

BEBOERHÅNDBOG FOR BAUNEBJERGHUSE



INDHOLDSFORTEGNELSE

For at gøre det lettere at finde rundt i håndbogen er den delt i 5 afsnit, hver med sin farve.

- HVIDT AFSNIT** ***Oplysninger om Humlebæk Boligselskab, Afdelingsbestyrelsen og Driftscenteret. Humlebæk Boligselskabs vedtægter.***
- GULT AFSNIT** ***Oplysninger om husorden, vedligeholdelse og fraflytningsregler.***
- RØDT AFSNIT** ***Oplysninger om antenneforhold, affald og nødsituationer.***
- GRØNT AFSNIT** ***Oplysninger om husdyrhold, tips og gode råd og Beboerklagenævn.***
- BLÅT AFSNIT** ***Oplysninger om råderet bolig og have incl. byggerier.***



BOLIGSELSKABET

Baunebjerghuse, er færdigbygget i 1972 og er en afdeling i boligorganisationen Humlebæk Boligselskab. Humlebæk Boligselskab administreres af Domea s.m.b.a, region Nordøstsjælland, Oldenburg Allé 3, 2630 Tåstrup. Telefon 76 64 64 74.

Øverste myndighed i Humlebæk Boligselskab er repræsentantskabet. Repræsentantskabet er valgt af de forskellige afdelingsbestyrelser i Humlebæk Boligselskab.

DRIFTSCENTERET

Driftscenteret er beliggende på Baunebjergvej 283. Telefon 49 19 23 24.

Mail: humblebaek@domea.dk

Kontortid Mandag – fredag kl. 7.30-10.30

Har man problemer uden for normal kontor- og arbejdstid, kan man kontakte et medlem af afdelingsbestyrelsen.



AFDELINGSBESTYRELSEN

Afdelingsbestyrelsen er valgt på et ordinært afdelingsmøde, der afholdes en gang om året, dog senest i september måned.

Afdelingsbestyrelsesmedlemmer vælges for en to-årig periode.

Formand: Karin Thomsen
Baunebjergvej 331
Telefon 49192352
Mail: karin@karnak.dk

Næstformand: Jan Larsen
Baunebjergvej 273

Medlem: Gitte Missel Winkel
Baunebjergvej 209

Medlem: Brian Pedersen
Baunebjergvej 339

Medlem: Claus Kann
Baunebjergvej 237

Suppleanter: Wivi Gudmand og Ole Andersen

Webredaktører: Ole Andersen
Baunebjergvej 331
Mail: Ole@karnak.dk

Meddelelser til afdelingsbestyrelsen kan afleveres eller mailes til formanden.

Beboere, der ønsker at tale med afdelingsbestyrelsen, er velkomne til at rette henvendelse til formanden for aftale om møde i afdelingsbestyrelsens mødelokale i Multihuset, Baunebjergvej 283.

Ordinært møde i afdelingsbestyrelsen, holdes den anden mandag i lige måneder, fra kl. 19.30

GULT AFSNIT

Indeholder oplysninger om:

Husorden

Vedligeholdelse

Fraflytningsregler

HUSORDEN FOR BAUNEBJERGHUSE

De generelle regler om beboernes benyttelse af boligerne og fællesfaciliteterne findes i lejekontrakten og lejeloven. Husordenen ophæver ikke disse regler, men skal snarere ses som et supplement til disse. Bestemmelserne skulle gerne være et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne og dermed bedre trivsel.

KOMFUR, VASKEMASKINE OG OPVASKEMASKINE

Såfremt komfuret går i stykker kontaktes ejendomsmesteren, som da vil sørge for, at det bliver repareret. Vaskemaskine, opvaskemaskine m.m. må godt placeres i husene, blot tilslutningen foretages af autoriserede fagfolk.

BAD OG TOILET

For at undgå tilstopning af afløbsrør skal man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Bleer, vat, hygiejnebind, vatpinde o.l. må aldrig skylles ud via toilettet.

Eventuelle utætheder eller tilstopninger skal straks meldes til Driftscenteret.

UDLUFTNING

For at undgå fugtdannelse og dermed følgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling, bør der foretages en effektiv udluftning. Ca. 10-15 minutters udluftning 2 gange om dagen med gennemtræk.

MASKINER OG MUSIK

Hobbymaskiner, herunder motordrevne græsslåningsmaskiner m.v., der kan medføre støjgener for naboer, skal anvendes på tidspunkter, hvor de generer mindst muligt, og de bør ikke anvendes før kl. 08.00 og efter kl. 19.00. Om lørdagen må de kun benyttes mellem kl. 10.00 og 19.00. Om søndagen kun mellem kl. 10.00 og 16.00.

