald bortfalder retten til 1. sals lejerer kan benytte dette haveareal.

Der må ikke plantes vækster, der tager næring fra hækkene eller beskadiger træ- og murværk. Eventuelle læhegn må være max. 180 cm høje, og skal opsættes med en mindsteafstand på 30 cm fra egen hæk. Hækkene skal være klippet pr. 15. august i henhold til ovenstående max. mål, hvis der ved den årlige havegennemgang konstateres haver/hække der ikke er bragt i orden, vil der blive foretaget indberetning til DAB, og hækken vil blive klippet ned til minimumshøjde.

Opsamling af regnvand i haver:

Ved henvendelse til ejendomskontoret kan lejerer, der har have, hvor bygningen også har et nedløbsrør fra tagrende, få indsat en nedløbsventil til regnvandsbeholder. Afdelingen står for udgift til nedløbsventil, regnvandsbeholderen skal lejerer selv sørge for.

Det er ikke tilladt at opsætte permanente flagstænger, lætage/skure, drivhuse eller andre permanente haveinstallationer af den karakter. Der skal set udefra tilstræbes en vis ensartethed af haverne.

Tilgroede haver og fravigelser af helhedsindtrykket vil blive påtalt. I visse tilfælde vil en udbedring ske for lejerers regning. I alle tilfælde vil udbedring ske for lejerers regning ved fraflytning.

19. Vinduer, skure m.m.:

Vinduer i lejemålet skal altid have hele ruder. Skader skal straks meddeles til ejendomskontoret, som så vil sørge for udbedring. Vinduerne må ikke opdeles med sprosser eller på anden måde indeles i felter. Skure skal altid være aflåst, uanset om de benyttes eller ej.

20. Leg og boldspil:

Al leg skal foregå, så det ikke er til væsentlig gene for lejerer, eller beskadiger ejendom og fællesarealer. Al boldspil (med store bolde) må kun finde sted på de dertil indrettede boldpladser, og må ikke foregå på de grønne områder, hvis de ikke er indrettet til det, samt på flisearealerne mellem boligblokkene. Derimod er fjerbolde og lignende tilladt på disse grønne områder.

Det er forbudt at tegne eller male på bebyggelsens træ- eller murværk.

21. Diverse:

Ordensreglementet kan kun ændres på det årlige afdelingsmøde, eller på ekstraordinært afdelingsmøde, og det rettede ordensreglement skal efterfølgende husstandsomdeles.

Overtrædelse af nærværende ordensreglement kan medføre opsigelse af lejemålet. Seneste ændring er godkendt på det årlige afdelingsmøde d. 1. februar 2016.

Ordensreglement er godkendt på det årlige afdelingsmøde i januar 2001 med ændring godkendt på årlige afdelingsmøde i januar 2002, d. 29. januar 2004, d. 24. januar 2006, d. 19. januar 2009, d. 17. januar 2011 og d. 14. januar 2014, og d. 1. februar 2016 og d. 22. januar 2018.