



BALLERUP
BOLIGSELSKAB



Husordens katalog

Rugvænget

Administreret af

Domea
dit hjem



KÆRE BEBOER

VELKOMMEN TIL BALLERUP BOLIGSELSKAB AFD 1014-RUGVÆNGET!

Vi er glade for, at du har valgt din bolig i vores afdeling.

Afdelingen har udformet et sæt leveregler for, hvordan vi skaber et godt socialt miljø, hvor afdelingens beboere respekterer hinanden og passer på vores fælles værdier: bygninger, udenomsarealerne og det fælles udstyr.

Men ligeså vigtigt er det, at vi i vores afdeling i ALLE situationer viser en hensynsfuldhed overfor hinanden. 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.

En vigtig spilleregul i vores afdeling er derfor, at vi altid hilser på hinanden, når vi mødes.

Vores boligafdeling er kendetegnet ved, at vi har respekt og åbenhed. Det giver nemlig tryghed og engagement i området uanset om man er barn, voksen eller ældre beboer.

Hvis du er i tvivl om levereglerne, er du altid velkommen til at kontakte afdelingsbestyrelsen, som vil hjælpe med at besvare eventuelle spørgsmål.



Indhold

KONTAKT

Ejendomskontoret	5
Administration	5
Afdelingsbestyrelse.....	5

GENERELLE OPLYSNINGER

Et godt klima er meget værd	6
Ændring af husorden	6
Naboklager.....	6
Nøgler	6
Navneskilte	7
Forsikring.....	7
Rygepolitik	7
Fremleje	7
Fravær i længere tid.....	8

LEJEMÅLET I INDENDØRS

Ændringer i boligen	9
Tekniske installationer – vandhaner, cisterner m.v.	9
Bad og toilet.....	10



Radiatorer og varme	10
Udluftning	10
Udsugningskanaler	10
Brug af maskiner	11
Støj, musik m.v.....	11
Strøm	11

LEJEMÅLET UDENDØRS

Husdyr	12
Affald.....	12
Fælles adgangsveje	12
Altaner.....	12
Paraboler og antenner	13
Grønne områder	13
Grill	13
Fyrværkeri.....	13
Cykler, knallerter, barnevogne og indkøbsvogne	14
Motorkørsel og parkering	14
Leg og boldspil	14
Fælleslokale.....	15
Snerydning/grusning.....	15
Trappevask.....	15
Trailer.....	15
Vaskerier	16
Vinduer, døre o.a.....	16



Kontakt

EJENDOMSKONTORET

Adresse:
Bispevangen 12, st. tv.
2750 Ballerup

Ejendomsmester:
Peter Grønbæk Madsen

Ejendomsmesterassistent:
Gert Jørgensen

Telefonisk henvendelse:

Tlf. 44974223
Mandag - fredag: Kl. 8 - 10
Torsdag: Kl. 17 - 18

Personlig henvendelse:

Man-, ons- og fredag: Kl. 8 - 10
Torsdag: Kl. 17 - 18

E-mail: balbo@mail.dk

Afdelingens hjemmeside:
[www.domea.dk/afdelinger/
rugvaenget](http://www.domea.dk/afdelinger/rugvaenget)

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

I akutte situationer kan du udenfor ejendomskontorets åbningstider kontakte SSG på tlf. 70268717, som har en liste over ejendommens håndværkere.

ADMINISTRATION

Adresse:
Domea, Boligcenter Høje-Taastrup
Oldenburg Allé 3, 2630 Taastrup

Telefon: 76 64 64 64

Fax: 76 64 64 65

E-mail: hoje-taastrup@domea.dk

Web: www.domea.dk

AFDELINGSBESTYRELSE

I din afdeling er der valgt en bestyrelse, som repræsenterer alle beboerne i forhold til boligselskabet, som ejer boligerne.

Bestyrelsen tager sig også af en række praktiske forhold og træffer i det daglige en række beslutninger indenfor afdelingen.

Hvis du er i tvivl, om oplysningerne på denne side stadig gælder, kan du altid finde de seneste opdaterede oplysninger om ejendomskontoret og afdelingsbestyrelsen på afdelingens hjemmeside.

På et beboermøde vælges der mindst 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen og gerne nogle suppleanter. Medlemmerne sidder 2 år ad gangen og vælges, så det ikke er alle medlemmerne der stopper på samme tidspunkt. Suppleanter vælges for 1 år.



Generelle oplysninger

ET GODT KLIMA ER MEGET VÆRD

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 til disse.

Husordenen skal bidrage til at skabe god ro og orden for beboerne og dermed bedre trivsel.

Overtrædelse af husordenen kan medføre en påtale, og kan i sidste ende medføre, at du må fraflytte afdelingen.

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

ÆNDRING AF HUSORDEN

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

I din afdeling afholdes der mindst ét årligt afdelingsmøde. På dette møde er du blandt andet med til at vælge afdelingsbestyrelsen, og det er også her afdelingens budget behandles og godkendes.

