



ISHØJ  
BOLIGSELSKAB

---

**Afdeling Stenbjerggård, 5401**  
**Husorden samt råd og anvisninger**



## Fælles leveregler

En boligafdeling udgør et lille samfund sammensat af beboere med forskellig alder, køn, social og kulturel baggrund. Det er vigtigt, at du som beboer tager størst muligt hensyn til dine medbeboere.

Beboerne har selv indflydelse på de leveregler, der skal være i boligafdelingen og kan selv øve indflydelse - direkte ved at fremsætte forslag til beboermødet eller ved at sende forslag til afdelingsbestyrelsen.

De regler - som beboerne i fællesskab beslutter, skal være gældende - har til formål at gøre boligafdelingen til et godt sted at bo. Det skal være til gavn for alle at holde bygningerne, fællesområderne og friarealerne i en god stand med få udgifter til vedligeholdelse.

Det er beboerne selv, der gennem huslejen kommer til at betale for hærværk, unødigt slitage på bebyggelsen, fællesområderne, beplantningen m.v.

Lejekontrakten danner sammen med vedtægter, ordensregler, vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og regler for udnyttelse af fælles faciliteter, grundlaget for aftalen mellem boligafdelingen og beboerne.

Efter reglerne er beboerne forpligtet til at efterkomme rimelige påtaler til sikring af ro og orden i boligafdelingen. Overtrædelse af de aftaler - som beboerne i afdelingen selv har vedtaget - samt grov tilsidesættelse af god skik og orden, vil i værste fald kunne medføre en opsigelse eller ophævelse af lejemålet.

Ordensregler er ikke noget, man som beboer tænker over i det daglige - sådan skal det heller ikke være. Men kommer det til uoverensstemmelser mellem beboerne i boligafdelingen, vil det være reglementet, som danner grundlag for en påtale og i værste fald en opsigelse. Den vigtigste leveregel er: **Tag hensyn til hinanden og bidrag selv til at din boligafdeling bliver et godt sted at bo.**

### Ro og orden:

- Til at passe på afdelingens ejendom vælges en afdelingsbestyrelse i henhold til vedtægterne som arbejder ud fra afdelingsbestyrelsens forretningsorden.
- Alle lejere skal følge afdelingens anvisninger med hensyn til ro og orden i ejendommen jf. husorden.
- Boligområdet er videoovervåget
- Fodring af dyr i området er ikke tilladt.
- Det er ikke tilladt at henkaste madvarer fra vinduer og altaner

### Støj:

- Larmende værktøj/maskiner må kun benyttes:  
Mandag - fredag fra kl. 08.00 - 18.00.  
Lørdag, søndag og helligdage fra kl. 14.00 - 18.00.  
Driftkontoret kan mod depositum udleje boremaskiner.
- Radio, fjernsyn, stereoanlæg, musikinstrumenter og lignende:

Bør anvendes med omtanke og hensyn til naboerne. Der må ikke spilles musik for åbne vinduer efter klokken 22.00. Ved særlige lejligheder vil en forhåndsorientering til naboerne være af stor værdi.

- Tæppebankning må ikke ske fra vinduer og altaner.
- Der henvises til at udvise hensyn til brug af vaskemaskine. Vaskemaskinen skal installeres efter maskinens foreskrifter.

### **Lejemål:**

- Vi opfordrer at alle lejere, at tegne sig en indboforsikring.
- Lejligheden må ikke uden afdelingens skriftlige tilladelse anvendes til andet end beboelse, således må der f.eks. ikke drives pensionat, undervisning, handel, lotterikollektion eller lignende samt nogen form for industriel virksomhed.
- Man må ikke drive liberalt erhverv fra lejemålene.
- Man må gerne have CVR tilknyttet lejemålet hvis det er internetbaseret og uden synlige tegn \*(skiltning bl.a.). Dette skal tilføjes i beboermappe via driftkontoret.
- Blanketter (Husdyrstilladelse, Parkeringstilladelse, ejerskabserklæring, forbedringsarbejde inden- og udvendig mm.) tilhørende lejemålet kan fremskaffes via selskabets hjemmeside eller driftkontoret
- Man må gerne fremleje sit lejemål. Dette skal ansøges om til DAB via driftskontoret.