Symaskiner, højttalere o.l. der kan medføre støjgener, skal anbringes på et underlag der dæmper støjen mest muligt. Benyttelse af radio, fjernsyn, stereoanlæg og musikinstrumenter skal ske uden gener for naboer. I særlige tilfælde bør man sikre sig at naboer er indforstået med støj efter kl. 24.00. Brugeren skal sikre sig, at alle elektriske apparater og maskiner er støjdæmpet for forstyrrelser i ledningsnettet i.h.t. lovgivningen.

PARKERING OG MOTORKØRSEL

Parkering af biler og motorcykler må kun finde sted på de dertil anlagte parkeringspladser. Parkering af motorcykler i haven, kan efter ansøgning tillades. Det er dog forbudt at køre på motorcykel på gangstier, samt starte motorcyklen i haven.

Beboere med postadresse på Baunebjergvej, skal benytte parkeringspladserne på Baunebjergvej. Beboere med postadresse på Teglgårdsvej, skal benytte parkeringspladserne på Teglgårdsvej. Biler uden nummerplader, campingvogne, trailere, både og lignende, må ikke henstilles på parkeringspladserne.

Af hensyn til børnenes sikkerhed, anmodes beboerne om at køre med den største forsigtighed på parkeringsarealerne.

Cykel og knallertkørsel er af hensyn til sikkerheden ikke tilladt på gangstierne. Børn under 6 år må dog gerne bruge børnecykler.

HÆRVÆRK

Ved ødelæggelse, eller hærværk vil der blive rejst erstatningskrav overfor skadevolderen.

FORSIKRING

Afdelingen har en kollektiv glas og kummeforsikring. Ejendomsforsikringen dækker brand, brandskade og vandskade.

Vandskade på indbo, som følge af rør eller radiatorsprængninger dækkes ikke af ejendommens forsikring - derfor er det meget vigtigt at have en husstands- eller familieforsikring.

TELT

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

FREMLEJE

Ingen må fremleje sin lejlighed uden særlig tilladelse. Sker dette vil det blive betragtet som kontraktbrud som hjemler ret til ophævelse af lejemålet. Henvendelse om fremleje sker til Domea udlejningsafdeling da der skal skrives en særlig kontrakt. Telefon 76 64 64 64.

LEG M.M.

Al leg henvises til de dertil indrettede legepladser og boldspilbaner. Det er ikke tilladt at tegne eller male på ejendommens træ og murværk, eller på anden måde beskadige ejendommen. Havearealet (bedene) må ikke betrædes, hverken af børn eller voksne. Det henstilles til alle, ikke at "skyde genvej", men benytte de etablerede gangstier.

Leg med bue og pil, luftbøsser, salonrifler eller lignende er meget farligt, og må derfor ikke finde sted på afdelingens område.

HUSDYR

Husdyr (katte, hunde, høns og særlige dyr og lignende), må kun holdes med særlig tilladelse fra boligselskabet. Katte må kun holdes indendørs. Ansøgning om tilladelse hentes ved henvendelse til formanden. **Husk at tilladelsen skal indhentes inden dyret anskaffes.**

HOLD AF SÆRLIGE DYR

Særlige dyr skal holdes forsvarligt, og således at disse ikke kan undvige. Undslipper et dyr som kan indføjles under betegnelsen "særlige dyr" og antræffes det i området eller i beboeres bolig, vil det blive betragtet som brud på § 9 og ejeren vil blive pålagt at skille sig af med sine dyr.

I "Bekendtgørelse om privates hold af særlige dyr m.v. §9 hedder det:

§9 Dyreanlæg skal indrettes således at dyrene ikke kan undvige, og ingen udenforstående personer kan påføres skader.

Stk. 2. gitre, net og andre anordninger skal være konstrueret og tilpasset således, at dyrene ikke kan trænge gennem mellemrum, kile sig fast eller tilføjes skader. Materialer og befæstninger i gitre, net og andre anordninger skal være tilpasset dyreartens størrelse, fysiske styrke og eventuelle gnave tilbøjelighed. Stk. 3. Placeres dyreanlæg ved siden af hinanden, skal de konstrueres og anbringes således, at dyrene ikke udsættes for stress eller skader hinanden.

