

Ordensreglement

Afdeling 14, Pilegården 1



Antenner:	Der må ikke opsættes udvendige- eller loftantennener. Paraboler må ikke boltes fast til husmuren. Tilslutning til fibernet anlægget må kun foretages med originale kabler og stik.
Auktion:	Må ikke holdes i eller fra det lejede.
Bad og toilet:	Evt. utætheder i installationer bør straks meldes til ejendomsfunktionæren. Vedligeholdelse og pakning af haner og cisterner påhviler lejeren. For at undgå tilstopning af afløbsledninger, bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Bleer, vat, avispapir og lignende bør aldrig kastes i toiletkummen.
Dyrehold:	Det er tilladt at holde 1 hund og 1 indekat i hvert lejemål. Boligselskabets standardregler for husdyrhold skal overholdes. Det er ikke tilladt at lukke katten ud uden snor Hunde skal føres i snor på Pilegårdens område Det er ikke tilladt, at holde de hunderacer eller blandinger heraf, der er omfattet af forbuddet i hundeloven: 1) Pitbull terrier, 2) Tosa inu, 3) Amerikansk staffordshire terrier, 4) Fila brasileiro, 5) Dogo argentino, 6) Amerikansk bulldog, 7) Boerboel, 8) Kangal, 9) Centralasiatisk ovtcharka, 10) Kaukasisk ovtcharka, 11) Sydrussisk ovtcharka, 12) Tornjak, 13) Sarplaninac Det er heller ikke tilladt at besidde og avle krydsninger af disse racer.
Fodring af dyr:	Brød og madrester må ikke sættes ud i haver og terrasser til fodring af dyr, da det også tiltrækker mus og rotter.

Erhverv: **Der tillades** kun erhverv, der naturligt kan drives fra en bolig, og som ikke er til mærkbar gene for andre beboere.
Det er ikke tilladt at drive erhverv der er til støjgene for de øvrige beboere samt unødigt belastning af service ydelserne samt områdes udseende.

Fibernet: Der må ikke foretages indgreb i boksen. Original strømforsyning skal forefindes ved flytning.
Manglende strømforsyning og hærværk på boksen, hæfter lejer for. De bedste signaler til TV og Internet fås ved at anvende korrekte stik og ledninger:



der er opdateret til nye signaler og 4G-netværket.

Fremleje: Fremleje eller udlejning af værelser må kun ske efter indhentet skriftlig tilladelse fra boligselskabet.

Forsikringer: Ejendommens forsikring dækker skader på bygningsdele, men ikke på dit bohave, eller låsen til din lejlighed. Det anbefales derfor, at du tegner en indboforsikring, som dækker stjålne eller skadede ting.

Haveanlæg: Det vil kun være muligt at skabe et pænt kvarter, hvis alle til dagligt vil gøre deres til at værne om beplantningerne og de kollektive anlæg. Pasning heraf udføres af boligselskabet.
Anlæg foran boligerne mellem redskabsrum, hegn og fortovet skal passes og vedligeholdes af lejereren. Lejereren skal ligeledes holde dette områ-

de fri for sne. Fortovet ved postkasser og parkeringspladser udføres af boligselskabet.

Renholdelse, herunder snerydning og grusning af stier foran de enkelte boliger påhviler ligeledes lejereren.

Ligeledes skal græsareal og hække på arealer foran opholdstuer m.v. vedligeholdes af lejereren.

Vedligeholdelse af haverne:

Haverne skal altid være ryddet for ukrudtsbeplantning af enhver art. Og beplantning i bede og lignende må ikke være til gene for bygninger og omkringliggende haver.

Der må ikke foretages terrænreguleringer, som er til gene for de omkringliggende haver og som eventuelt truer hækbeplantning eller anden beplantnings levedygtighed.

Flisebelægning:

Alle faste flisebelægninger skal være ryddet for ukrudt, som er til skade for flisebelægningen.

Komfurer og køleskabe:

Afdelingen skal foretage og betale for vedligeholdelse og fornyelse af låse, vand- og gashaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lign. installationer, med mindre forringelsen skyldes boligtagerens forsømmelse.