### **Kælder:**

- Det er ikke tilladt at henstille noget udenfor eget lejet kælderrum eller kældergange.
- Det er ikke tilladt at installere elektricitet i kælderrum.

### **Altan:**

- Det er ikke tilladt at føre farver udenom følgende anviste muligheder, (Hvide, råhvide, beige, lysegrå og mørkegrå)
- Skiltning skal altid være i overensstemmelse med naturbeskyttelsesloven § 21
- Det er ikke tilladt at anvende gas-og kulgrill eller anden åben ild (gælder også engangsgrill). Dog er elektrisk grill tilladt.
- Opsætning af paraboler er følge af almenlovens § 36. Disse må ikke være synlige eller opsættes i murværket. Overtrædelse af dette betragtes som misligholdelse af lejemålet og ejendommens bygninger.
- Det er ikke tilladt at installere elektricitet af egen initiativ. Der kan ansøges om installationsret via driftkontoret.
- Belysning skal holdes dæmpet så det ikke virker forstyrrende for/på øvrige beboere.
- Opsætning af div solskærmning. Gardiner, persienner, rullegardiner eller lamel-gardin skal holdes i farverne: Hvide, råhvide, beige, lysegrå og mørkegrå (Stærke og spraglede farver er IKKE tilladt)
- Det er ikke tilladt at opbevare affald, flyttekasser mv. højere end op til kanten ved altanvinduerne. (Brystningen- Således at det ikke er synligt). Det er dog tilladt at have køle/fryseskabe højere end kanten af brystningen.

### **Haver:**

- Græsset klippes mindst en gang om ugen i vækstsæsonen, således at græsset altid vil være velplejet.
- Hækkene klippes mindst en gang årligt senest den 01. juli. Dog klippes kun sideskuddene indtil hækken har nået en højde på 180 cm.
- Haveaffald sorteres efter anvisning fra driftskontoret eller Ishøj kommune - ikke i sække, kasser eller lignende. Affaldet kan bortskaffes på genbrugspladsen tilhørende Ishøj kommune eller trådgården.
- Der må under ingen omstændigheder afbrændes affald i haverne.

### **Ændringer i haver:** (se råderetskatalog)

- Hegn skal opsættes efter boligselskabets anvisninger. H:160 cm ind til nabo, H:180 cm ud til vej, sti, gennemgange og i endegavle.
- Læhegn rundt om terrasser er tilladt på op til 150 cm i højden.
- Haverne kan belægges med fliser, træflader eller lignende bør græstørven afgraves og erstattes af et ca. 10 cm. Tykt gruslag som underlag for belægningen.
- Haverne kan beplantes efter eget ønske, dog er det nødvendigt af hensyn til skyggevirkning at fastsætte en maximumshøjde på 3 m.
- Opsættelse af hegn skal gøres efter boligselskabets anvisning.
- Man må ikke montere installation i bygningsværket (Facademuren)
- Det er ikke tilladt at installere elektricitet af egen initiativ på husmuren. Der kan ansøges om installationsret via driftkontoret.
- Belysning skal holdes dæmpet så det ikke virker forstyrrende for/på øvrige beboere.

### **Øvrigt i haverne:**

- Trampoliner må kun placeres i midten af egen have af hensynstagen til naboer. De skal enten fastgøres i jorden eller nedtages ved voldsomme vejrforhold.
- Ved dispensation kan man via driftkontoret opsætte elektricitet til nødvendig transportmidler til besværgelseshæmmede.
- Man må ikke opsætte overdækket terrasse, skure, pavilloner, markiser, drivhuse el. lign. Man må opsætte hyndebokse el.lign. med max. mål højde 140 cm, bredde 130 cm og dybde 90 cm. Hyndebokse skal sættes bagerst i haver og ikke på terrassen.
- Man må opsætte en pavillon midlertidigt til et arrangement i maks. 72 timer. Der skal søges på driftkontoret om dette.