Stk. 4. Holdes flere dyr i hylde-systemer, skal disse være udformet, så gødning og lignende affald ikke kan forurene lavere placerede områder, hvori der holdes dyr

HAYER

Haverne skal holdes i rimelig stand, og hensættelser af gamle møbler, køleskabe etc. er ikke tilladt, og vil blive krævet fjernet. Der må i haverne ikke opføres bygninger af nogen art uden forudgående tilladelse fra afdelingsbestyrelsen. Der er dog givet generel tilladelse til opførelse af overdækning af terrasse, opførelse af redskabsskur, pergola og cykeloverdækning, når mål og materialebrug overholdes. Tegninger kan udleveres ved henvendelse til Driftscenteret eller hos afdelingsformanden.

HEGN

Om haven må der opsættes trådhegn af en max. højde 1.20 m. Skelhegnet må kun males med transparent eller godkendte farver, som udleveres ved henvendelse til Driftscenteret. Der må i skellet til nabo opsættes træhegn hvis begge naboer er enige. (se også råderetskatalog) Hegnet opsættes på beboerens ansvar, og beboeren skal selv vedligeholde hegnet. I forhaven må ligeledes indhegnes med havestakit eller træhegn i max.1.20 m.(se råderetskatalog).

HÆKKEN

Hækken skal holdes fri for ukrudt og klippes mindst 1 gang om året, omkring juli - august måned. Inden klipning vær opmærksom på en eventuel fuglereder i hækken. Hækken klippes kun på siderne indtil den har nået den ønskede højde, først herefter klippes i toppen. Toppen af hækken skal være smallere end bunden. Pas generelt på at hækken ikke bliver for bred. Hækken er nemmest at holde hvis den ikke er mere end 1,80 m. høj.

SÆRLIGE AFTALEFORHOLD VED FORHAVER

Ved boligerne Baunebjergvej 339-357 er følgende aftalt med beboerne:

At: Cykeloverdækning skal fornyes efter gældende tegninger

At: Skelhegn skal være max. 1,60 m

At: Skure og hegn må kun males med farven grøn

At: Det er tilladt at opsætte trådhegn og havestakit på max. 1,20 m, samt låge, bag bøgehækken (ind mod huset).

CYKELSKUR

Tegning udleveres hos ejendomsmesteren eller afdelingsformanden der også udleverer den skriftlige tilladelse. Der må i forhaven ikke graves til cykelskur og lignende uden forudgående aftale med ejendomsmesteren, årsagen er de nedlagte gasledninger.

FLYTNING

Ved fraflytning kan et medlem af afdelingsbestyrelsen deltage ved gennemgang af lejligheden, hvis beboeren ønsker det. Afdelingsbestyrelsesmedlemmet vil så repræsentere den fraflyttede beboer. Husk at din vedligeholdelseskonto lukker når du opsiger dit lejemål, d.v.s. at evt. nødvendig afhøvling af gulve skal du selv betale.

MUSIK

Benyttelse af radio, fjernsyn, musikinstrumenter m.m. skal ske under hensyn til naboer. Der må ikke spilles for åbne vinduer og døre.

Denne husorden er vedtaget på Afdelingsmødet den 22. september 2014.

SÅDAN BRUGER DU VEDLIGEHOUDSESKONTOEN

Du kan bruge penge fra vedligeholdelseskontoen fra den dag, du overtager din bolig.

Særlig konto for hver bolig.

Hver måned indsættes et beløb på en særlig konto for din bolig. Pengene er beregnet til indvendig vedligeholdelse af din bolig. Størrelsen af beløbet besluttet hvert år af afdelingsmødet samtidig med vedtagelsen af afdelingens budget og husleje.

Hver måned er der på din huslejeopkrævning en oversigt over hvad der står på kontoen.

Brug af kontoen.

Kontoen kan bruges til at dække udgifter til maling, tapetsering, gulvafslibning, lakering, ludbehandling samt i rimeligt omfang udgifter til nødvendigt malerværktøj.

Når du ønsker at bruge din vedligeholdelseskonto, skal du først have accept fra Driftscenteret. I visse tilfælde vil Driftscenteret besigtige boligen, inden der gives accept.

Du har derefter følgende muligheder at vælge imellem:

1. Driftscenteret bestiller håndværkere.

Du kan underskrive en formular, der giver Driftscenteret ret til at lade arbejdet udføre. Når arbejdet er afsluttet og godkendt, betaler Driftscenteret regningen fra håndværkerne.

2. Du bestiller selv håndværkere.

Du kan selv bestille et momsregistreret firma til at udføre arbejdet. Når arbejdet er afsluttet, skal det godkendes af Driftscenteret.

Når du modtager regningen, kan du enten betale den selv og bagefter få udgiften refunderet, eller du kan aflevere regningen på Driftscenteret og underskrive en formular der giver Driftscenteret ret til at betale regningen.

