

Husorden for ALFABOs Afdeling 119 - Ryslingevej

- Affald** Der findes containergårde tæt på alle huse.
Af hygiejniske grunde skal alt køkkenaffald være indpakket i papir- eller affaldspose, som lukkes tæt til, før det smides i affaldscontainer.
Der sorteres i madaffald og restaffald.
Derudover er der containere til flasker, metal og aviser/brochurer/ugeblade.
Øvrigt affald, som f.eks. andet brændbart affald (papkasser, større mængder plastic) samt problemaffald (elpærer, lysstofrør, spraydåser, malingrester etc.), skal lejerne selv bortskaffe.
Storaffald skal lejer selv bortskaffe. Kolding Kommune kan evt. kontaktes for aftale om afhentning. Se deres hjemmeside.
Er du i tvivl om affaldshåndtering, kan du kontakte Servicecenter NORD.
- Antenner** Tilslutning til fællesantenneanlæggene sker med de anerkendte kabler og stik.
Rådfør evt. med Servicecenter NORD.
Opsætning af private antenner/parabler er ikke tilladt, jfr. Lokalplan for området.
- Drivhuse** I afdelingen er det tilladt at opstille 1 drivhus – enten fritstående eller op ad murvæg, som halvt drivhus.
Fritstående drivhus må have følgende max. mål: 250 cm x 200 cm og max. 225 cm i højde incl. evt. sokkel.
Halvt drivhus må have følgende max. mål: 80 cm i dybde x 150 cm i bredde og max. 200 cm i højde incl. evt. sokkel.
Opstilling skal ske håndværksmæssigt korrekt og efter ALFABOs anvisninger.
Lejer betaler selv alle udgifter.
Lejer er erstatningsansvarlig for evt. skader, der forårsages af det opstillede.
Drivhuset skal løbende vedligeholdes af lejer – også efter anvisninger fra ALFABO.
Drivhuset skal fjernes ved fraflytning af lejer og reetablering foretages af lejer. Sker dette ikke, vil ALFABO foretage reetablering mv. for lejers regning.
Ansøgning om opstilling sker ved henvendelse til ALFABOs administration.
- Glasforsikring** Bebyggelsen er glas- og kummeforsikret under ét.
Skader anmeldes hurtigst muligt til Servicecenter NORD.
- Haver** Havens ren- og vedligeholdelse påhviler lejer, herunder at
- hække holdes og klippes af lejer og holdes i en højde på op til 1,8 m, jvfr. haveplan.
 - ren- og vedligeholdelsen af haverne, jfr. haveplanen for den enkelte lejlighed, er upåklagelig. I modsat fald kan ALFABO lade det forsømte udføre på lejerens bekostning efter en påtale.
 - der foretages "havegennemgang" i maj måned og september måned hvert år.
 - ændringer af terrænets højde, herunder anlæg af havedamme, ikke må foretages uden ansøgning via ALFABO.
 - lejer er pligtig til selv at bortkøre al haveaffald, dog kan grenaffald, buskaffald samt græs- og blomsteraffald lægges i affaldsindhegningen ved rundkørslen.

Følgende regler gælder for beplantning:

Eksisterende beplantning må ikke fjernes uden Servicecentrets godkendelse.
På terrasse- og evt. gavlside må beplantning ikke overstige 1,80 meters højde.
Ved køkken- og indgangsside må beplantning ikke overstige 0,8 meters højde.
Andre ønsker sker via henvendelse til Servicecenter NORD.

Hegn/plankeværk

Opsætning af hegn/plankeværk er underlagt bestemmelserne i Lokalplan nr. 0512-31, §9.6.

Der må således **ikke** opsættes hegn ud mod fællesarealer med mindre der er tale om klippet eller uklippet hæk, som skal være ensartet og bestå af fjeldribs, liguster, bøg eller lign. beplantning.

Vedligeholdelse under hæk (såvel indvendig som udvendig) foretages af lejer, jvfr. haveplan.

Hækklipping (såvel indvendig som udvendig) foretages af lejer, jvfr. haveplan.

Fællesarealer er den udvendige afgrænsning af bebyggelsen og inde i bebyggelsen er det vej og parkeringspladser, legepladsområdet samt de udlagte flisegange og græsplæner.

Ansøgning om opstilling af al hegn/plankeværk skal ske til ALFABO.