### **Affald:**

- Afdelingen følger Ishøj kommunes affaldsplan og regulativer udarbejdet i henhold til gældende miljølovgivning. Selskabets hjemmeside indeholder oversigter, piktogrammer og vejledninger i flere sprog.
- Hvert skraldeskur har 2 beholdere til rest-affald, 1 beholder til metal-affald, 1 beholder til blød/hård plastik-affald og 1 beholder til bio-affald.
- Flasker og glas bortskaffes i glascontainere beliggende ved nr. 6, nr. 19 & nr. 31.
- Papir og pap bortskaffes i beholdere som findes i boliggeden.
- Miljøfarligt affald skal stilles i trådgården beliggende på P-pladsen ved nr.1 eller nr. 21
- Batterier afleveres i beholder i trådgården på P-pladsen ved nr.1 eller nr. 21 eller på driftkontoret i åbningstid.
- Rest, plastik og bio- affald skal være i lukkede poser.
- Bio-poser udleveres fra driftkontoret og benyttes kun til bio-affald.
- Haveaffald skal bortskaffes af beboerne selv- ikke i sække, kasser eller lignende. Affaldet kan bortskaffes på genbrugspladsen tilhørende ishøj kommune eller trådgården.
- Alt andet affald anbringes i trådgården på P-pladsen ved nr.1 eller nr. 21

### **Ved fraflytning af lejemål:**

- Bio-spanden er tilhørende lejemålet og man vil blive opkrævet for en ny såfremt den ikke efterlades.
- Ejerskabs-erklæring om indbo kan udleveres på driftkontoret eller downloades via selskabets hjemmeside. Erklæringen er mellem lejere. Driftkontoret flytter ikke inventar og hæfter ikke for disse. Inventar omfattende ejerskabserklæringen skal flyttes mellem fraflytning og ny indflytning.
- Fraflytter kan pålægges udgifter for evt. bortskaffelse af indbo

- Fraflytter kan pålægges udgiften til m alting af altan såfremt denne ikke overholder husorden.
- Fraflytter kan pålægges yderligere udgifter ved bortskaffelse af ikke-tomt kælderrum.

## **FÆLLES OMRÅDER**

### **Fælles vaskeri:**

- Vaskeriet er beliggende ved bestyrelseshuset, Østergården 7a.
- Åbningstiderne er alle dage fra kl.6.00 – 22.00
- Vaskeriet er videoovervåget og følger afdelingens husorden.
- Vaskeriet er penge- og nøgleløst og benyttes ved vaskebrik. Vaskebrikken udleveres ved indflytning eller forespørgsel hos driftkontoret.
- Vaskeforbruget registreres, og forbruget betales sammen med huslejeopkrævningen.
- Vaskebrikken tilhører lejemålet. Ved mistet vaskebrik skal dette meddeles til driftkontoret, da andre kan benytte kortet til det bliver spærret. Nyt kan tilkøbes på driftkontoret. Ved fraflytning skal kortet afleveres sammen med andet tilhørende lejemålet. Evt. misbrug erstattes ikke af boligselskabet.
- Ophold uden brug af vaskefaciliteterne er ikke tilladt.
- Enhver form for indtagelse af rusmidler er ikke tilladt.
- Rygning er forbudt.

### **Skure:**

- Ø nr. 1 – 4 har todelte skure – Affaldsrum og barnevognsrum.
- Ø nr. 5 - 31 har tre delte skure - Affaldsrum, overdækket cykelstativ og barnevognsrum.
- Der henstilles til at beboerne i hver opgang udviser hinanden hensyn, særligt til småbørns cykler, klapvogne, barnevogne samt kørestole.
- El -og benzindrevne transportmidler må ikke stilles i skurene. Der henvises til driftkontoret mhp.en aftale om brug af opbevaringsrum. Rummet for El -og benzindrevne transportmidler findes under gangbroen ved nr.2.

### **Trappeopgange:**

- Henstilling af affald, flasker, fodtøj, kælke, møbler på trappen er ikke tilladt og fjernes uden advarsel. Der henvises til lejemålets entré.
- Ved opgangs-rengøring fjernes ikke dørmåtter og evt. blomsterkrukker.
- Det er ikke tilladt at opsætte noget på ruder og opgangsdøren. Tavlen skal benyttes efter aftale med driftkontoret.

### **Indgangs-partier:**

- Det er ikke tilladt at parkere batteri -og benzindrevne transportmidler ved indgangspartiet eller grusområdet langs husmuren.
- Det er ikke tilladt at henstille cykler, barnevogne, indkøbsvogne og lignende ved indgangspartiet eller grusområdet langs husmuren
- Det er ikke tilladt at ændre på postkassernes udseende medmindre det er "Reklamer, nej tak"

### **Boliggaden:**

- Boliggaderne er forebeholdt fodgængere, legende børn og cyklister.

