

HUSORDEN AFDELING 763-0, VEJGÅRDEN LEJERBO NÆSTVED

REGLER OG RETNINGSLINJER FOR SENIORBOFÆLLESSKABET VEJGÅRDEN



Vedtaget på afdelingsmødet 06.10.2022



VELKOMMEN TIL VEJGÅRDEN

I en almen boligafdeling bor mange mennesker sammen. En afdeling er som sådan et lille samfund, hvor alle er forskellige og har forskellige forventninger, krav og ønsker til at bo.

Netop fordi hver afdeling består af mange beboere, er det vigtigt, at alle tager hensyn til hinanden. På denne måde sikres det, at afdelingen er et sted, hvor der er masser af trivsel og rart at være.

Husordenen er et sæt ordensregler, der gælder både for lejerer, lejerens husstand og andre, fx gæster og lignende. Hvis en af disse groft overtræder husordenen, kan det i yderste fald føre til, at alle i husstanden sættes ud af lejemålet.

Husordenen kan ændres, hvis beboerne ønsker det og stemmer ændringen igennem på et afdelingsmøde.

Udover at Vejgården er en almen boligafdeling, så er det også et seniorbofælleskab. Et fællesskab med egne regler og retningslinjer, som man skal efterleve i hverdagen.

Venlig hilsen

**Afdelingsbestyrelsen
Afdeling 763-0, Vejgården**

TIL NYE LEJERE **UDLEVERING AF NØGLER**

VELKOMMEN til Lejerbo

I forbindelse med din/jeres indflytning, bedes du/I rette henvendelse til afdelingens varmemester/lokalinspektør for udlevering af nøgler til lejemålet m.v.

Varmemester:
Jan Erik Knudsen

Kontor:
Helgesvej 105B, Herlufmagle

Kontortid/telefonid:
Mandag - fredag kl. 08.30 - 09.00

Telefon:
5550 2309

E-mail:
afdeling.185-0@lejerbo.dk



Udenfor ejendomskontorets åbningstid og *kun* i nødsituationer.

(Ved akut opståede skader eller forsyningsvigt ved vand, kloak, varme eller elektricitet. efter brand, vandskade, storm, indbrud m.v.)

Ved evt. varmesvigt:

Hør dine naboer om de er i samme situation og har kolde radiatorer.

Ved evt. rørsprængning:

Luk straks alle stophaner.

Ved evt. strømsvigt:

Kontrollér relæ og sikringer i egen bolig.

Derefter kontaktes:



Såfremt der er gennemført *unødig tilkaldelse*, vil lejer selv hæfte for udgiften i forbindelse med *tilkaldelsen*. Lejer, der har tilkaldt hjælp, skal snarest muligt meddele dette til varmemesteren.



HUSORDEN

Affald	6
Antenne/Parabol.....	6
Bad og toilet	6
Badning og brug af rindende vand.....	7
Campingvogne og lastbiler	7
Depotrum, fælleslokaler og -arealer.....	7
Fodring af fugle.....	7
Forbedringer og forandringer	7
Forsikring (herunder vandskader).....	8
Fyrværkeri	8
Fællesareal.....	8
Grill.....	8
Haver.....	9
Husdyr.....	10
Hårde hvidevarer	11
Knallerter, scootere og cykler	11
Maskiner.....	11
Musik og støj	12
Opvarmning.....	12
Parkering	12
Rygning	13
Skadedyr	13
Skader på glas og kummer/vandskade.....	13
Støj.....	13
Tørring af tøj.....	14
Udluftning	14
Vedligeholdelse	14
Seniorbofællesskabet Vejgården.....	15
Afdelingsmøde og bestyrelse	
Fællesmøder	
Fælleshuset	
Økonomi	
Boligitilbudsregler og venteliste	

Affald

Alt affald skal sorteres efter kommunens anvisninger og i de i afdelingen opstillede affaldsbeholdere. Kommunens affaldsregulativ skal til enhver tid følges:
<https://www.naestved-affald.dk>

Af hygiejniske grunde og for at undgå lugtgener i afdelingen er det vigtigt, at bioaffald er indpakket i affaldsposer og lukkes tæt til, inden det smides i affaldsbeholdere.