3. Du udfører selv arbejdet.

Du kan også vælge at udføre arbejdet selv. Når arbejdet er afsluttet, skal det godkendes af Driftscenteret. Du kan herefter få refunderet dine udgifter til materialer, når du fremviser specificerede regninger fra momsregistrerede forhandlere.

Du kan få refunderet udgifter til tapet, tapetlim, maling, nødvendige rensmidler, spartelmasse, lak, samt rimelige udgifter til pensler og andet relevant malerværktøj, leje af tapetafdamper og lignende.

Du kan ikke få udbetalt penge fra vedligeholdelseskontoen til løn for eget arbejde.

Er du i tvivl om, hvad du kan få refunderet, eller har du andre spørgsmål, så kontakt Driftscenteret.

Godkendelse af arbejdet

Senest 14 dage efter at arbejdet er afsluttet, skal du kontakte Driftscenteret og bede om et godkendelsessyn. Arbejdet kan kun godkendes, hvis det er udført håndværksmæssigt korrekt og efter de anvisninger, Driftscenteret har givet. Hvis arbejdet ikke godkendes, udbetales der ikke penge, men arbejdet må gøres om. (Kan eksempelvis være: Maling på el-kontakter, dørindfatninger og fodpaneler m.v., tapet sjustet opsat). For at regninger kan refunderes, **skal der stå på regningen, hvilke varer der er indkøbt.** (Det er ikke fyldestgørende med en tekst der f.eks. lyder "diverse varer")

Regninger der afleveres i postkassen ved Driftscenteret, bedes forsynet med påtegning om hvilket rum der er istandgjort, samt navn og adresse.

UDVIDDET BRUG AF VEDLIGEHOELDESESKONTOEN

Med virkning fra 1. december 2003 er en forsøgsordning om udvidet brug af den enkelte lejers opsparede vedligeholdelseskonto trådt i kraft i Baunebjergghuse. Pengene til den udvidede brug kan komme i betragtning når følgende forhold er opfyldt:

Boligen skal være vel vedligeholdt.

Der skal ansøges ved afhentning af blanket på ejendomskontoret.

Boligens vedligeholdelsesstandard skal bedømmes af afdelingens ejendomsmester.

Refusion af udlagte beløb kan først ske efter at lejeren har meddelt arbejdet udført, og at arbejdet er kontrolleret for håndværkmæssig korrekthed.

Arbejdet skal være udført og klarmeldt **senest 3. mdr. efter ansøgningen er afleveret.**

Hvis din bolig i øvrigt er pænt vedligeholdt, kan vedligeholdelseskontoen også bruges til f.eks. udskiftning af skabslåger, køkkenborde, opsætning/udskiftning af fliser, pålægning af linoleum, vinyl eller lignende vedligeholdelse af boligens overflader samt udskiftning af toilet m.v.

Der er visse regler for den udvidede brug af vedligeholdelseskontoen som kræver henvendelse på ejendomskontoret **inden** du påbegynder arbejdet.

VEJLEDNING VEDR. BRUG AF VEDLIGEHOELDESESKONTOEN

Der udbetales som hovedregel ikke beløb pr. check. Forlanges check opkræves et gebyr.

Beløb som skal udbetales vil fremover blive fratrukket huslejeopkrævningen.

For at få beløbet fratrukket førstkommende huslejeopkrævning skal følgende datoer være overholdt: Kvitteringer for indkøbte materialer samt syn af arbejdet skal være afsluttet senest den 12. i en måned således at de kan være Domea i hænde den 15. i måneden.

Regninger fra håndværkere som har udført arbejde i boligen, afleveres på ejendomskontoret umiddelbart efter modtagelsen, arbejdet godkendes, faktura sendes til Domea som afregner direkte med håndværkeren.

RØDT AFSNIT

Indeholder oplysninger om:

Affald

Antenneforhold

Nødsituationer

AFFALDSINFORMATION

STORSKRALDSORDNING

Der indsamles storskrald *den første tirsdag* i måneden, hvis dette er en helligdag afhentes det den efterfølgende tirsdag.

For at få storskraldet afhentet skal der ringes på telefon 49192324 eller mailes humblebaek@domea.dk til Driftscenteret, senest mandag mellem 8.30 –10.30. **Husk din postadresse på mailen.**

Grønt haveaffald kan også afleveres i indhegningen på parkeringspladsen ved Teglgårdsvej
Plastsække modtages ikke, så tøm selv sækken

Benyt også kommunens containerplads der er beliggende på Bakkegårdsvej 404 B.
Pladsen er åben alle dage fra 8.30 – 15.30

På p-pladsen ved Multihuset, Materielgården og på p-pladsen på Teglgårdsvej forefindes en trillebør, som kan benyttes. Efter endt brug stilles denne på plads igen og låses forsvarligt. Trillebøren skal altid sættes på plads samme dags aften.