NABOKLAGER

Enhver klage skal ske skriftligt til Domea. 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 beboerklagenævnet.

NØGLER

Til hver lejlighed udleveres følgende nøgler:

- 3 nøgler til hoveddøren, 3 nøgler, der passer til indgangs døren, vaskeriet, kælderdøren, containergården og de underjordiske affaldscontainere, 2 nøgler til postkassen.



Ønsker du ekstra nøgler, kan de bestilles på ejendomskontoret. Du skal selv betale for ekstra nøgler.

NAVNESKILTE

Boligafdelingen sørger for navneskilte på postkasse, hoveddør og dørtelefonen.

Du kan få ændret dine navneskilte ved at henvende dig til ejendomskontoret.

Der må kun være det navneskilt på hoveddøren som sættes på brevsprækken fra ejendomskontorets side.

Undgå klistermærker og andre uautoriserede ændringer og tilføjelser til afdelingens navneskilte.

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, og for indbo (møbler, tøj mv.) og for 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.

RYGEPOLITIK

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. Rygning på trapper, i vaskeri, i kælder og andre indendørs fællesarealer er forbudt. Vis altid hensyn og husk at tage cigaretskod med dig fra stier og pladser!

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

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

Praktisér det gode naboskab, lav evt. aftale med naboen om at holde ekstra øje, vande blomster o.l.



Lejemålet indendørs

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 Domeas 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".

Installationsret

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 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 installationsret i pjecen "Lejet, men helt dit eget ...", der kan fås ved henvendelse til ejendomskontoret eller Domea (se også www.domea.dk).

TEKNISKE INSTALLATIONER, VANDHANER, CISTERNE 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.



I akutte situationer kan du udenfor ejendomskontorets åbningstider kontakte SSG på tlf.: 70268717.

SSG har en liste over ejendommens håndværkere.

BAD OG TOILET

Hvis du bader mellem kl. 22:00 og **06:00 bør du tage hensyn til naboerne.**

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

I tilfælde af misbrug er rensning af lejlighedernes afløb på lejerens egen regning. Utæthed ved anlæget skal straks anmeldes til ejendomskontoret eller udenfor ejendomskontorets arbejdstid til SSG

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

For at minimere fugtdannelse og risikoen for skimmelsvamp m.v. bør du lufte ud mindst 3 gange dagligt og mindst 10 minutter ad gangen. Ved langvarig udluftning skal der lukkes for varmen.

Vinduerne skal åbnes helt, da der ikke bliver udluftet ordentligt ved at åbne vinduet på kip.

Udluftning fungerer kun rigtigt når der laves gennemtræk.

UDSUGNINGSKANALER

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



BRUG AF MASKINER

Du må bruge støjende værktøj i følgende tidsrum:

Hverdage kl. 8-19

Lørdage kl. 10-17

Søn- og helligdage kl. 10-12

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

Opvaskemaskiner, private vaskemaskiner og tørretumbler må kun benyttes i tidsrummet kl. 7-21

STØJ, MUSIK M.V.

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

I de sene aftentimer bør du vise særligt hensyn og skrue ned for lyden, så du ikke forstyrrer dine naboer. I særlige tilfælde bør du sikre dig, at naboerne er indforstået **med "støj" efter kl. 24.00. F.eks.** ved at sætte en seddel op i opgangen, hvis du holder rund fødselsdag o.l.

STRØM

Strømførende ledninger fra lejligheden til kælderrum og omvendt er IKKE tilladt.



Lejemålet udendørs

HUSDYR

Det er tilladt at holde mindre husdyr: fugle, fisk, dog ikke krybdyr eller andre eksotiske dyr. Hund og kat er ifølge afstemning på afdelingsmøde IKKE tilladt, men pasning i op til 3 uger er tilladt.

Ejendomskontoret skal have besked, hvis du en kortere periode skal passe andres hund/kat.

Hvis man passer en hund, skal den altid holdes i snor udenfor lejemålet, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for hunden.

Hunde må ikke luftes på afdelingens fællesarealer, og du er forpligtet til at fjerne hundens eventuelle efterladenskaber øjeblikkeligt.

Dyret må ikke på noget tidspunkt være til gene for afdelingens øvrige beboere. Reglerne gælder også for de gæster, der medbringer dyr i ejendommen.

AFFALD

Af hygiejniske grunde skal køkkenaffald mv. samles i egnede plastikposer.

Poserne lukkes grundigt inden affaldet lægges i de underjordiske affaldscontainere.

Glas og flasker skal lægges i flaskecontaineren.

Papir og pap skal lægges i papir- og papcontainerne.

Storskrald skal afleveres på containerpladsen.

Miljøfarligt affald (fx malerester) skal afleveres på containerpladsen.

FÆLLES ADGANGSVEJE

Opgange og kældergange er flugtveje. Der må derfor ikke henstilles møbler, affald o.a. i opgangene, under trapperne eller i kældergangene.

