

**HUSORDEN
FOR
FRØPARKEN**

gældende fra den 27. februar 2018

KÆRE BEBOER -

VELKOMMEN TIL FRØPARKEN!

Frøparken er en del af en almen-nyttig boligorganisation.

Her har du vores husorden. Den sætter rammerne for, at vi kan skabe et godt socialt miljø, hvor afdelingens beboere respekterer hinanden og sammen passer på vores fælles værdier: bygninger, udenomsarealerne og det fælles udstyr.

For os gælder det, at vores bolig er vores base. Her skal vi føle os trygge, og her skal vi samle energi til at møde dagligdagens udfordringer.

Det er vores ønske og håb, at alle viser hensynsfuldhed overfor hinanden og at alle giver plads til forskelligheder.

I Frøparken afholder vi mindst én gang årligt en arbejdsdag med efterfølgende vejfest om aftenen, for alle beboere. Deltagelse i både arbejdsdag og fest er naturligvis frivillig, men er en god anledning til både at bidrage til fællesskabet og til at lære hinanden bedre at kende og skabe et godt netværk.

Vi har en u-officiel, lukket facebookgruppe, som hedder Frøparken. Den bruges til kommunikation beboerne imellem om stort og småt.

De generelle regler om lejernes brug af boligerne og fællesfaciliteterne findes i lejekontrakten og lejeloven. Husordenen ophæver eller ændrer ikke disse regler, men skal ses som et supplement.

Husk at husordenen også gælder for dine børn og dine gæster, og at det er dit ansvar at sikre, at de overholder reglerne.

Vær opmærksom på, at overtrædelse af husordenen kan medføre en påtale, som i sidste ende kan medføre, at du må fraflytte afdelingen.

ADMINISTRATIONS-KONTORET

Domea
Boligcenter Høje-Taastrup
Oldenburg alle 3
2630 Taastrup
telefon: 76 64 64 64
mail: hoje-taastrup@domea.dk

EJENDOMSKONTORET

Boligselskabet Domea Fredensborg
Rosenvænget 148
3480 Fredensborg
telefon: 48 47 51 63
mail: boegelunden.ejd@domea-afd.dk

Henvendelse til ejendomskontoret kan ske pr. telefon, mail eller via Domea's gratis beboer-app. Du kan hente app'en til din iPhone eller Android telefon i App Store eller Google Play ved at søge på 'Min boligservice'.

Du skal straks henvende dig til ejendomskontoret, hvis der opstår skader eller fejl i din bolig.

Ejendomskontoret uddeler ved indflytning en seddel med oplysninger om, hvem du skal kontakte udenfor ejendomskontorets åbningstid. Du kan også finde disse oplysninger ved siden af døren på vores lille ejendomskontor, ved indkørslen til Frøparken.

Derudover bør du altid kunne finde de senest opdaterede oplysninger om ejendomskontoret og afdelingsbestyrelsen på afdelingens hjemmeside domea.dk

TEKNISKE INSTALLATIONER – VANDHANER, CISTERNER M.V.

Du skal straks give besked til ejendomskontoret, hvis du opdager utætte vandhaner og cisterner eller andre fejl og svigt i de tekniske installationer.

Afdelingen står for at vedligeholde og betale tekniske installationer, medmindre du selv har opsat installationerne efter råderetten eller installationsretten.

Du skal selv betale for skader og fejl, som opstår på grund af forkert brug eller misligholdelse.

AFDELINGSMØDET

Mindst én gang om året indkaldes til afdelingsmøde i Frøparken.

Du opfordres til at møde frem og deltage i debatten, når der indkaldes til afdelingsmøde. Dette er din mulighed for at deltage aktivt i vores beboerdemokrati.

Afdelingsmødet er det møde, hvor alle beboere kan fremsætte forslag og stemme. Det er her, beboerne træffer beslutninger om forhold vedrørende driften og livet i Frøparken.

De beslutninger, der træffes på mødet, skal både afdelingsbestyrelse, administration og organisationsbestyrelse rette sig efter.

Det er f.eks. afdelingens beboere i fællesskab, der på afdelingsmødet beslutter, hvad der skal stå i husordenen. Hvis du synes, at husordenens regler skal ændres, kan du derfor fremsætte et forslag til afdelingsmødet.