Opsætning mellem boligerne (ved terrasserne):

Sker vinkelret ud fra husmur i indtil en max. længde på 4,5 meter og i en højde på max. 1,8 meter. (for boliger, hvor der er redskabsrum er længden indtil 3,0 meter). Beboerne i samme "blok" skal være enige om typen af hegnet eller plankeværket. Eksisterende opsat hegn/plankeværk skal ved indflytning af ny lejer respekteres af denne.

Opsætning langs med boligerne (ved terrasserne):

Opstilles i en vinkelret forlængelse fra, hvor opsat hegn eller plankeværk mellem boligerne slutter og i en højde op til 1,5 meter. Højden skal være ens i hele længden. Opsat hegn eller plankeværk må ikke erstatte opsat levende hegn mod fællesarealer.

Opsætning mellem boligen og vejen:

Der skal være en minimumsafstand fra vejkant/parkeringskant til opsat levende hegn på min. 50 cm. Der må max opsættes hegn med en højde på op til 120 cm. på den indvendige side af det opsatte levende hegn. Højden er også gældende for evt. opsat hegn/plankeværk vinkelret ud fra husmur.

Indhegning af havearealet:

Må alene ske på den indvendige side af det opsatte levende hegn mod fællesarealer og med en højde på max. 90 cm.

Al hegn/plankeværk

Skal enten fremstå i træets naturlige (originale) farve eller males i en af farverne: Stengrå nr. 260, Teak nr.601 eller Kulsort nr. 305 (Gorinr.) eller tilsvarende farver fra andre producenter.

Ønskes der opstillet yderligere hegn/plankeværk på det til boligen tilhørende areal, skal der ansøges herom ved, at der fremsendes anmodning med beskrivelse af det ønskede. Ansøgningen sendes til ALFABO.

Det er lejerens pligt altid at holde opstillet hegn/plankeværk i fejlfri stand.

Evt. malet hegn/plankeværk skal holdes i vedligeholdelsesmæssig god stand.
Evt. uenighed om vedligeholdelsesstandarden afgøres af ALFABO.

Al hegn/plankeværk som ikke opfylder de gældende krav skal fjernes ved fraflytning af fraflytteren eller fjernes på fraflytterens regning.

Havelåger/redskabsskur

Anmodning om opsætning/opstilling skal ske via ansøgning til ALFABO.

Der kan ske opsætning af havelåger ved indgangspartiet ud mod Ryslingevej – gældende for både stuelejligheder og 1. sals lejligheder.

Der kan ske opsætning af havelåger ud mod fællesarealer for alle stuelejligheder i 4-blok boliger samt hus nr. 31, 37 og 56.

Der kan ske opstilling af redskabsskur i haverne for lejligheder - se Råderetskatalog. Redskabsskuret må max. være på 5 kvm. Og i max. 2,5 meters højde incl. underlag.

Havelåger skal være i træ og som Skagensstakit.
Redskabsskure skal opføres i træ.

Alle låger/redskabsskure skal enten fremstå i træets naturlige (originale) farve eller males i en af farverne:

Stengrå nr. 260, Teak nr.601 eller Kulsort nr. 305 (Gorinr.) eller tilsvarende farver fra andre producenter.

Det er lejerens pligt at holde havelåger og redskabsskure i fejlfri stand.
Evt. malede låger og skure skal holdes i vedligeholdelsesmæssig god stand.
Evt. uenighed om vedligeholdelsesstandarden afgøres af ALFABO.

Opsætning/opstilling sker for lejers regning.
Det opstillede skal ved fraflytning fjernes af fraflytter.

Husdyrhold

Det er tilladt at holde én hund eller kat i afdelingen.
Servicecenter NORD kontaktes for accept af tilladelsen.

Legeredskaber

Det er tilladt at have fritstående legeredskaber stående i haven, hvis de ikke generer naboen. Legeredskaberne er løsøre og SKAL fjernes ved fraflytning.

Musik

Afspilning af musik må ikke være til gene for de øvrige beboere.

Parasoller/ teltpaviljoner

Det er tilladt at opsætte parasoller og teltpaviljoner i haven, hvis de ikke generer naboen. Parasoller og teltpaviljoner er løsøre og SKAL fjernes ved fraflytning.

Parkering

Der er til hvert lejemål tildelt en parkeringsplads, som er markeret med husnummer. Til hvert lejemål udleveres et parkeringskort med husnummer, som skal være placeret i bilens forrude.

Såfremt lejeren har besøg af håndværker, skal parkeringspladsen stilles til dennes rådighed efter ønske.

Parkering af bil nr. 2 og gæsteparkering skal ske i rundkørslen eller på de ikke nummererede pladser.