Selve fornyelsen påhviler selskabet i det omfang det skønnes nødvendigt.

Leg og boldspil:

Der må ikke leges eller spilles bold på veje, parkeringspladser, adgangsstier, pladser og op ad husmurer.

Disse aktiviteter henvises til de dertil indrettede arealer.

Det er naturligvis ikke tilladt at tegne og male på husene eller flisebelægninger, eller beskadige haveanlæggene.

Lofter:	Det er ikke tilladt at benytte lofterne som opbevaringsrum. Det påhviler Boligselskabet at fjerne evt. fygesne på lofterne inden dette smelter og forårsager ødelæggelse.
Maskiner:	Symaskiner og andre maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, skal anbringes på underlag, der dæmper støjen mest muligt. Slagboremaskiner må benyttes til ophængning af billeder, gardiner, lamper o. lign. på hverdage indtil kl. 19.
Musik:	Benyttelse af radio, tv, grammofon, stereoanlæg, båndoptager og musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen til naboerne. I de sene aftentimer bør De vise særligt hensyn til Deres naboer ved at dæmpe ned, så De ikke kan forstyrre de andre beboeres ønske om natte-ro.
Skiltning:	Husnumre monteres af boligselskabet. Navneskilte må ikke påskrues døre eller udhuvægge, men anbringes trykt eller maskinskrevet på karton, bag acrylrude på husbrevkasserne, der leveres af boligselskabet.
Cykel- og knallert kørsel:	- på stier og pladser er tilladt, men fodgængerne har førsteret, og der må derfor vises særligt hensyn til disse og trafikken må foregå med moderat hastighed og mindst mulig støj. Henstilling af cykler, knallerter, legeredskaber og barnevogne må ikke ske, således at de kan være til gene for andre og aldrig op ad bygningens vægge eller hegn.

Parkering og motorkørsel:

Parkering af personbiler og motorcykler må ikke finde sted uden for de etablerede parkeringspladser.

Biler hvis karosse rager ud over de markerede båse, må ikke parkeres på P-pladserne.

Krav fra lokalplan:

Campingvogne, lastbiler og store varevogne og både må ikke parkeres på boligvejene eller på parkeringspladserne.

For parkering af trailere, henvises der til parkering ved containerplads.

Af hensyn til børnenes sikkerhed anmodes beboerne om at køre med forsigtighed på boligvejene.

Renovation:

Hus- og køkkenaffald skal anbringes i de opstillede molokker.

Alt affald skal sorteres efter de regler, der er fastlagt af Næstved kommune og iht. opsat skiltning. Af hygiejniske grunde, skal bioaffald og dagrenovation lægges i plastposer, inden det lægges i molok/miljøstation.

Affald må ikke henstilles uden for de opstillede containere.

Haveaffald skal anbringes på det, til enhver tid gældende, henviste område og indenfor de rammer som er afsat.

Storskrald bliver afhentet af Næstved kommune hver 14. dag - se mere info på Næstved Kommunes hjemmeside.

Redskabsrum og hegn:

Det til hver enkelt bolig hørende redskabsrum, indrettes efter eget ønske. Dog må indretning på ingen måde kunne virke ødelæggende på husets konstruktion og holdbarhed. Der er opstillet skure i hvert afsnit beregnet til cykler.

Hegn og andet træværk må ikke belastes med tørresnore eller anden ophængning og træbe-

klædning må ikke males eller belastes så konstruktionerne bryder sammen.

Gulve skal beskyttes mod oliespild eller anden forurening.

Rummene skal i egen interesse holdes aflåste.

Det er tilladt at opsætte hegn i forhaven (ud mod vejen), max. 120 cm højt, men ikke ude ved fortovet.

I baghaven langs hækken til naboerne samt sti/græsareal må højden være max. 180 cm højt.

Hegnet langs hækken må ikke stå så tæt, at det hindrer hækkens naturlige vækstbetingelser.

Ødelægges hækken betaler lejer selv for retablering af ny hæk.