Alle beboere kan opstille forslag til et indkaldt afdelingsmøde og alle beboere (over 18 år) kan på mødet stille op til afdelingens bestyrelse. Tidsfrister for indsendelse af forslag mv. fremgår af den omdelte indkaldelse til afdelingsmødet.

AFDELINGSBESTYRELSEN

I Frøparken har vi en afdelingsbestyrelse. Den er valgt af Frøparken's øvrige beboere, til at repræsentere dem i spørgsmål om afdelingens drift og til at varetage afdelingens interesser bedst muligt.

Som medlem af afdelingsbestyrelsen påtager man sig at varetage *alles* interesser og målet er at få afdelingen til at fungere så godt som muligt.

Bestyrelsen har to fastlagte møder årligt. Derudover bestemmer bestyrelsen selv, hvor ofte de mødes.

Bestyrelsen udsender nyhedsbreve efter behov. Hold også øje med opslagstavlerne i skralderummene, hvor der også kan komme meddelelser af forskellig art.

Er der problemer i hverdagen, kan du altid kontakte bestyrelsen. Den drøfter beboernes ønsker og afdelingens udvikling med administrationen og organisationsbestyrelsen.

BOLIG-ORGANISATIONS-BESTYRELSEN

Vores bolig-organisation hedder Domea Fredensborg og er sammensat af organisationens respektive afdelinger. Bestyrelsen her består af beboere, som er valgt på repræsentantskabet.

Alle beboere i Frøparken over 18 år, kan stille op til organisations-bestyrelsen.

REPRÆSENTANTSKABET

Boligorganisationens øverste myndighed er repræsentantskabet, også kaldet generalforsamlingen. Her ligger ansvaret for den overordnede politik vedrørende administration, byggeri, vedtægter m.v.

Repræsentantskabet udføres af boligorganisationens bestyrelse samt mindst én repræsentant for hver afdeling. Der indkaldes til generalforsamling én gang årligt.

NØGLER

Til hver lejlighed udleveres mindst tre nøgler. Nøglerne passer til hoveddør, postkasse og døren til skuret. Ønsker du ekstra nøgler, kan de bestilles på ejendomskontoret. Du skal selv betale for ekstra nøgler.

FORSIKRING

Skade på privat indbo er ikke dækket af ejendommens forsikring. Du skal især være opmærksom på, at vandskade på indbo som følge af rør- eller radiatorsprængninger ikke er dækket af afdelingens forsikringer. Det betyder, at springer der et vandrør, og vandet ødelægger dine møbler, tæpper mv., så er det din egen private forsikring, der skal dække – eller dig selv.

Vi råder dig til at tegne en familieforsikring, der normalt dækker i forbindelse med brand, tyveri og vandskade, for indbo (møbler, tøj mv.) og ansvar for husstand (hvis du kommer til at forvolde skade på andre eller deres ting).

Glas- og kummeforsikring er tegnet af ejendommen og udgiften til dette er med i din husleje. Det betyder, at vinduer, toiletkummer, håndvask mv. er forsikret fælles.

ÆNDRINGER UDEN FOR BOLIGEN

Afdelingsmødet kan beslutte, at beboerne i afdelingen har ret til at foretage visse forbedrings- og/eller forandringsarbejder uden for boligen efter reglerne om råderet.

Råderetsarbejder udenfor boligen kan f.eks. være opførelse af skure og overdækninger, opsætning af markiser og etablering af altaninddækning.

Bolig-selskabet kan kun give tilladelse til de ændringer uden for boligen, som beboermødet har truffet beslutning om og indskrevet i et råderetskatalog. Hvis du er i tvivl, kan du kontakte bestyrelsen.

NABOKLAGER

Enhver klage skal ske skriftligt til Domea. Du kan benytte selvbetjening på www.domea.dk eller sende klagen med posten. Husk at skrive eget navn og adresse på klagen. Domea har lavet en vejledning og et særligt skema, som du kan bruge, hvis du ønsker at klage. Du kan få vejledningen og skemaet på ejendomskontoret eller ved at kontakte Domea.

Når Domea har modtaget din klage, vil du modtage en kvittering, og sagen vil blive behandlet inden 14 dage fra modtagelsen.