Skulle man være så uheldig at trillebøren går i stykker, rettes henvendelse til en Driftscenteret, som så vil foranledige at den bliver repareret.

Nøgle til trillebøren udleveres ved indflytning. Ved bortkomst af nøglen vil blive opkrævet ny nøgles pris. For dem der har boet her i mange år, er nøglen den samme som i sin tid blev brugt til Materielgården.

ANTENNEFORHOLD

Afdelingen har indgået aftale med You See om levering af TV, radio og IT. Tilmelding og betaling skal beboeren selv aftale med You See.

NØDSITUATIONER

Sker der i din lejlighed, eller i bebyggelsen, skader af den ene eller anden art, og det ikke er muligt at tilkalde et medlem af afdelingsbestyrelsen eller en funktionær kan du henvende dig til nedenstående håndværkere.

Henvendelsen må kun ske i en **absolut nødsituation**, og du må være indstillet på, hvis **du selv** har tilkaldt en håndværker eller entreprenør, er du pligtig til selv at betale regningen, hvis man i boligselskabet vurderer at tilkaldelsen var unødvendig, eller godt kunne vente.

AFLØB

Tilstopning af kloakker, og kun ved fare for oversvømmelse.

Fredensborg kommune.....72 56 50 00

EL- FORSYNING

Afbrydelse af strømmen på alle sikringsgrupper, og først når Alle sikringsgrupper og evt. HFI relæ er kontrolleret.

Torben Fogh.....20 40 53 08

VVS

Sprængte vandrør eller lignende.

BO VVS.....40 14 10 79

OVERSVØMMELSER

Oversvømmelse, beskadigelse af bygninger og lignende.

FALCK 70 10 20 30

ULYKKE

Brand, tilskadekomst.....**112**

GASFYRENE

Ved fejl på naturgasfyret **skal** et medlem af afdelingsbestyrelsen, eller Driftscenteret kontaktes.

Hvis du på eget initiativ rekvirerer en håndværker hæfter du selv for regningen.

GRØNT AFSNIT

Indeholder oplysninger om:

Husdyrhold

Tips og gode råd

Beboerklagenævn

HUSDYRHOLD

Tilladelse til husdyrhold skal være ansøgeren i hænde før husdyret anskaffes. Ansøgning kan udleveres ved henvendelse til afdelingsbestyrelsens formand.

HUND

Ved henvendelse til afdelingsbestyrelsens formand kan der opnås tilladelse til at holde hund. Tilladelsen skal søges **inden** hunden anskaffes.

På afdelingsmødet 2008 blev det vedtaget at der er forbud mod følgende bestemte hunderacer, samt blandinger af muskel-/kamphunde.: Staffordshierterrie, Amstaff, Bullmastiff, Pit Bull Terrier (racen er i forvejen forbudt i Danmark) Dogo Argentino, Dog Canarian, Dogo de Bourdeux, Americano Vull Terrier, Amerikanske Bulldogs.

KAT

Der er tilladelse til at holde kat, dog må katten kun opholde sig inden døre. Ansøgning til at tilladelse til at holde kat fås ved henvendelse til formanden, og husk at tilladelsen skal indhentes **inden katten anskaffes.**

HØNS

Der kan i bebyggelsen ansøges om tilladelse til hønsehold.

Der må max. være 6 høns og INGEN hane(r). Lugtgener må ikke forekomme. På grund af rotter skal foderet opbevares inde i boligen. Såfremt der indløber klager kan det resultere i, at tilladelsen inddrages og hønsene kræves fjernet.

Tilladelsen kan rekvireres hos formanden.

Enhver klage over husdyr bør stiles til ejeren af det/de pågældende dyr. Skulle det ikke løse problemet, skal klager forelægges afdelingsbestyrelsen skriftligt.