Bortkommer parkeringskortet, kan nyt udleveres mod tro og love erklæring hos Servicecenteret. Der beregnes et gebyr på 200,00 kr.
Køretøjer over 3500 kg må ikke parkeres i afdelingens område – gælder hele døgnet.
Parkering og kørsel på stianlæg og græsarealer er forbudt.
Campingvogn må placeres i rundkørslen til klargøring i max. 1 uge.

Trailerparkering:

Dette skal ske på det indrettede område mellem boligblokkene nr. 1/7 og 9/15
Der må ikke parkeres trailere på alle de frie p-pladser såvel på Ryslingevej som i rundkørslen.

Redskabsrum	Til hver lejlighed hører et redskabsrum – flere steder sammenbygget med huset. Udvendige skure bør holdes aflåst for at undgå hærværk, tyveri og ildspåsættelse. Af hensyn til brandfare må rummet ikke benyttes til opbevaring af brandfarlige genstande.
Skiltning/ flagning	Skiltning må kun finde sted, såfremt skriftlig tilladelse opnås fra ALFABO. Opstilling af flagstang er ikke tilladt.
Trafik	Indenfor bebyggelsens område henstilles det, at alle beboere – samt gæster – udviser meget stor agtpågivenhed ved kørsel, bl.a. af hensyn til legende børn. Det henstilles, at hastigheden ikke overstiger 15 km/timen.
Udluftning	For at undgå fugtdannelse og dermed følgende ødelæggelse af lejlighed og bohaves bør der drages omsorg for en daglig og effektiv udluftning.
Udtrækssejl/ Læhegn	Det er tilladt at opsætte et udtrækssejl/læhegn af lærred, der kan trækkes ud og ind, hvis det ikke generer naboen. Det må IKKE fastgøres på husmuren. Udtrækssejlet/læhegnet er løsøre og SKAL fjernes ved fraflytning.
Vandskade	Vandskade på indbo som følge af rør- eller radiatorsprængninger eller anden tilfældig vandindtrængen er ikke dækket af bebyggelsens forsikringer. Skader meddeles hurtigst muligt til inspektøren.
Vaskemaskine/ Tørretumbler/ Opvaskemaskine	Lejlighederne er forberedt til disse – dels i køkken og dels i badeværelse. Her kan opstilles egen maskine – dog først efter ansøgning hos ALFABO. Tørretumbler skal være af kondensstypen. Se Råderetskatalog. Det er ikke tilladt af tilslutte opvaskemaskine med "lynkobling". Alle vaskemaskiner, opvaskemaskiner og tørretumblere skal være opstillet af autoriserede fagfolk. Dette er af forsikringsmæssige årsager. Desuden skal du have en speciel forsikring for vandskader.
Ændringer og vedligeholdelse	Lejligheden skal bibeholdes i sin oprindelige form såvel indvendig som udvendig. Se i øvrigt lejekontraktens bestemmelser om ændringer af det lejede og om vedligeholdelse i boperioden. Lejlighedens udvendige træværk må <u>ikke</u> males eller på anden måde behandles med træbeskyttelse.

Denne Husorden erstatter tidligere Ordensreglement for afdelingen.

Endelig vedtaget på Afdelingsmødet den 14.09.2021

ALFABOs afdeling 119,
Ryslingevej Supplerende nyttig
information

Ryslingevejs historie

Bebyggelsen er opført i 2 etaper i løbet af 1997 og blev færdig den 1. november 1997. Afdelingen består af 75 almene familieboliger – dels 2, 3 og 4 værelses boliger, hvoraf en del af boligerne er i 2 plan med over- og underbo. De resterende boliger er i 1 plan. Der er 4 stk. 2-vær., 35 stk. 3-vær. og 36 stk. 4-vær. Til stueboligerne er der have. Boligerne på 1. sal har et lille stykke grønt område. Der forefindes et beboerhus i afdelingen, der har udstyr til 60 personer. Få år efter byggeriets færdiggørelse blev det besluttet at anlægge den legeplads, som eksisterer i dag.

Nøgle

Boligens hovednøgle åbner indgangsdøren samt postkassen. Nøglen udleveres ved indflytning i 3 eksemplarer og kun disse nøgler kan åbne boligen. Servicecenter NORD har ingen mulighed for at hjælpe, såfremt du har låst dig ude.

Udvendig belysning

Denne er tilsluttet det offentlige lysnet og tænder/slukker således automatisk som øvrig vej- og gadebelysning i kommunen.