Enhver klagesag vil blive behandlet ud fra reglerne i den husorden, der gælder på det tidspunkt, du klager.

Domea har tavshedspligt. Det betyder, at den du klager over, ikke får at vide, hvem der har klaget. Navne i klagesager vil derfor ikke blive givet videre, med mindre sagen ender i retten eller i boligklagenævnet.

BRUG AF MASKINER

Du må bruge støjende værktøj såsom boremaskine og græsslåmaskine i følgende tidsrum:

Hverdage: 9-19

Lørdage: 10-17

Søn- og helligdage: 12-14

Vis hensyn og orienter gerne dine naboer på forhånd, hvis du skal i gang med større projekter.

Har du brug for at udføre håndværksmæssige opgaver udenfor disse tidsrum, *skal* du træffe aftale med dine nærmeste naboer herom.

Ved håndværkerbesøg udenfor disse tidsrum, skal du også orientere nærmeste naboer.

Undtaget herfor er arbejde udført af eller rekvireret fra ejendomskontoret, dagrenovation m.v. Dette må gerne være udenfor de angivne tidsrum.

STØJ, MUSIK M.V.

Vis hensyn, når du benytter radio, fjernsyn, musikanlæg og -instrumenter.

I de sene aftentimer bør du vise særligt hensyn og skru ned for lyden, så du ikke forstyrrer dine naboer. Husk at være opmærksom på støj fra musikanlæg og tv, når du har åbne vinduer og døre.

I særlige tilfælde, fx en festlig begivenhed, bør du sikre dig, at naboerne er indforstået med "støj" efter kl. 24.00. Husk at dette også gælder ved fest i have og på altan. Har du planer om at holde fest eller lign., kan du fx. sætte en seddel op på den opslagstavle, der hænger i alle skralderum.

HUSDYR

Det er tilladt at holde mindre husdyr: fugle, fisk, marsvin, kaniner, dog ikke krybdyr eller andre eksotiske dyr. Der må herudover holdes højst 2 hunde eller 2 katte pr. lejemål efter særskilt tilladelse. Ansøgningsskemaet kan du få på ejendomskontoret.

Der gives ikke tilladelse til hunderacer eller blandinger med hunderacer, som er forbudt ifølge Hundelovens forbudsordning.

Hunde skal altid holdes i snor uden for lejemålet, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for hunden.

Du må selvfølgelig gerne opholde dig og bevæge dig rundt på afdelingens fællesarealer med din hund, men du er naturligvis forpligtiget til at fjerne hundens evt. efterladenskaber øjeblikkeligt.

Katte skal være neutraliserede.

Husdyr må ikke på noget tidspunkt være til gene for afdelingens øvrige beboere.

Klage over generende husdyr skal indgives til Domea. I værste fald kan berettiget klage betyde, at din husdyrtilladelse inddrages.

Reglerne gælder også for de gæster, der medbringer dyr i ejendommen.

Marsvin, kaniner og øvrige gnavere må ikke holdes udendørs.

FODRING AF DYR, FUGLE M.V.

Undlad at fodre vilde/fritgående dyr som fugle og katte mv. Lad ikke foder eller skåle med f.eks. kattemat stå, så skadedyr kan komme til det. Foderrester kan tillokke uønskede skadedyr som f.eks. rotter og duer.

AFFALD

Af hygiejniske grunde skal køkkenaffald, kattegrus mv. samles i egnede plasticposer. Poserne lukkes grundigt inden affaldet lægges i affaldscontaineren.

Glas og flasker skal lægges i flaskecontaineren.

Papir skal lægges i papircontaineren. Pap og papkasser skal lægges sammenfoldet i pap-containeren ved ejendomskontoret. Have-affald og miljø-affald afleveres på containerpladsen på Bakkegårdsvej.

Storskrald skal afleveres på afdelingens skraldeplads ved ejendomskontoret jvf. Storskraldskalenderen.

Husk! Alle affalds-rum og alle affaldscontainere er til fri afbenyttelse for alle beboere. Er containerne fyldt op i dit eget affalds-rum, skal du benytte containerne i et af de andre.

FÆLLES ADGANGSVEJE

Trapperne er flugtveje. Der må derfor ikke stilles planter eller lignende på trapperne.