TIPS OG GODE RÅD

El-kontakter	Hvis en el-kontakt skulle gå i stykker, kan en ny afhentes i Driftscenteret.
El-kontakt på p-plads	På Baunebjergvej ved Multihuset (Driftscenteret) og P-pladsen ved Materielgården er der på carporten opsat en stikkontakt. Denne kan benyttes ved støvsugning af biler.
Flagning	Beboere, der er interesseret i at få hejst flaget, kan få dette udført ved skriftlig bestilling hos afdelingsbestyrelsens formand. Dette skal ske senest en uge før flaget ønskes hejst. Anledning skrives på sedlen.
Plast-fodpaneler	I tilfælde af gulvafslibning eller ved pålægning af gulvtæppe, skal man være opmærksom på ikke at ødelægge fodpanelerne. Fodpanelerne kan tages af og påsættes igen efter arbejdet er tilendebragt. Når panelerne bankes på plads igen, bør der enten bruges en gummihammer eller der lægges en træklods mellem her og panel. Ødelagte paneler betragtes som misligholdelse, og udskiftning er temmelig kostbar.
Håndværktøj	Håndværktøj og stige kan lånes ved henvendelse til Driftscenteret.
Elkedel og brødrister	Hvis el-kedel er placeret under et køkkenskab, kan skabet tage skade af dampen, sørg derfor for at flytte kedlen ud fra skabet når den bruges. Hvis brødristeren er placeret på et trækøkkenbord er det en god ide at lægge noget under brødristeren, da bordet kan skades af varmen fra brødristeren.
Målere (el/gas,vand)	El- og gasmålere er afdelingen uvedkommende. Ved tvivlsspørgsmål om forbrug o.l. rettes henvendelse til gasselskabet. Det kan anbefales at holde øje med forbruget en gang om måneden. Vand: Det kan anbefales at aflæse vandmåleren med jævne mellemrum. Skulle der være en utæthed i et rør, kan dette afprøves, ved at holde alle vandhaner lukket, for herefter at konstatere om vandmåleren tæller.
Petanquebane/bordtennis	Der er anlagt en petanquebane og opstillet et bordtennisbord på legepladsen. Bat og bolde ligger i den aflåste kasse under bordtennisbordet. Trillebørsnøglen passer til kassen.

- Stige** Hvis man skal tapetsere eller male trappeopgangen til 1. sal, kan der lånes en stige hos ejendomsmesteren. Reservér stigen i god tid.
- Udlån af borde** Der kan på ejendomskontoret lånes op til 3 borde og 24 stole. Reserver i god tid. Skal borde og stole udbringes, **skal der bestilles senest en uge i forvejen**
- Ventilationssystemet** For at opnå maksimal udnyttelse af ventilationssystemet bør man jævnligt, mindst en gang om året, tage dækslerne, der sidder i loftet ved køkkenvinduet, gæstetoiletet og badeværelset af. Stikke støvsugerøret op, og suge et øjeblik .Derved mindsker man risikoen for tilstopning af ventilationsrøret.
- Fraflytning** Når man skal fraflytte en lejlighed, er det en særdeles god idé at få undersøgt om gulvene evt. skal slibes/afhøvles **INDEN** man opsiger lejligheden, ellers kan evt. penge fra vedligeholdelseskontoen ikke bruges, og lejeren skal selv betale for den eventuelle reparation.

Ved overtrædelse af diverse vedtægter, f.eks. sundheds- og politivedtægter står lejerne selv til ansvar for disse, og må holde boligorganisationen skadesløs herfor.

BEBOERKLAGENÆVNET

Et nemt, hurtigt og billigt instrument til løsning af konflikter,
som er gået i hårdknode

Siden 1. juli 1998 har kommunen haft pligt til at oprette beboerklagenævn. De skal både øge den enkeltes retssikkerhed og gøre det nemmere, hurtigere og billigere at få afgjort tvister mellem beboere og boligorganisationer. Indtil nu har utilfredse været henvist til at klage til kommunen eller til at risikere mange penge ved at anlægge sag hos domstolene.

Hos beboerklagenævnet koster det kun ca. 200 kr. at få behandlet en sag, og man behøver ikke at have en advokat med.

Sager som beboerklagenævnet kan tage sig af:

- Boligens stand ved indflytning
- Husorden, chikane mv.
- Råderet (den enkeltes ret til at forbedre sin bolig)
- Lovligheden af beslutninger i beboerdemokratiet
- Varsling af lejeforhøjelse
- Vand- og varmeregnskab
- Betaling til fællesantenne
- Afslag på ledig bolig
- Syn og istandsættelse ved fraflytning

• Afgørelser som beboerklagenævnet kan træffe:

- Erklære om en beslutning i beboerdemokratiet er gyldig
- Afgøre om en klager har ret
- Sende en advarsel til beboer
- Give en beboer en betinget opsigelse (det vil sige, at opsigelsen kun føres ud i livet, hvis vedkommende gentager sin forsyndelse)
- Ophæve et lejemål (i værste fald udflytning uden varsel)

• Men afgørelserne er ikke nødvendigvis endelige

- Både en beboer og en boligorganisation, som er utilfreds med en afgørelse i beboerklagenævnet, kan gå videre med sagen ved at gå til boligretten. Dog er eventuelle advarsler endelige.