Vinduer/døre

Låsecylindre, greb og hængsler skal renholdes for snavs og skidt. Og skal smøres med låseolie min. 2 gange årligt. Rengøring af karme og rammer foretages med afvaskning med alm. sæbe (evt. Ajax ell. lign.), vand og svamp. Se iøvrigt "Udluftning" af boligen.

Parketgulve

Junckers Bøgeparketgulve rengøres til daglig ved støvsugning eller aftørring med en opvredet klud og vaskes efter behov med sæbespånevand - brug IKKE sulfo. Husk af vandforbruget skal være moderat og aftørring skal ske hurtigt.

Gulv- og vægfliser

Klinkegulvet skal blot tørres over med en klud. En gang imellem bør gulvet vaskes i sæbespånvand, som trænger ned og lukker porerne i klinkerne, Herved bliver den daglige rengøring lettere og gulvet får samtidig en smuk overflade uden at blive glat.

Giv aldrig gulvet voks - det bliver livsfarligt glat.

Sulfopræparater må ikke anvendes.

Fliser på vægge skal blot aftørres med en klud.

Med tiden kommer der kalkpletter fra vandstænk. Kalken fjernes let, når væggene aftørres i eddikevand.

Inventar

Låger og skuffeforstykker

Den daglige rengøring foretages ved aftørring med en ren klud, hårdt opvredet i lunkent vand. Tør efter med en tør klud.

Fedtpletter, som ikke kan fjernes på denne måde, aftørres med en klud, hårdt opvredet i vand tilsat et alm. mildt opvaskemiddel (1 teskefuld pr. liter vand). Tør efter med en tør klud.

Farvede mærker fra sko ell. lign. kan fjernes med rensebenzin. Sørg for udluftning og tør efter med en fugtig klud.

Skabslåger tåler dog ikke rensebenzin.

Det er bedst at undgå at behandle skabe med nogle af de forskellige plejemidler til møbler, der findes. Det skyldes at visse af disse midler ændrer overfladernes karakter. Stærke rengøringsmidler som brun sæbe, Ajax og lign. må ikke anvendes.

Hylder

Rengøringen foretages med en klud opvredet i vand tilsat et alm. mildt opvaskemiddel (1 teskefuld pr. liter vand).

Særligt vanskelige pletter kan forsigtigt fjernes med sprit.

Laminatbordplader

Den daglige rengøring foretages med aftørring med en klud hårdt opvredet i vand tilsat et alm. mildt opvaskemiddel (1 teskefuld pr. liter vand).

Evt. vanskelige pletter kan forsøges fjernet med klorinvand i forholdet 1 del klorin til 1 del vand eller sprit.

Brug IKKE skurepulver til rengøring af bordpladen.

Ophængning af billeder, gardiner mv.

Boligerne er opført af betonvægge og letbetonvægge.

Skal tungere ting ophænges på letbetonvægge, sker dette lettest ved at bore huller med et elektrisk slagbor, hvorefter hullerne forsynes med rawplugs. Lettere ting kan ophænges på vægge med stålstifter eller betonkroge.

Afløbsinstallation

Afløbsinstallationen må IKKE tilføres afløb, der

- Indeholder stoffer, der kan give anledning til aflejringer af slam eller faste partikler (sand, gips, maling etc.),
- Indeholder stoffer herunder gifte, der kan bevirke skader på afløbsledninger, rensningsanlæg og recipient,
- Indeholder stoffer, der på grund af brand- og eksplosionsfare indebærer, at oprensningsarbejde kan være farligt.

Varmeanlæg/varmemåler

Ved hver blok er monteret en fjernvarmeunit i henholdsvis teknikniche ved 1-plans boliger og i udhus ved 2-plans boliger.

Derfra er fremført forsyningsledninger til hver lejlighed, placeret i skab i entré.

Fjernvarmeanlægget er et lukket anlæg, d.v.s. at fjernvarmevandet kun når frem til unit og derefter løber retur.

Umiddelbart efter indføring af varmerør er der i hver lejlighed monteret en varmemåler (energimåler), hvorpå forbruget kan aflæses.

A/C varmeforbrug betales over huslejen.

Aflæsning foretages elektronisk og årlig afregning administreres af ALFABO.

Vandinstallation

Bebyggelsen er forsynet fra Kolding Kommunes vandforsyning.

Stikledning fra hovedledning er ført ind i lejligheden sammen med varmerør.

Umiddelbart efter indføring i hver lejlighed er vandmåler placeret.

