



Heimstaden

# HUSORDEN

23.04.2021

## HUSORDEN

Bemærk, at denne husorden er vejledende. Det vil altid være lejekontrakten og forholdene på ejendommen og de enkelte lejemål, der er gældende.

### 1. Adfærd

Lejer skal i alle forhold vise hensynsfuldhed over for andre lejere og for bebyggelsen som helhed. Samtidig skal man afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

Det er udlejer eller repræsentanter herfor der vil påtale, hvis du, dine børn eller gæster overtræder reglerne eller på anden måde tilsidesætter pligten til at iagttage god skik og orden i området. Du er selvfølgelig forpligtet til at rette dig efter sådan en påtale. Klager over brud på husordenen skal skriftligt indgives til udlejer

### 2. Rygning

Det er ikke tilladt at ryge på ejendommens fælles indendørsarealer. Herunder betragtes opgange, svalegange, kælderskakte, kældre eller andre arealer, der er overdækket, og hvor alle boerne kan færdes.

Rygning på ejendommens udendørsarealer skal foregå på en måde, der generer ejendommens øvrige beboere mindst muligt.

### 3. Affald

Oplysninger om renovation, herunder tømning af renovationsspand, finder du på hjemmesiden for den kommune, dit lejemål er beliggende i.

Affaldsposer skal være forsvarligt lukket.

Storskrald (papkasser, emballage, træ, byggeaffald, møbler, hårde hvidevarer og lign.) skal lejer selv bringe til genbrugspladsen i sin kommune.

### 4. Akutte skader

Akutte skader såsom sprungne vandvær, manglende varme etc. skal straks meddeles til Heimstadens kundeservice på tlf. + 45 33 75 10 10. Uden for åbningstid kan du ringe til Heimstadens 24H Service, ligeledes på tlf. +45 33 75 10 10.

## 5. Støj og musik

Boremaskine, hammer og anden arbejdsstøj er kun tilladt:

Hverdage	kl. 07.00 – 19.00
Lørdage	kl. 10.00 – 18.00
Søn- og helligdage	kl. 10.00 – 18.00

Unødig støj fra biler, motorcykler og knallerter er strengt forbudt.

Der må ikke spilles høj musik eller på anden måde være en støjende adfærd, som er til gene for de øvrige lejere. Efter kl. 22.00 må musik ikke afspilles, så det kan høres udenfor lejemålet, medmindre de øvrige lejere har givet deres samtykke.

Det er vigtigt at orientere de øvrige lejere/naboer, inden der fx afholdes fest.

Under normale omstændigheder, skal der være ro i tidsrummet 22.00 til 07.00.

## 6. Fællesarealer

Der må ikke henstilles cykler, barnevogne og andre effekter på bebyggelsens fællesarealer.

Cykler/knallerter og andre effekter, der i længere tid har været forladt på fællesarealer, vil blive fjernet og afleveret til politiet.

Efterladenskaber fra husdyr skal samles op.

Der må heller ikke henkastes cigaretskodder, flasker og andet affald på ejendommens fællesarealer og alle opfordres til at rydde op efter sig selv.

Der må ikke skæres i træer og buske.

Der må under ingen omstændigheder tændes bål andre steder end på evt. godkendte bålpladser!

Lejer må ikke opsætte trampoliner, gyngestativer og lignende legeredskaber på fællesarealerne.

Fyrværkeri på ejendommens fællesarealer skal følge myndighedernes anvisning, og må kun foregå i perioden den 27.12 - 1.1. Perioden følger altid myndighedernes regler og retningslinier.

## 7. Lejers udendørsarealer mv.

Hvor der hører have, hæk, hegn, skur, carport eller andet til lejemålet, har lejer pligt til at passe arealerne samt renholde hegn, skur, carport m.v., så de til enhver tid fremstår velplejet.

Lejer skal sørge for at slå græs, fjerne ukrudt, klippe hæk (på begge sider hvis den vender mod rabat eller fællesareal), og holde hækken fri for ukrudt fra hækken og ca. 20 cm. ud på begge sider, hvis den vender mod rabat eller fællesareal.