Udluftning:

Det er væsentligt, især i de første år efter ejendommens færdiggørelse, at beboerne for at undgå fugtdannelse og dermed følgende ødelæggelse af træværket, tapet og maling, foretager en effektiv udluftning gennem vinduer og døre, flere gange om dagen i blot 5-10 min. ad gangen. At aftrækskanaler ikke tillukkes og at vinduer i køkken åbnes på klem, når emhætte benyttes, for at få det fulde udbytte af ventilatoren.

Varmeanlæg:

Bebyggelsen er tilsluttet Næstved Fjernvarmewærk. Forbruget, både af varme og varmt vand, måles gennem kaloriemålere, der kun tæller det forbrug, der er i den enkelte bolig. Den bedste og billigste opvarmning opnås ved at have alle termostatstyrede radiatorventiler åbne på laveste mulige stilling, der giver den temperatur, der ønskes.

Ændringer og vedligeholdelse:

Lejligheden skal bibeholdes i sin oprindelige form, og forringelse må ingensinde finde sted. Afvigelser herfra må ikke finde sted uden skriftlig tilladelse fra boligselskabet.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler lejereren. Udvendig vedligeholdelse påhviler boligselskabet. Dog er det lejerens pligt at anmelde skader og eventuelle utætheder straks.

Bål og grill:

Ved brug af hverdagsgrill skal grillen stilles i passende afstand fra brændbar vegetation.

Læs i folderen fra Beredskabsstyrelsen om de givne regler.

Ved brug af bål er sikkerhedsafstanden 10 m til brændbart materiale.

Læs i folderen fra Beredskabsstyrelsen om de givne regler.

Vis i øvrigt hensyn og respekt for dine naboer.

Supplement til ordensreglement**Haver og fællesarealer:**

Mulden består af den tilkørte muld, som er udlagt på grubbet underlag.

Der kan opstå vandsamlinger de første år, idet det normalt tager et par år, før jorden opnår den normale gennemtrængelighed efter en bebyggelse, uanset at jorden er henholdsvis grubbet eller fræset.

Mindre sætninger i påfyldningsområder er normal (og uden for garantien), da kraftig komprimering af påfyldninger ville gøre jorden uanvendelig.

Der er et års garanti på planter og træer, under forudsætning af, at disse vandes, gødes og renholdes.

Hækkene skal holdes fri for ukrudt, og jorden

skal holdes løsnet på begge sider af hækken i en afstand af ca. 20 cm fra rodhalsen.

Hækkene klippes en gang om året, cirka den 1. juli.

Hækkene klippes så de ved roden er cirka 30-40 cm brede og i toppen er cirka 20-30 cm brede. I de første år klippes hækkene kun i siderne. Når hækkene er 150-170 cm høje, fastholdes de i denne højde. Dog skal hæk have en minimum afstand til tagrender på 50 cm.

Græsplænerne klippes således, at græsset holdes i cirka 5 cm's højde.

Hække og plæner vil have godt at lidt gødning en eller to gange om året. F.eks. gives 3 kg pr. 100 kvm. 1. marts og 3 kg pr. 100 kvm 1. juni af almindelig NPKgødning.

Midlertidigt læhegn:

Det er tilladt ved de enkelte lejligheder at der opstilles midlertidige læhegn ved den flisebelagte terrasse ved opholdstuen.

- Hegnet må ikke hindre hækkens naturlige vækstbetingelser.
- Der skal anvendes træflethegn i fabrikat Plushegn eller tilsvarende i farven saltgrøn.
- Der må opstilles hegn på begge sider af terrassen på max 180 cm og må ikke fastgøres i husmur.
- Stolperne som hegnselementerne skal fastgøres til, skal være afkortet i samme højde som træflethegnet. **Det er ikke tilladt, at støbe stolperne med cement, når de sættes.**

Råd om indeklima: Nye huse bygges tætte.

Man skal derfor selv sørge for det luftskifte, der er nødvendigt for et behageligt indeklima – derfor:

- Luft ud mindst 3 gange dagligt af cirka. 10 min. varighed ved gennemtræk.

Dårlig udluftning ses let ved kondens på vinduer og mur bag møbler i hjørner.

Åben et vindue ved brug af emhætte.