Skarpe genstande skal indpakkes forsvarligt, inden de placeres i affaldsbeholdere.

Du bør være særligt varsom i forbindelse med affald som for eksempel kemikalier, olie og elektronik, der ikke må smides i den almindelige affaldsbeholder.

Du kan altid henvende dig til ejendomskontoret og få hjælp vedrørende håndtering af problematisk affald i afdelingen.



Antenne/Parabol

Samtlige ejendomme er tilsluttet fællesantenneanlægget. Det er frivilligt at tilkoble sig dette net, så alle kan frit vælge deres egen udbyder.

Private antenner eller paraboler må ikke opsættes på hustagene.



Bad og toilet

For at undgå tilstopning af afløbsrør skal du være varsom med hvad du skyller ud i håndvask og toilet. Bleer, engangsvaskeklude, avispapir, vatpinde mm. skal i skraldespanden og ikke i toilettet, da hverken faldstammer, kloakker eller rensningsanlægget kan håndtere det.



Badning og brug af rindende vand

Hvis du bliver opmærksom på utætte eller støjende haner og cisterner, skal du kontakte afdelingens ejendoms kontor så hurtigt som muligt.



Campingvogne og lastbiler

Campingvogne og lastbiler over 3.500 kg. må ikke parkeres permanent i bebyggelsen.



Depotrum, fælleslokaler og -arealer

Se særskilte regler vedr. fælleslokaler.



Fodring af fugle

For at undgå rotter, måger og andre skadedyr, skal fuglefodring foregå fra foderbræt eller foderautomat. Der må ikke smides brød eller madaffald direkte på græsplænen eller jorden.



Forbedringer og forandringer

Du har ret til at foretage visse ændringer og forbedringer i din bolig. Ønsker du at gøre brug af denne ret, skal du kontakte regionskontoret i Næstved.

Der henvises til Lejerbos folder "Udnyt råderetten i din bolig" på www.lejerbo.dk



Forsikring (herunder vandskader)

Bebyggelsen er glas- og kummeforsikret under et. Lejerbos forsikring dækker udelukkende bygningerne.

Du skal selv have en indboforsikring for at dække eventuel genhusning eller skader på dine ejendele ved fx brand- eller vandskade.

Vandskader skal omgående anmeldes til varmemesteren. Efterfølgende meldes til egen forsikring.

Dette gælder også andre bygningskader, der ikke er omfattet af privat indboforsikring.



Fyrværkeri

Fyrværkeri må ikke afbrændes i lejemålet og i haver.

Du kan få mere at vide om reglerne for fyrværkeri i Politivedtægten og i Lov om Fyrværkeri.



Fællesareal

Beboerne/udlejer sørger for, efter overenskomst, at områderne holdes pæne og ryddelige og beplantningen behandles varsomt.



Grill

Når der er have til din bolig, er det tilladt at grille her. Det er tilladt at bruge grill på afdelingens fællesarealer. Hvis afdelingen har særligt afmærkede grillarealer, skal du bruge disse.

Ved brug af grill skal du tage fornødent hensyn til afdelingens øvrige beboere, og brandvedtægterne skal overholdes.

Det er ikke tilladt at bruge grill indendørs.



Haver

Når der er have til din bolig, er det dig, der skal ren- og vedligeholde haven. Det kan du læse mere om i afdelingens vedligeholdelsesreglement. Hvis du ikke opfylder din ren- og vedligeholdelsespligt, sørger Lejerbo for ren- og vedligeholdelsen for din regning.



Brug af gasbrænder er kun tilladt på befæstede arealer.

Du må ikke foretage forandringer eller forbedringer uden for det lejede (i haven eller andre steder) før du har fået Lejerbos godkendelse. Arbejdet skal, efter udførelsen, godkendes af Lejerbo.

Såfremt du ønsker opsætning af bl.a. udestue, drivhus og markise, så er der specifikke retningslinjer vedr. dette.

Flisebelægning: Ændring og nyetablering af flisebelægning i for- og baghave, skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Fliser skal svare til de eksisterende i afdelingen.

Markise: Skal holdes i afdæmpede farver og mønstre.

Drivhus: Størrelsen skal være under 10 m², og skal placeres min. 2,5 m fra naboskel og min. 0,75 m. mod skel til fællesarealerne. Højden må ikke overstige 2,75 m. og der må ikke være støbt sokkel.