- Man må ikke køre knallert, motorcykler og lignende i boliggeden.
- Der er ikke tilladt at skilte jf. Naturbeskyttelsesloven § 21.
- Beplantning og andet tilhørende afdelingen/boligselskabet skal respekteres.

### **Parkering:**

- Afdelingen overvåges af parkeringsselskab og driftkontoret udsteder faste parkeringstilladelser til køretøjer tilknyttet lejemålet. Der kan udstedes to tilladelser pr. lejemål.
- Parkering må kun finde sted på parkeringspladserne efter gældende regler jf. skiltning.
- Regelsæt udleveres ved indflytning og kan findes på selskabets hjemmeside.
- Afdelingen tilbyder carport og garager til udlejning. Der udlejes efter almene udlejningsregler efter venteliste internt i afdelingen.

## **GLASHUSET**

### **Udlejning:**

- Udlejning af glashusets selskabslokaler udlejes af driftkontoret.
- Regelsæt udleveres ved udlejning med og kan ses på selskabets hjemmeside

## **HUSORDEN FOR HUSDYRHOLD SAMT RÅD OG ANVISNINGER:**

### **Husdyr:**

- Der skal altid ansøges om tilladelse til husdyr. Dette vil blive registreret i lejemålets boligmappe.
- Dyret skal tilhøre lejeren af lejemålet.
- Husdyr skal jf. lovgivningen være mærket således, at ejeren umiddelbart kan findes.
- Dyret skal være dækket af lovpligtig ansvarsforsikring (hund- Skal fremvises om forlangende).
- Man må holde to husdyr pr. lejemål.
- Dyret skal føres i snor.
- Dyret må ikke være til gene eller ulempe for andre – Hverken ved støj, lugt eller adfærd.
- Dyret må ikke forurene eller volde skade på afdelingens ejendom eller fællesarealer.
- Eventuel forurening på afdelingens ejendom eller fællesarealer skal straks fjernes af dyrets ejer.
- Dyrene må ikke løbe frit omkring på ejendommens friarealer, legepladser, gade- og fortovsarealer, trapper eller andre fælles lokaliteter. Luftning af hunde bør ikke finde sted på bebyggelsens områder. Især omkring bebyggelsens legepladser må der ikke luftes hunde eller katte.
- Husdyr må ikke besørge på altanen.
- Husdyr må ikke have bosted på evt. altaner.
- Såfremt et husdyr uheldigvis forretter sin nødtørft et af de nævnte steder, påhviler det besidderen at fjerne dens efterladenskaber, samt på trapper og gange tillige at foretage rengøring.
- Ejere af husdyr er erstatningspligtige over for eventuelt skader, der forårsages af deres dyr.
- I tilfælde af berettiget klage(r) over husdyret, vil nærværende tilladelse øjeblikkeligt bortfalde.
- Hvis tilladelsen til husdyrhold tilbagekaldes som følge af berettiget klage(r), er boligtageren/ejer forpligtet til straks at sørge for, at dyret fjernes fra afdelingen.

- Såfremt boligtageren/ejer ikke efterkommer påbud om at fjerne et husdyr, eller andre påbud fra boligselskabet vedrørende husdyret, betragtes dette som misligholdelse af boligoverenskomsten, således at selskabet kan opsige denne i henhold til lov om leje af almene boliger.
- Såfremt at man ikke søger om at holde husdyr og efter påbud stadig ikke gør dette, betragtes dette ligeledes som et brud på husdyrordenen med ovenstående konsekvens.
- Det er forbudt at holde slanger, krybdyr (eksempelvis, skilpadder) og giftige dyr ?
- Det henstilles til at katte holdes som indedyr.

Hvis du overtræder ordensreglerne

Du skal overholde ordensreglerne. Hvis du ikke gør det, kan det betyde en påtale. Hvis du fortsat overtræder ordensreglerne, selv efter det er blevet påtalt, kan det medføre opsigelse.

Godkendt på afdelingsmødet den 1. september 2022.