Brug altid emhætte ved madlavning og kogning.

En familie giver ca. 15 liter (d.v.s. 1 ½ spand) vand pr. døgn. Dette vand skal luftes ud.

NB: Et husdyr afgiver ofte samme vandmængde som et menneske.

Samme eller næsten ens temperatur i hele boligen er behageligt – for store forskelle mellem rummenes temperatur kan medføre træk.

Tør ikke tøj i huset – (eller kun meget begrænset omfang).

Råd om møblering:

Hold møblerne væk fra ydervægge, så der kun udluftes bag, ellers kan der dannes mug (alger) på møblerne og væggene.

Reoler kan vippe, hvis de placeres midt over en strø (se sømhuller i gulv eller sømmene kan findes med en magnet).

Gardiner må ikke dække radiatorer eller termostatventiler, hvis de dækker dem, får man ingen glæde af varmen.

Tætte gulvtæpper kan i de første år hindre byggefugt i at fordampe. Vent et par år og brug f.eks. talkum under tæppet, så det ikke klistrer.

Råd om ophæng på vægge

I gasbeton:

Almindelige søm.

Klistermærker, tape eller lignende eller lakerede emner uden skade.

Gulve og trappetrin

Gulve og trappetrin er udført af bøgetræ, lakeret med Blitsa.

Rengøring:

Foretages ved støvsugning eller aftørring med opvredet klud.

Almindelig rengøringsmidler kan anvendes.

Oplakering:

Med Blitsa

Lofter

Lofterne er malet med plastmaling.

Rengøring:

Normalt støvsugning. Afvaskning foretages med sulfomidler eller en svag salmiakopløsning.

Efter afvaskning tørres efter med rent vand.

Vedligeholdelse:

Efter afvaskning ny maling med plastloftmaling.

Indvendige døre, paneler, karme m.v.

Indvendige døre lakerede fra fabrik (tæppelakering) med syrehærdende lak.

Paneler, indfatninger, karme er malet med acrylmaling.

Rengøring:

Aftørring med opvredet klud.

Tåler almindelige vaskemidler.

Vedligeholdelse:

Acrylmaling som oprindelig behandling.

Vinduer

Alle vinduer er plastvinduer fabrikat Rationel.

Rengøring:

Aftørring med opvredet klud.
Tåler almindelig vask med sulfo.

Smøring:

Hængsler må kun smøres med syrefri olie eller vaseline.

El-anlæg

Boligen er forsynet med 220 og 380 Volt.

Komfur & vaske-maskine:

Er fast forbundet med 380 Volt og afbrydes på særlig gruppeafbryder.
Kan forbindes (af autoriseret installatør) til fast dåse og afbrydes på særlig gruppeafbryder.

Opvaskemaskine:

Kan forbindes (af autoriseret installatør) til fast dåse og afbrydes på særlig gruppeafbryder.
Installation skal foretages af autoriseret installatør.

Korrespondancer:

(Det vil sige tænd/sluk samme installation fra flere forskellige kontakter).
Såfremt korrespondancer ikke virker er den hyppigste årsag, at lampen er forbundet forkert i dåsen.

Sikringer:

Sikringer hindre, at installationen ikke overbelastes med sammenbrud eller brand til følge.
Der er ulovligt at ændre på sikringerne.

Gruppeafbryder

Må kun afbrydes ved eventuel reparation af in-

stallation.

Varmemåler

Er fast forbundet til 220 Volt. Når den grønne lampe blinker er måleren i drift.

Hvis den grønne lampe ikke blinker, skal dette så hurtigt som muligt meddeles til ejendomsmesteren.

En eventuel afbrydelse af strømmen til måler vil blive registreret på måleren.

HFI-relæ

Bør afprøves mindst en gang årligt.

Beskytter mod jordforbindelse (måler at ”der går lige meget strøm ud som ind”).

Beskytter således **IKKE** mod kortslutning (to fingre i en stikkontakt).

Afdeling 14

Revideret 04.09.2015

Redaktionel ændring Renovation 11.11.2016

Redigeret efter ordinært beboermøde 01.09.2022