Udestue: Størrelsen må max. være 20 m², og skal placeres min. 2,5 m fra skel, og den ene side skal være en del af huset. Højden må ikke overstige tagrendehøjden. Farverne skal være som huset i hvid RAL 9010 og grå farve som stern. OBS! Udestue kræver byggetilladelse, som skal indhentes af beboer. Udestuer i aluprofil og stålprofil ønskes ikke i afdelingen.



Husdyr

Det er tilladt at holde hund, dog ikke muskelhunde og kamphunde eller krydsninger, hvor disse indgår.

Det er tilladt at have indendørs dyr og fugle i bur samt fisk.

Fjerkræhold er ikke tilladt.

Katte er ikke tilladt.

Hunden skal altid, når det færdes udendørs på ejendommen være under kontrol (føres i snor/sele) og må ikke være til ulempe for beboere i bofællesskabet.

Lovpligtig ansvarsforsikring skal være gældende.

Beboere med hund er ansvarlige for at den ikke forurener eller beskadiger bebyggelsens friarealer og grønne områder.

Hunden skal holdes på en sådan måde, at den ikke er til gene for naboer eller øvrige beboere.

Hunde må ikke medbringes i fælleshuset.

Husdyrhold i strid med husordenen, samt husdyrhold i strid med god ro og orden ligestilles med andre former for husordensovertrædelser.

Overtrædelse af husdyrreglementet kan således betyde, at beboeren får en advarsel, og på sigt at lejemålet gøres betinget af, at husdyret/husdyrene fjernes. I sidste ende kan overtrædelse af husordenen vedr. husdyr således betyde, at lejemålet opsiges og lejeren må fraflytte lejemålet.



Hårde hvidevarer

Afdelingen stiller kogeplade og emhætte til rådighed.

Hvis der er problemer med ovennævnte husholdningsmaskiner, skal du kontakte ejendomskontoret.

Du skal selv sørge for at installere køleskab og ovn.

Ønsker du at installere tørretumbler, vaske- og/eller opvaskemaskine, skal du FØR anskaffelse og installation søge tilladelse på ejendomskontoret. Her vil du få oplyst betingelserne for installationen. Installationen skal godkendes af varmemester, før maskinen tages i brug.

Hvis du ved installation har fjernet et skab, skal du være opmærksom på, at du skal opbevare det fjernede skab og sætte det ind igen, når du fraflytter boligen.

Du skal selv vedligeholde maskinerne (udover afdelingens) og betale for eventuelle reparationer. Når du flytter skal du fjerne maskinerne igen. Dette gælder også, hvis den nye lejer er interesseret i at overtage maskinerne.



Knallerter, scootere og cykler

Knallerter, scootere og cykler skal placeres i egen carport.

Af hensyn til sikkerheden skal knallerter, scootere og cykler trækkes på afdelingens gangstier.



Maskiner

Boremaskiner og andre meget støjende maskiner må kun anvendes i tidsrummet mellem kl. 08.00 og 19.00.



Musik og støj

Støjende selskab/eller benyttelse af musikinstrumenter, radio og lignende skal altid ske med hensyntagen til de øvrige beboere.



Opvarmning

Der må ikke anvendes anden primær opvarmingskilde i boligerne, end den fra boligelskabet installerede opvarmingskilde.

Brug af anden opvarmingskilde eksempelvis gas-, olie- og petroleumsovne, varmpumper eller lignende, betragtes som misligholdelse af lejekontrakten, og vil kunne medføre opsigelse/ ophævelse af lejemålet.

Brug af el-varmeovne til supplerende opvarmning i overgangsperioder er dog tilladt.

Luft til luft varmepumpe i udestuer er tilladt, men skal godkendes af Lejerbo.



Parkering

Parkering skal ske så der er fri passage for skraldebiler, brandbiler og andre redningskøretøjer.

Parkering på fordelingsveje og græsarealer er ikke tilladt.

Midlertidig parkering ud for nr. 40-42 er forbeholdt hjemmeplejen.

Til hver bolig er der en tilhørende carport og indkørsel, parkering skal fortrinsvis ske i carporten.