En nyplantet hæk skal klippes i toppen første gang, når den er 100 cm. høj. Herefter tillægges 10 cm. pr. sæson, indtil hækken når den ønskede højde (dog min. 150 cm. og max. 180 cm.).

Der må opsættes seks hegnsfag omkring den flisebelagte terrasse (gælder for boliger med egen have). Størrelsen på og montering af hegnsfagene må være, som følger:

- Max. højde 1,50 m. Max. bredde 1,80 m. Fagene skal opsættes på firkantede stolper 90x90 mm.
- Hegn og stolper skal være sortmalet. Det anbefales at anvende Bergen Plus Hegn eller Polyrattan hegn, farve gråsort, da Heimstaden løbende udskifter til denne hegnstype.
- Der må ikke opsættes hegnsfag omkring haven. Dog tillades grønt trådhegn, opsat på jernspyd (ikke træpinde) beregnet til trådhegn, til at "holde børn og hunde" indvendig på hækken. Max højde herpå 100 cm, maske størrelse 5x10 cm, trådtykkelse 1,7/2,3 mm.
- Trådhegnet skal monteres på flytbare jernspyd (ikke træpinde), og placeres så det fortsat er muligt at vedligeholde og luge ved hækken. Hvis disse retningslinjer ikke følges, kan du blive bedt om at fjerne trådhegnet.
- Der kan søges skriftligt om andre hegn og anden placering i haven. Dette vil blive vurderet individuelt pr. lejemål af gartnerafdelingen.
- Hvis der gives tilladelse til ekstra hegn, skal der være en afstand på min. 50 cm. fra hæk/skel. Dette gælder ikke trådhegn.

Der gives ikke tilladelse til at have nedgravet trampolin, hønsegård, hundegård, kattegård, kaninbur, havebassin eller fuglevolliere i haven.

Hvis du ønsker at opsætte badebassiner i sommerhalvåret, skal du søge dispensation hertil. Heimstaden vil herefter vurdere, hvilken størrelse der kan gives tilladelse til, da det afhænger af de enkelte havers beliggenhed og størrelse.

Det er ikke tilladt at lave bål eller anvende kulgrill, men fritliggende parcelhuse kan søge om dispensation hertil.

Ved specielle ønsker (japansk have, prydbede, drivhus, overdækninger, havelåger etc.) kontaktes Heimstaden for evt. tilladelse.

Såfremt der er lavet ændringer i haven, kan du blive bedt om at reetablere ved fraflytning.

## 8. Skur

Heimstaden hæfter ikke for genstande, der opbevares i lejemålets skur. Bemærk, at skuret er uopvarmet. Det frarådes derfor at opbevare genstande, der ikke tåler fugt, samt at placere genstande direkte på gulvet/jorden i skuret.

## 9. Udhuse, overdækninger mm.

Hvor der hører have, terrasse eller altan med til lejemålet og der ønskes at opføre udhus, carport, udestue, overdækning, markise eller lign. skal du fremsende en ansøgning til Heimstaden med oplysning om, hvad der søges og hvor det ønskes opført.

Du ansøger via formularen på beboersiden: [www.heimstaden.dk/beboer](http://www.heimstaden.dk/beboer)

Hvis Heimstaden accepterer det søgte, returneres der en tilladelse i form af en fuldmagt, så det ansøgte kan anmeldes til kommune / BBR.

Lejer står selv med udgiften til indkøb, etablering, myndighedsbehandling samt alle vedligeholdelses- udgifter og eventuelle udgifter til udbedring af skader.

Skulle ny lejer overtage udhus, carport, udestue, overdækning, markise eller lign. fra tidligere lejer, overtager ny lejer udgiften til alle vedligeholdelsesudgifter og eventuelle udgifter til udbedring af skader.

Lejer skal forvisse sig om at disse er dækket af lejers forsikring i tilfælde af personskade, bygningsskade eller skade på andet materiel.