Du skal selv rengøre trapper m.v., hvis de er blevet ekstraordinært beskidte i forbindelse med f.eks. flytning eller udsmidning af juletræer, eller hvis du eller dine børn har tabt eller spildt noget.

ALTANER OG HAVER

Vi lægger vægt på, at Frøparken er et sted, der ser hyggeligt og indbydende ud. Du må derfor ikke bruge din altan eller have til opbevaring af defekte genstande, cykler og lign.

Evt. læsejl og markiser skal være blå. Du bestemmer selv farven på din parasol.

Hegn og havelåger må opsættes i farverne sort, hvid og natur (ubehandlet) efter de gældende regler i råderetskataloget.

Du må gerne opsætte altankasser, både på den indvendige og udvendige side af altanen. Dog skal der udvises hensyn til underboen, således at man ved vanding sikrer sig, at der ikke løber vand ned på underboen's havemøbler, vasketøj eller lign. Man kan f.eks. aftale et bestemt tidspunkt, hvor der vandes.

Du må gerne lufte og tørre dit tøj i haver og på altaner.

Det er ikke tilladt at tørre tøj ved hoveddørene, hverken i stueetagen eller på 1.sal.

Du skal vedligeholde hækkene ved klipning på den side, der vender ind mod din bolig, samt foretage top-beskæring. Hækkene skal klippes mindst én gang årligt i perioden juni-august. På ydersiden passes hækken af ejendomsfunktionærerne.

Hækken må være max 50 cm bred og 180 cm høj.

TØRREPLADS

Allerbagerst i Frøparken, bagved blok 7, er der opsat overdækket tørresnor til fri afbenyttelse for alle beboere. Sørg for, at tage dit tøj ned, når det er tørt, så andre beboere kan bruge pladsen. Udfør ikke håndværksmæssige opgaver under eller i nærheden af tørresnoren.

DE GRØNNE AREALER

Rundt i bebyggelsen er der grønne områder og friarealer til beboernes brug.

Vi har en del frugttræer i Frøparken. Frugterne må naturligvis spises af alle beboere – men IKKE bruges som 'legetøj' til at kaste med og lign.

Benyt friarealerne på en måde, så der ikke opstår farlige situationer, og så du ikke generer de øvrige beboere.

Du må naturligvis ikke tegne eller male på ejendommens træ- og murværk, på flisearealer, legeredskaber m.m., eller på anden måde beskadige bygninger og/eller friarealer.

Eneste undtagelse er, at børn selvfølgelig gerne må tegne med kridt på fliserne og vejen, når de leger.

Der må ikke anvendes farligt legetøj, som f.eks. bue og pil, luftbøsse, splatter-våben og lign.

Børn op til 7 år må gerne cykle på friarealerne.

Du må gerne slå telt op på friarealerne, når blot du husker at tage det ned ved solnedgang.

Af sikkerhedsmæssige årsager må der ikke opstilles private badebassiner og trampoliner.

Aktiviteter på friarealerne efter kl. 22 må ikke støje eller på anden måde være til gene for de øvrige beboere. Hvis du ønsker at bruge friarealerne til fest og lign. efter kl 22, skal der indgås aftale med bestyrelsen herom.

UKRUDTSBEKÆMPELSE M.M.

I Frøparken må der kun bruges sprøjtemidler, der er klassificerede som miljø-venlige. Denne regel gælder for både beboere og ejendomsfunktionærer. Dvs at sprøjtemidler som Round Up og *lignende produkter* er forbudte at bruge i Frøparken.

Opmærksomheden henledes i øvrigt på, at visse hjemmelavede sprøjtemidler, som fx en blanding af eddike og salt, er ulovlige at bruge, da de kan lave en kemisk proces, der er skadeligt for vores miljø.

Der må naturligvis heller ikke hældes maling, organiske opløsningsmidler og lignende ud i toilettet, vasken eller kloakken.

I det hele taget opfordres beboerne til at agere på en måde, der er forsvarlig ift miljøet og grundvandet, såvel inden- som udendørs i Frøparken.

VORES BØRN I FRØPARKEN

Børnene i Frøparken leger i hele området.