Hvis der parkeres på arealet mellem carport og fordelingsvej, skal der fortsat være mulighed for at nabo kan bevare oversigtsforhold når denne kører ud fra sin indkørsel. Der må således ikke på de første 2 meter af indkørslen blokeres for udsyn. Beplantningen i forhaven må derfor ikke overstige 110 cm.

Ikke-indregistrerede køretøjer og køretøjer over 3.500 kg må ikke parkeres på bebyggelsens område. Se særligt afsnit om campingvogne og lastbiler.

Trailere skal parkeres på eget område uden gener for øvrige beboere.

Gæster og pårørende anvises til at parkere på Fælleshusets P-plads.



Rygning

Såfremt du ryger udendørs, skal du tage hensyn til dine naboer og sørge for at tage dine skodder med til nærmeste skraldespand eller de askebægre, der mange steder er opsat på fællesarealerne.

Du må ikke ryge på indendørs fællesarealer.



Skadedyr

I Lejerbo har vi en aftale med et firma, der er specialiseret i at bekæmpe skadedyr af enhver art. Hvis du ser eller hører skadedyr eller opdager efterladenskaber, som du mener, kan stamme fra skadedyr, skal du henvende dig på ejendomskontoret.



Skader på glas og kummer/vandskade

Hvis der opstår skader på glas (vinduer/døre), toiletkummer eller andet, skal du anmelde dette til afdelingens ejendomskontor. Afdelingen er glas- og kummeforsikret.

Opstår der vandskade, skal du hurtigst muligt anmelde det til ejendomskontoret.

Vandskade på dine private ejendele som følge af rør- eller radiatorsprængninger eller anden tilfældig indtrængen af vand er ikke dækket af afdelingens forsikringer, men skal dækkes af din indboforsikring.



Støj

I en boligafdeling kan det ikke undgås, at man kan høre lyde fra de øvrige lejemål.

De generelle regler er, at støjende adfærd til gene for de øvrige beboere skal undgås, og du skal udvise almindeligt hensyn til omgivelserne.



Tørring af tøj

Private tørrestativer skal nedtages efter endt brug.



Udluftning

For at undgå fugt- og emdannelse og dermed følgende ødelæggelser af din lejlighed og dit bohavede, bør du sørge for daglig udluftning.

Det anbefales at lufte ud 3 x 10 min dagligt.

Undlad at tørre tøj indendørs.



Vedligeholdelse

Vedligeholdelse af udestuer, overdækkede terrasser, markiser, udhuse i carporte og læhegn, påhviler den enkelte lejer, og er uden omkostninger for fællesskabet.

Læhegn behandles med olie eller "Gori 44 transparent trykimprægnerings grøn". Læhegn kan også behandles med grå farve som stern.

Udestuer med videre i farveløs, hvid eller grå farve som resten af stern.

Vedligeholdelse af udhuse i carporte, påhviler lejer, og skal males i grå som stern.

Farvekode fås ved henvendelse til formanden.

Manglende vedligeholdelse er en sag mellem lejer og Lejerbo.



Lejerbo Næstved afd. 763-0 SENIORBOFÆLLESSKABET VEJGÅRDEN

Navn

Foreningens navn er: **Seniorbofællesskabet Vejgården.**

Formål

At bevare 22 ældregnede almennyttige lejeboliger, med tilhørende fælleshus.

Formålet er desuden at skabe den størst mulige trivsel gennem et socialt fællesskab for at få en tryk og aktiv alderdom i Næstved kommune.

Foreningen skal varetage medlemmernes interesse overfor udlejer og offentlige myndigheder.

Medlemmer

Alle beboere i fællesskabet skal være medlemmer af foreningen.

For at flytte ind i bofællesskabet skal man være fyldt 50 år og der må ikke være hjemmeboende børn.

Afdelingen er et seniorbofællesskab, og dette betyder at man skal indgå i et forpligtigende bofællesskab, hvor man skal deltage i fællesarrangementer og fællesmøder, samt være deltagende i fællesopgaver i det omfang det er muligt.

Man er forpligtet til at udvise gensidig omsorg for hinanden, men ingen er forpligtet til at yde personlig pleje af medbeboere.

Beboerne i fællesskabet skal acceptere de vilkår, der vedtages på afdelingsmøder og fællesmøder.