Beboerklagenævnet består af tre sagkyndige personer

- En formand, som er jurist og udpeges af statsamtet
- En udlejer-repræsentant, som udpeges af Kommunen efter indstilling fra de lokale boligorganisationer (hvis der kun er én organisation indstilles personen af Boligselskabernes Landsforening)
- En lejer-repræsentant, som udpeges af kommunen efter indstilling fra de lokale lejerforeninger.

PS

Husk at dialog er bedre end konflikt. Man opnår altid de bedste resultater ved at tale sig tilrette om problemer. Men føler du at du løber panden mod en mur, er beboerklagenævnet en oplagt mulighed.

Eventuelle klager skal afgives skriftligt og sendes til:

Beboerklagenævnet
Fredensborg Kommune
Rådhuset
Egevangen 3B
2980 Kokkedal



BLÅT AFSNIT

Indeholder oplysninger om:

Vedligeholdelse af boligen

Råderet bolig.

Råderet have og diverse bygninger

LOVGIVNING OM RÅDERET

Folketinget har vedtaget en lov, der giver beboerne øgede muligheder for at benytte råderetten.

Råderetten er indført med hjemmel i almenboligloven, så afdelingsmødets beslutning om at foretage bestemte forbedringer ikke nødvendigvis skal omfatte alle boliger. Det betyder i virkeligheden kun, at den gældende praksis nu er indskrevet i loven. Det betyder at afdelingsmødet beslutter, at de af afdelingens beboere, der måtte ønske det, kan få udført det pågældende arbejde, mens der intet foretages hos beboere, der ikke ønsker forbedringen. Forbedringer omfatter for fremtiden ikke hårde hvidevarer.

Den individuelle råderet

I almenlejeloven er vedtaget disse ændringer omkring den individuelle råderet:

1. Grænsen for godtgørelse forhøjes fra kr. 43.911 til kr. 100.000 (2004 niveau)
2. Afskrivningsperioden ændres fra 10 år til min. 10 år og max. 20 år.
3. Positivlisten ophæves, alle forbedringer tillades, bortset fra hårde hvidevarer.
4. Gældende bestemmelser om bundfradrag og mindsteudbetalingen ophæves.
5. Bestemmelsen om, at der ikke ydes godtgørelse for særligt luksusprægede arbejder, ophæves.
6. Muligheden for at installere hårde hvidevarer som led i råderetten ophæves.
7. Der gives tilladelse til at opsætte skillevægge og til at flytte og fjerne ikke- bærende skillevægge.
8. Der vil som hidtil kun være tale om forbedringsarbejder inde i selve boligen.

RÅDERET BOLIGEN

På afdelingsmødet den 15. september 2003 er vedtaget "Principiel fri råderet", der betyder at Råderetskataloget bortfalder.

Den frie råderet giver i princippet mulighed for at indrette sin bolig som beboeren selv ønsker det.

Boligen skal naturligvis stadig vedligeholdes normalt, men mulighed for modernisering af til eksempel køkken og bad, afslibning af gulve ect. er tilladt.

Ønsker man at bruge råderetten til forbedringer eller andre forandringer **skal** dette Registreres. Efter arbejds afslutning skal dette godkendes.

Registreringen er vigtig da forandringer skal registreres på lejemålet. Registreringen sker ved henvendelse til Driftscenteret der også foretager godkendelsen af forandringen.

Alt arbejde i boligen **skal være udført håndværksmæssigt korrekt**, og eventuelle anvisninger skal følges.

RÅDERET HAVEN

Haven der hører til boligen, skal holdes i rimelig velholdt og rengjort stand.

Ved fraflytning skal haven, der hører til boligen afleveres i rimelig velholdt og rengjort stand, planter, buske, fliser m.v., som er etableret ved lejerens foranstaltning og bekostning, må kun fjernes såfremt der reetableres i nødvendigt omfang.

Hegn

Om haven må opsættes trådhegn max. 1.20 m.

I forhaven må ligeledes indhegnes med havestakit (se tegning).

Der er ved alle blokke foretaget en udvidelse af forhaven, vedligeholdelse af fliser, hegn, beplantning og hæk påhviler beboeren.

Forhaverne ved boligerne Baunebjergvej 339-357 er renoveret. Se brev

I skel til nabo i baghaven må opsættes træhegn, hvis begge naboer er enige, ved uenighed, skal der være hæk og trådhegn som nævnt i øverste linie i dette afsnit.