Vis hensyn overfor de legende børn og kør langsomt og forsigtigt på vores vej!

GRILL

Der er opsat grill på fællesarealet, som du frit kan bruge, så længe du husker at rydde op efter brug. Herunder rengøring af denne senest dagen efter brug.

Det er tilladt at grille på altanen/i haven, men sørg også her for at tage hensyn til dine naboer.

UDLÅN AF TELT, TRAILER, FLAG OG DIV MASKINER

I Frøparken kan du låne et festtelt, mod et depositum.

Du kan også låne trailer, borehammer (en boremaskine, der er stærkere end en slagboremaskine), samt højtryks-spuler til at rense dine fliser med.

Vi har en flagmand, som flager på offentlige helligdage (se opslag herom på opslagstavlerne i affalds-rum) og man kan låne flaget, hvis man selv ønsker at hejse dette ved fødselsdage og lign.

Bestyrelsen udsender særskilt oversigt over kontaktpersoner og vilkår, i forbindelse med udlån af flag, trailer, telt og redskaber.

CYKLER, KNALLERTER, BARNEVOGNE

I ejendommen er der cykelstativer og cykelskure, hvor du kan parkere din cykel. Du må selvfølgelig også gerne parkere den i dit eget skur.

Knallerter må gerne hensættes i cykelstativerne.

Cykelskurene er kun til køredygtige cykler og knallerter. Du må ikke have cykler stående, der blot står til opbevaring og som du ikke længere bruger.

Cykler, knallerter og barnevogne må ikke stilles på de fælles adgangsveje eller på en måde, så de er til unødvendig gene for andre.

MOTORKØRSEL OG PARKERING

Færdselsloven gælder også på afdelingens parkeringspladser. Derfor kan disse kun benyttes til parkering af indregistrerede køretøjer. Parkering skal ske i de afmærkede parkeringsbåse.

For motorcykler, der er u-indregistrerede i vinterperioden, kan særskilt parkeringstilladelse fås ved henvendelse til ejendomskontoret.

Henstilling af trailere og campingvogne kræver særskilt tilladelse. Kontakt ejendomskontoret.

Alle parkeringspladser, på nær officielle handicap-parkeringspladser, kan frit afbenyttes af alle beboere. Ingen har krav på faste pladser.

Der sidder en udendørs-stikkontakt på siden af vores eget ejendomskontor, som du kan bruge, hvis du vil støvsuge din bil. Den første P-plads lige ved siden af kontoret er derfor reserveret til dette formål og må ikke benyttes til almindelig parkering.

Det er ikke tilladt at parkere og køre med bil på de grønne områder.

PARABOLER OG ANTENNER

Ønsker du at opsætte antenne eller paraboler, skal du kontakte ejendomskontoret for at få en tilladelse og informationer om, hvor og hvordan de kan sættes op.

Du kan blive bedt om at indbetale et depositum, når du sætter antenne og/eller parabol op. Dette er for at sikre, at mur o.l. kan reetableres, så altan mv. kan blive som før, du satte antenne/parabol op.

SNERYDNING/GRUSNING

Afdelingen sørger for snerydning og grusning på fællesarealer og fælles adgangsveje.

Veje og stier samt indgangsstierne til trappeopgangene bliver saltet og ryddet. Trapper og trappereposer bliver ligeledes saltet og ryddet.

RYGEPOLITIK

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. Vis altid hensyn, og husk at tage cigaretskod med dig fra stier og pladser!

Arbejdsmiljøloven betyder, at folk, der arbejder for boligselskabet, ikke må udsættes for passiv rygning i arbejdstiden. Undgå derfor at ryge på ejendomskontoret, på møder og i andre tilfælde, hvor ejendomsfunktionærer eller andre ansatte er til stede i lokalet.

FREMLEJE

I særlige tilfælde har du ret til at fremleje din bolig helt eller delvist, men det må aldrig ske uden særlig tilladelse fra boligselskabet. Du skal derfor kontakte Domea, hvis du ønsker at leje et værelse ud – eller ønsker at fremleje hele din lejlighed. Fremleje uden særlig tilladelse betragtes som kontraktbrud og kan medføre øjeblikkelig ophævelse af dit lejemål.