Afdelingsmøde og bestyrelse

På det ordinære afdelingsmøde i Bofællesskabet Vejgården vælges en formand og 2 bestyrelsesmedlemmer samt 2 suppleanter.

Formand og 1 bestyrelsesmedlem vælges i ulige år for 2 år.

1 bestyrelsesmedlem vælges i lige år for 2 år.

2 suppleanterne vælges hvert år for 1 år, som 1. og 2. suppleant.

Hver husstand har 2 stemmer, uanset om man lever som par eller er enlig.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand, kasserer og sekretær.

Bestyrelsen vælger 2 personer til repræsentantskabet i Lejerbo Næstved.

Bestyrelsen udpeger 2 personer til boudvalget i Vejgården.

Det ordinære afdelingsmøde indkaldes skriftligt med mindst 4 ugers varsel jf. Lejerbo Næstveds vedtægter.

Emner og forslag, der ønskes behandlet på afdelingsmødet, skal være formanden i hænde, skriftligt, senest 14 dage før mødet.

Ekstraordinært afdelingsmøde kan afholdes når 2/3 af bestyrelsen eller 25% af husstandene fremsætter ønske herom.

Indkaldelse med dagsorden skal ske med mindst 2 ugers varsel.

Regler for afdelingen og bestyrelsen, er til enhver tid underlagt vedtægter for Lejerbo Næstved.



Fællesmøder

Der udarbejdes en aktivitetsplan inkl. planlagte fællesmøder for hele året.

Der afholdes planlagte fællesmøder i januar, marts, juni, september og november.

Der kan indkaldes til et ikke planlagt fællesmøde, hvis et emne ikke kan afvente næste planlagte fællesmøde.

Indkaldelse og dagsorden til fællesmøder udsendes med 2 ugers varsel.

Hver husstand har 2 stemmer, uanset om man lever som par eller er enlig.

Der udsendes referat af alle fællesmøder til alle husstande senest 2 uger efter mødet.

Bestyrelsens oplæg til budget og takstblad for efterfølgende kalenderår, fremlægges til godkendelse på fællesmødet i november.

Foreningens regnskab, der følger kalenderåret, fremlægges på fællesmødet i marts det efterfølgende år.

På fællesmødet i november, vælges udvalg til fælleshus og eventuelle andre udvalg.

Såfremt beboerne ønsker det, nedsættes ad hoc udvalg efter behov.

Beboerne skal, så vidt det er muligt, deltage i fællesmøderne.

Emner og forslag, der ønskes behandlet på fællesmøderne, skal være formanden i hænde, skriftligt, senest 8 dage før mødet.

Fælleshuset

Ansvarshavende

Fælleshusudvalget har det overordnede ansvar for at fælleshusets regler overholdes, og har dermed påtaleret.

Leje af gæsterum

Gæsterummet kan max. lejes 8 dage ad gangen.

Betaling efter gældende takstblad til foreningens bankkonto.

Kalender til indskrivning af reservation, efter først til mølleprincippet, hænger i fyrrummet.

Leje af fælleshuset

Beboerne kan ved private arrangementer, f. eks. runde fødselsdage eller andre mærkedage samt begravelser/bisættelser, leje fælleshuset.

Fælleshuset kan kun lejes til beboernes egne arrangementer, det vil sige, at en beboer ikke kan leje huset til andres arrangementer.

Fælleshuset lejes ikke ud til uvedkommende.

Sammenkomster, udelukkende for beboere, arrangeret af bestyrelse, udvalg eller af en beboer, betragtes ikke som leje.

Betaling efter gældende takstblad til foreningens bankkonto.

Når huset er udlejet, er der ikke adgang for andre beboere.

Kalender til indskrivning af reservation, efter først til mølleprincippet, hænger i fyrrummet.

Beboeren, som har lejet fælleshuset, har ansvaret for, at det efterlades i rent og ryddet tilstand og opvaskemaskinen er tømt, hvis den har været anvendt.

Beboeren er erstatningspligtig overfor eventuelt ødelagte genstande.

Den sidste der forlader huset, sikrer sig at alt er lukket/låst og slukket.