Husstande med adresse på Teglgårdsvej har lov til at opsætte træhegn mod Strandgårdsstien, skal ansøges, og helst sættes indenfor hækken, eller beplantes ud mod stien

Maling af havehegn.

Maling af havestakit er tilladt med de godkendte farver, afhentes på ejendomskontoret. Træværket kan også behandles med transparent træbeskyttelse (Farve: Nød).

Ved maling af skelhegn i afvigende farve fra nabo, vis hensyn og undlad at male på flader der kan ses fra nabosiden.

Maling af vinduesrammer og døre

Maling udvendig med godkendt grøn farve. Kan afhentes på ejendomskontoret. På havesiden kan males med den godkendte lysegrå farve.

Hæk.

Hækken skal holdes med gødning og klipping. Er hækken ved at gå ud, kan det være en god ide at nedklippe hækken for ny grensætning.

Hækken klippes kun på siderne indtil den har nået den ønskede højde, en bred hæk kan med fordel klippes ind i marts.

Fjernelse af hæk er ikke tilladt uden ansøgning til afdelingsbestyrelsen.

Bygninger i have

I forhaven er der tegninger til en cykeloverdækning, i baghaven er der tegninger til terrasseoverdækning, redskabsskur, pergola og glasoverdækning. Tilladelser til bygning og tegninger kan afhentes hos formanden for afdelingsbestyrelsen. Opførelse af drivhus i haven er tilladt.

NB: Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt

VEDLIGEHOELDELSE AF BOLIGEN

Gulve:

Lakerede gulve skal med jævne mellemrum holdes med lak, og fremstå vel vedligeholdt.

Ludbehandlede gulve skal vaskes med hvidpigmenteret sæbe, følg brugsanvisning på produktet. Gulvene skal stå hvide og sæbemættede.

Pålægning af linoleums- og vinylfliser skal være udført håndværksmæssigt korrekt, må ikke lægges direkte på gulvet.

Fliser og klinker i baderum er tilladt, husk 10% ekstra fliser for evt. senere reparation. Der skal lægges vådrumsmembran i badeværelse. Maling af fliser er ikke tilladt. Vi har set flere eksempler på at det skaller. Ved fraflytning vil malede fliser blive gået efter. Er der afskalninger vil det blive betragtet som misforstået vedligeholdelse og den fraflyttende skal betale for opmaling.

Fodlister, gerigter, karme, lysninger, fodpaneler m.m.

Udskiftes fodpaneler skal det gælde hele rummet. Fjernelse af dørtrin skal reableres.

Døre

Udskiftning af dørhåndtag, farveændring af hoveddør indvendig, maling af døre, udskiftning af døre til glasindfatning eller anden type indvendig dør er tilladt.

Vinduer og karme.

I stuen er der en vindueskarm i sten, denne må ikke overmales men skal vedligeholdes med sæbevand (sæbespåner).

Vinduesrammer skal vedligeholdes med maling, farveændring tilladt.

Det er ligeledes tilladt at opsætte forsatsvinduer.

Blandingsbatterier og bruser

Udskiftning af eksisterende blandingsbatterier til vandbesparende eller termostatisk er tilladt, kun mærkerne Grohe og Damixa.

Brændeovn

Det er tilladt at installere brændeovn. Hent tilladelse på ejendomskontoret.

El-kontakter m.m.

Husk at nogle arbejder vedr. el kræver autoriseret elektriker.

Loftet

Isolering af loftet, samt isætning af Velux vindue i loft er tilladt, arbejdstegninger som **skal** følges, udleveres på ejendomskontoret, isolerede lofter der ikke har fået tilladelse vil ikke blive godkendt. Det er yderst vigtigt at isolering af lofter følger bestemte regler, forkert isolering kan betyde råd i bjælkerne med store udgifter for afdelingen.

Isætning af loftslem med "indbygget" stige er tilladt, og en stor lettelse når man skal på loftet.

Dette er ikke en 100 % dækkende oversigt over hvad beboerne i Baunebjerg huse må i deres bolig, er du i tvivl spørg afdelingsbestyrelsen eller i Driftscenteret.

YDERDØRE OG VINDUER

På afdelingsmødet i 2005 blev det vedtaget at vindues- og dørparti mod **havesiden** må males i den godkendte lysegrå, der kan afhentes på afdelingskontoret.

Det er ikke tilladt at lave hul i dørene til tørretumbler og andet. Ved fraflytning vil det medføre udskiftning af døren for den fraflyttendes regning.

Beboerne står selv for maling af det udvendige træværk.

Generelt gælder at alt skal være lavet korrekt og er på beboerens eget ansvar, og spørg hellere en gang for meget.