## 10. Altan/udvendig trappe samt svalegang

Hvor der hører altan, udvendig trappe samt svalegang til lejemålet, er det lejers pligt at renholde disse. Lejer sørger ligeledes for at rydde sne på egne udenoms arealer.

## 11. Husdyrhold

Hvor det er tilladt at holde husdyr, gælder følgende regler:

1. Der må højst holdes et eller to husdyr pr. lejemål. Det fremgår af lejekontrakten for den specifikke bolig, hvor mange husdyr det er tilladt at holde.
2. Husdyrene skal være små, dvs. under 20 kg.
3. Der må ikke holdes farlige eller giftige dyr, eller dyr der af offentligheden kan opfattes som farlige, skadelige eller giftige. Det gælder fx slanger, skorpioner, rotter, krybdyr og visse hunderacer (kamp-, muskel- eller brugshunde m.v.).
4. Husdyrene må ikke være generende for omgivelserne. Hverken via deres opførsel, lugt eller støj (herunder gøen). Heimstaden foretager alene denne vurdering.
5. Hunde må ikke løbe frit. De skal holdes i snor, deres efterladenskaber skal samles op, og de må ikke være generende ved deres gøen.
6. Heimstaden kan give dispensation til at holde husdyr, der ikke opfylder punkt 2. Dispensationen skal søges skriftligt, og den gives under forudsætning af, at husdyret ikke er til gene for omgivelserne ved fx truende opførsel, lugt eller støj. Det er udelukkende Heimstaden, der vurderer, hvorvidt dyret er til gene. Hvis det vurderes, det er det, kan Heimstaden tilbagekalde dispensationen, og kræve husdyret bortskaffet.
7. Heimstaden kan ophæve og/eller opsige lejeforholdet i tilfælde af, at lejeren, trods påmindelse, holder husdyr i strid med ovennævnte regler.
8. Det er ikke tilladt at have hundegård, kattergård, kaninbur, havebassin og fuglevoliere i haven.
9. Der må ikke opdrættes dyr i lejemålet.

## 12. Leg

Det er lejers pligt at sørge for, at egne såvel som besøgende børns støjende adfærd ikke er til gene for de øvrige beboere.

Leg med farligt legetøj såsom bue og pil, luft- eller salonrifler eller andre former for kaste- eller skydevåben er ikke tilladt på bebyggelses område.

Leg med ild, fyrværkeri m.m. er STRENGT FORBUDT overalt i bebyggelsen og områder tilhørende bebyggelsen.

Det er naturligvis ikke tilladt at tegne eller male på ejendommens træ- og murværk, eller på anden måde beskadige ejendommen eller dens fællesarealer. Hvis det alligevel sker, vil det blive betragtet som hærværk, og reetablering vil ske for skadevolders regning.

Veje og fællesarealer skal altid holdes ryddelige, så bebyggelsen giver et godt indtryk af orden.

Børns legetøj m.v. må efter endt brug ikke blive stående på veje og fællesarealer. Det forventes, at man holder et vist opsyn med børnene, så klager over deres færden undgås.

Det er tilladt at have en trampolin i størrelsen Ø 300. Alt derover skal der ansøges om hos Heimstaden. Trampoliner i lejers egen have skal fastgøres forsvarligt, så skader i forbindelse med stærk blæst/storm undgås. Heimstaden har desværre oplevet skader, hvor trampoliner er blæst om i hård vind, til fare for mennesker og bygninger.

Er der ikke net på siderne af trampolinen, er det nemmest at sikre den ved at vende den på hovedet, når den ikke er i brug. Er der net på siderne af trampolinen, skal den sikres med store pløkker i jorden.

## 13. Forsikring

Heimstaden gør opmærksom på, at evt. glasskader skal dækkes af lejers glas- og kummeforsikring.

## 14. Parabolantenne

Heimstaden giver, efter modtagelse af skriftlig ansøgning, tilladelse til opsætning af ét stk. parabolantenne, under følgende vilkår og betingelser:

Du er som lejer selv ansvarlig for at overholde gældende lokalplan, lovkrav og offentlige forskrifter. Du er derfor forpligtet til, forinden opsætning af parabolen, at indhente tilladelse fra kommunen til opsætning af din parabol.