Udvalg

Fælleshusudvalget administrerer reservation af gæsterum og fælleshus samt indkøb af kaffe og rengøringsmidler evt. i samråd med kassereren.

Bilag til indkøb af varer til fælleshuset afleveres til kassereren, som sørger for refundering af eventuelle udlæg.

Rengøring

Bestyrelsen udarbejder en opsyns- og rengøringsplan, for hvilke husnumre, der har ansvaret for de enkelte uger.

Beskrivelse af opgaver findes i Fælleshuset.

Beboere der er visiteret til rengøringshjælp, er fritaget.



Økonomi

Kontingent

Kontingentet, som fremgår af gældende taksblad, indbetales med halvdelen hhv. januar og september måned til foreningens bankkonto.

Der skal foretages refusion mellem fra- og tilflyttere, eventuelt ved bestyrelsens mellemkomst.

Drift

Bestyrelsen administrerer drift af fælleshus (sammen med udvalg), kontorhold og nødvendige genanskaffelser.

Der udbetales et beløb i telefongodtgørelse, efter gældende takstblad, til formanden i januar.

Såfremt der ønskes indkøb af andet end ovennævnte, skal dette forelægges på et fællesmøde.

Gaveregulativ

Foreningen giver en gave efter gældende takstblad, når en beboer på Vejgården har rund/halvrund fødselsdag, 60-65-70-75-80-85-90-95 og 100 år.

Ved Sølv-, guld- diamant- krondiamant- og jernbryllup opsætter foreningen æresport, hvis det ønskes. Endvidere gives der en gave efter gældende takstblad. Beløbet er inklusiv eventuelt opsætning af æresport.

Ved begravelse / bisættelser af en beboer på Vejgården gives der, efter gældende takstblad, en bærebuket.

Boligtilbudsregler og venteliste

Boligtilbudsregler

Afdelingen er et seniorbofællesskab, dette betyder at man skal indgå i et forpligtigende bofællesskab, hvor man skal deltage i fællesarrangementer og fællesmøder, samt være deltagende i fællesopgaver i det omfang det er muligt.

Det er vigtigt at man tager stilling til om man ønsker denne boform og indgå i disse forpligtelser, for at bevare et godt bofællesskab.

Ansøger og husstand

Regler for optagelse på venteliste findes på www.lejerbo.dk selve proceduren for optagelse på venteliste til bofællesskaberne i Næstved kommune er beskrevet her.

Der må højst bo 2 personer pr. beboelsesrum, og der må ikke være hjemmeboende børn.
Ansøger skal være fyldt 50 ved indflytning.

2-værelses er for enlige

3-værelses er for enlige eller par

4-værelses er for par

Såfremt det er muligt.

Under Lejerbo, findes en hjemmeside for Afd. 763-0 med beskrivelse af boliger.

Ansøgning og venteliste

Ventelisten føres af Lejerbo og ansøger betaler gebyr efter gældende regler, dette gælder både for intern samt ekstern venteliste.

Hvis du bor i afdelingen og ønsker en anden bolig i afdelingen er det muligt at komme på intern venteliste. Ansøgere på intern venteliste kommer forud for eksterne ansøgere, kontakt Lejerbo.

Boudvalget består af to personer som holder samtaler, og godkender ansøgere.

Boudvalget samt Lejerbo meddeler ansøgere, at de skal være aktivt boligsøgende og deltage i eventuelle arrangementer og møder, såfremt bofællesskabet arrangerer dette.

Bytning i boperioden

To beboere i seniorbofællesskabet vil internt kunne bytte bolig.

Der kan ikke byttes med en ekstern lejer.

Beboerne laver selv aftale om bytning og kontakter Lejerbo for godkendelse. En bytning behandles som en fraflytning. Boligen fraflyttes i en 14 dages periode og boligen istandsættes.

Tilbud om bolig

Ved ledige lejemål har beboere ret til boligbytte inden ny udlejning.

Hvis ingen, fra intern venteliste ønsker en ledig bolig, modtages fra ekstern venteliste, navne fra Lejerbo.

Bestyrelsen vil indkalde til samtale med de anviste ansøgere, hvorefter indstilling meddeles til Lejerbo.

Således vedtaget på afdelingsmødet den 30. august 2004

Sidst ændret og vedtaget den 6. oktober 2022.