A/C vandforbrug betales over huslejen.

Aflæsning foretages elektronisk og årlig afregning administreres af ALFABO.

Varmt vand

Det varme brugsvand opvarmes i samme fjernvarmeunit som vand til rumopvarmning.

Umiddelbart efter indføring af varmtvandsrør er der i hver lejlighed monteret en energimåler, hvor forbruget kan aflæses.

A/C vandforbrug betales over huslejen.

Aflæsning foretages elektronisk og årlig afregning administreres af ALFABO.

Vandhaner

Vandhanerne ved de enkelte forbrugssteder har en udløbstud, som er forsynet med et filter, der kan demonteres og renses i eddike og derefter skylles i vand.
Vandhanernes udløbstud bør kontrolleres et par gange om året.

Sanitære installationer

Til rengøring af WC-skåle og håndvask anvendes de specielle rengøringsmidler, der findes i handlen til dette formål.

Der må IKKE benyttes syre eller skurepulver.

Stålvaske aftørres normalt med en opvredet klud. Hvis der opstår misfarvning kan vasken rengøres med skurepulver.

Der kan også i handlen fås udmærkede specialpræparater til rengøring af stålvaske.

El-måler

Der er opsat en el-måler til hver bolig umiddelbart ved siden af hovedindgangsdøren.

Elforbruget afregnes via kWh-måler efter de til enhver tid gældende tariffer via Ewii.

Aflæsning foretages elektronisk og opkræves særskilt hver måned af Ewii.

Gruppeafbrydere

Fra ovennævnte målerskab er der til hver boligs installationsskab fremført et hovedkabel, som er afsluttet i en gruppetavle.

Alle gruppeafbrydere vil være mærket med tilhørsforhold.

Såfremt automatsikringen ikke kan genkobles, bør brugeren aflaste installationen ved at frakoble forskellige brugsgenstande.

El-installationen er beskyttet ved hjælp af et HFI-relæ.

Dette er den bedste sikkerhed for brugeren.

Såfremt relæet slår ud, kan brugeren selv slå relæet til igen ved at trykke knappen ind.

Hvis dette ikke lykkes, tilkald da viceværten.

HFI-relæet skal, som angivet på mærkeskiltet, afprøves en gang om året.

Ved aktivering af prøveknappen skal relæet udkoble.

Sker dette ikke, må viceværten tilkaldes.

Lysinstallation

Alle gruppeafbrydere og stikkontakter m.m. er LK-system.

Brugerne må IKKE selv udskifte defekt installationsmateriel.

Kraftinstallation

El-installationen er forberedt for opsætning af vaskemaskine i badeværelse samt opvaskemaskine i køkken.

Ventilation

1-plans boliger

Ventilation fra badeværelse sker gennem naturlig aftrækskanal i loft, som er afsluttet med trinregulerende klapventil med tvangsåbning.
Ventilation fra køkken sker gennem emhætte.

2-plans boliger

Ventilation fra badeværelse og køkken sker via fælles mekanisk udsugningsanlæg.

Se iøvrigt "Udluftning af boligen".

Beboerhus

I afdelingen findes en festsal – beliggende Ryslingevej 57.
Salen udlejes via vort Servicecenter NORD, tlf. 7370 8151.
Bålplads med storgrill er bagved beboerhuset og kan frit benyttes

Boldbaner og legepladser

Legeplads for mindre børn findes midt i bebyggelsen.
Boldbane og legepladser findes i sænkningen mellem Lundeborgvej og Ryslingevej og på Grundejerforeningens arealer bag ved Bogensevej.
Vore legepladser er underkastet strenge sikkerhedskrav og kontrolleres med jævne mellemrum af ejendomsfunktionærerne.
Skulle der være opstået defekter, bedes dette omgående meddelt inspektøren.
Husk det gælder børnenes sikkerhed.

Fællesantenneanlæg (paraboler) mv.

Afdelingen er tilsluttet Stofanet.
Antennebidraget opkræves via Stofa.
I opholdsstuen er der monteret antennestik for TV og radio samt Internet.
Antennestikket må IKKE adskilles.
Ifølge Lokalplanen for området må der IKKE sættes paraboler op uden tilladelse fra Alfabo.
Paraboler der er opsat UDEN tilladelse fra ALFABO vil blive krævet fjernet på lejerens regning. Der er installeret Fibernetboks via Ewii og deres samarbejdspartnere.
Servicecenter NORD kan evt. kontaktes for nærmere information.

Udfærdiget den 14.09.2021.