Ved opsætning af parabol hæfter du for samtlige udgifter forbundet hermed, herunder blandt andet udgifter til køb, opsætning installation, vedligeholdelse, nedtagning ved fraflytning samt eventuel reetablering. Herudover er du erstatningsansvarlig for eventuelle skader på bygningen/grunden, som parabolen måtte forvolde, jf. lejelovens § 29.

Parabolen må ikke opsættes på mur- og træværk, men derimod på en lav træpæl i haven - tæt op af husmuren, og der skal reetableres ved fraflytning.

Parabolen må maksimalt have en diameter på en meter. Der må maksimalt være 1,5 meter fra terræn til parabolens overkant. Parabolen må ikke skæmme i forhold til omgivelserne.

## 15. Parkering/kørsel

Parkering af personbiler, erhvervsbiler og motorcykler må ikke finde sted i boligområdet, uden for de etablerede parkeringsområder og afmærkede båse.

Der må ikke henstilles campingvogne, telte, trailere, ikke-indregistrerede motorkøretøjer, bilvrag, køretøjer over 3500 kg. og lignende på bebyggelsens P-areal eller på området generelt. Dette gælder også for lejemålets have og parkeringsplads.

Der må ikke parkeres på brandveje.

Af hensyn til børnenes sikkerhed, anmoder Heimstaden om, at du kører i området med forsigtighed, med en max hastighed på 20 km/t.

Kørsel med biler, motorcykler, scootere og knallerter må ikke finde sted på de grønne arealer og eventuelle stisystemer.

Kørsel og parkering med flyttebiler på flisestier og på ejendommens fællesarealer er ikke tilladt.

Cykling i området skal ske på de gåendes betingelser, og må ikke foregå på stier og mellem bilerne på P-pladsen.

## 16. Postkasser

Lejer har ansvaret for at sikre postkassen ved nytår. Såfremt dette ikke sker, betaler lejer for genoprettelsen i tilfælde af hærværk.

Lejer skal på egen bekostning sørge for vedligeholdelse og fornøden fornyelse af lejemålets postkasse.

## 17. Terrasse

Ønskes du at udvide terrassen mere end 3x3 meter, skal du inden etablering fremsende skriftlig ansøgning til Heimstaden via formularen på beboersiden: [www.heimstaden.dk/beboer](http://www.heimstaden.dk/beboer)

## 18. Udveksling af digitale dokumenter

For de lejere som har indgået aftale om udveksling af digitale dokumenter gælder følgende retningslinjer:

- Fremsendelse af digitale dokumenter skal ske til [adm@heimstaden.dk](mailto:adm@heimstaden.dk).
- Såfremt lejer ønsker at ændre den registrerede e-mailadresse, skal oplysning herom sendes fra den allerede registrerede e-mailadresse, eller ved fremsendelse af et dokument påført lejers underskrift.
- Opsigelse af lejemål, samt underskrevet lejekontrakt kan ikke fremsendes som digital post til Heimstaden, uden en gyldig underskrift. Dette vil sige at der ved fremsendelse på e-mail, skal være tale om en indscannet kopi, med alle juridiske lejeres underskrifter.

## 19. Kontakt med Heimstaden

Som beboer er du altid velkommen til at kontakte Heimstaden, hvis du har spørgsmål. Du finder vores kontaktinformationer og åbningstider på beboersiden: [www.heimstaden.dk/beboer](http://www.heimstaden.dk/beboer).

Her finder du også flere informationer om drift og vedligehold af din bolig og ejendom.

Idéer, forbedringsforslag, klager og lignende bliver behandlet seriøst af Heimstaden, som respekterer et givent ønske om anonymitet. Personer, der henvender sig, skal være juridisk lejer.

## 20. Ændring af husorden

Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af Heimstaden, såfremt der findes behov herfor.

Ordlyden i lejekontrakten går forud for husordenen i tvivlsspørgsmål.

---