FRAVÆR I LÆNGERE TID / FERIE

Det kan være en god idé at give ejendomskontoret besked, hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid. Ejendomskontoret har dog ingen pligt til at holde din bolig under opsyn. Undgå så vidt muligt nedrullede gardiner og andre synlige tegn, der kan friste eventuelle indbrudstyve.

Praktiser det gode naboskab. Lav fx aftale med naboer om at holde ekstra øje, vande blomster o.a., når du skal på ferie eller lignende.

I Frøparken er vi tilmeldt ordningen Nabohjælp. Du kan tilmelde dig ordningen på nettet, ved at oprette en profil på Nabohjælp.dk. Her kan du så, over nettet, fortælle dine naboer, hvis du tager på ferie og bede dem holde ekstra opsyn med din bolig. På den måde kan vi sammen øge trygheden i Frøparken.

ÆNDRINGER I BOLIGEN

Overordnet

Lejligheden skal "som udgangspunkt bibeholdes i sin oprindelige form". Det betyder, at ændringer kun må foretages med skriftlig tilladelse fra Domea.

Råderet

Du har som lejer ret til at udføre visse forbedringer af din lejlighed. Fordi de fleste større forbedringer (f.eks. nyt badeværelse) holder mange år, har du ret til at få en del af udgifterne tilbage, hvis du flytter indenfor 10-20 år. For at få penge ved flytning, skal du kunne dokumentere dine udgifter med kopi af håndværkerregninger o.l.

Der er desuden en række forandringer, du har ret til at foretage, som ikke giver ret til godtgørelse ved fraflytning.

Du kan læse mere om regler for råderet på vores hjemmeside www.domea.dk og i råderetskataloget for din afdeling. Boligselskabernes Landsforening har lavet en folder om råderet. Du finder den på www.bl.dk under "din bolig".

Installations-ret

Udover råderetten har du ret til at foretage sædvanlige installationer i din bolig som f.eks. vaskemaskine, opvaskemaskine m.v.

Hvis du ønsker at anvende råderetten eller installationsretten, skal du sende en skriftlig ansøgning til Domea. Så behandler Domea din ansøgning og giver dig besked, om hvorvidt ændringen kan udføres, og om der er særlige forhold, du skal være opmærksom på. For ændringer, der kræver byggesagsbehandling i kommunen, opkræves der et administrationsgebyr.

Du kan læse mere om råderet og installations-ret i pjecen "Lejet, men helt dit eget ...", der kan fås ved henvendelse til ejendomskontoret eller Domea (se også www.domea.dk).

BAD OG TOILET

Rensning af kloakker og faldstammer er dyrt. Så du skal være varsom med, hvad der skylles ud i toilet og vask. Bleer, vat, bind, kattegrus, avisepapir og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke toilet-kummen.

RADIATORER OG VARME

For at undgå frostsprængninger bør du ikke lukke radiatorerne helt, hvis vinduerne i rummet er åbne om vinteren.

For at undgå problemer med træk, fugt og skimmelsvamp bør du sørge for, at alle rum er nogenlunde lige varme og opvarmet til mindst 17 grader.

UDLUFTNING OG UDSUGNINGSKANALER

For at minimere fugtdannelse og risikoen for skimmelsvamp m.v. bør du lufte ud mindst 2 gange dagligt og mindst 10 minutter ad gangen.

Udsugningskanalerne må under ingen omstændigheder tilstoppes. Du må ikke tilslutte emhætte, tørretumbler eller andet til udsugningskanalerne.

FYRVÆRKERI

Der må kun fyres fyrværkeri af på boligafdelingens område fra d. 31. december klokken 16 til 1. januar klokken 7.

Den til enhver tid gældende fyrværkeri-lov skal overholdes.

Derudover skal du udvise forsigtighed ved enhver form for anvendelse af fyrværkeri.

Bortset fra fyrværkeri med begrænset effekt som f.eks. knaldperler, bordbomber, trækbordbomber, stjernekastere og is-fontæner, så må fyrværkeri kun erhverves og anvendes af personer over 18 år.

Du skal selv fjerne rester efter brug af fyrværkeri på afdelingens område.

GODKENDELSE OG IKRAFTTRÆDEN,

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 26. februar 2018 til ikrafttræden pr. 27. februar 2018