ALTANER

Du skal holde din altan ren og pæn, så den fremstår vedligeholdt og ryddelig. Opsætning af foderbræt og lignende udenfor vinduerne er ikke tilladt, da spild herfra forøger rottefaren.

Du må gerne lufte og tørre dit tøj på altanen. Dog således at det ikke er til gene for de øvrige beboere, dvs. at tørrestativet ikke må være højere end altanens kant. Der må ikke laves fuglevoliere på altanen.

Der må ikke smides f.eks. Cigaret-skod, papir og lignende ud fra altanen.



PARABOLER OG ANTENNER

Paraboler må ikke sættes op udvendigt på murstensvæggen.

GRØNNE OMRÅDER

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

Benyt friarealerne på en måde, så der ikke opstår farlige situationer, og så du ikke generer andre beboere. Beboerne bør passe på beplantninger og græs, da ødelæggelser vil medføre erstatningskrav.

Af sikkerhedsmæssige årsager må der ikke opstilles badebassiner og trampoliner.

Aktiviteter på friarealerne efter kl. **22.00 må ikke støje eller på anden måde være til gene for øvrige beboere.**

GRILL

Der er opsat grill på fællesarealet, som du frit kan bruge, så længe du husker at rydde op efter brug.

FYRVÆRKERI

Ifølge Fyrværkeriloven må fyrværkeri kun affyres i perioden 1. december – 5. januar.

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

Det er forbudt at affyre fyrværkeri inden for 100 meter af:

- Nåletræsbevoksning, lyngklædte **arealer eller anden brændbar** vegetation
- Bygninger med let antændeligt **tag (stråtag m.v.), stakke eller andre oplag af let antændelige** materialer,
- Landbrugsbygninger med dyrehold, hundekenneler og andre dyrehold, samt arealer med **udegående dyr.**
- Er der tale om raketter, skal **afstanden være 200 meter.**
- Du må heller ikke affyre raketter **inden for 10 meter fra åbninger i bygninger, f.eks. porte, døre og vinduer.**

Vær opmærksom på, at affyrer du fyrværkeri – herunder raketter – i vindens retning, skal du fordoble de afstande, der er anført ovenfor.

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



CYKLER, KNALLERTER, BARNEVOGNE OG INDKØBSVAGNE

Cykler, knallerter og barnevogne må ikke stilles på de fælles adgangsveje (stier, opgange, kældergange m.v.) eller på en måde, så de er til unødvendig gene for andre.

I ejendommen er der cykelstativer og cykelkælder, hvor du kan parkere din cykel eller knallert.

Barnevogne stilles i cykelkælderen. Cykelkælderen er kun til køredygtige cykler, knallerter og barnevogne.

Indkøbsvogne må ikke henstilles på området.

MOTØRKØRSEL OG PARKERING

Kørsel på boligområdet SKAL foregå meget langsomt (max 10 km/t) og under iagttagelse af størst mulig agtpågivenhed.

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

Lastvogne over 3.500 kg., samt uindregistrerede køretøjer må ikke henstilles på boligområdet. Varevogne henvises til gruspladsen.

For motorcykler, der er uindregistrerede i vinterperioden, kan særskilt tilladelse til parkering fås på ejendomskontoret.

Trailere og campingvogne må kun stilles på gruspladsen. Campingvogne må kun parkeres i 2 uger mens de bliver klargjorte eller tømt.

LEG OG BOLDSPIL

Al leg henvises til legepladsen. Leg og ophold på trapper og kældre er ikke tilladt.

Boldspil på plæner, der ligger ud mod Rugvænget er ikke tilladt af hensyn til vinduerne.

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

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

Der må ikke anvendes farligt legetøj, som f.eks. bue og pil, luftbøsse, splattervåben og lignende.



FÆLLESLOKALE

Du kan leje selskabslokalet i Egebjergafdelingen mod betaling ved at henvende dig til ejendoms-kontoret på tlf: 44974223.

I disse fælleslokaler gælder både husorden og særlige regler, som du får oplyst, når du bruger lokalerne.

Der er mulighed for at leje 2 lokaler:

1. Søvavillonen:

Der kan være 40 personer.

Periode:

Hverdage gælder lejen for 1 dag, nøglen hentes dagen før mellem 11 og 12, Weekender gælder lejen for fredag kl. 14 – søndag kl. 15.

2. Egebjergbygade 120:

Der kan være 20 personer.

Periode:

Hverdage gælder lejen for 1 dag, nøglen hentes dagen før mellem 11 og 12. I weekender gælder lejen fra fredag kl.14 – søndag kl.15.

EKSTRA KÆLDERRUM

Det er muligt at leje ét ekstra kælderrum. Man kan blive skrevet op til det på ejendomskontoret. Der er få kælderrum af forskellig størrelse.

SNERYDNING/GRUSNING

Afdelingen sørger for snerydning og grusning – enten via ejendoms-funktionen eller ved at bruge et firma udefra.

TRAPPEVASK

Du skal selv renholde dine dørmåtter, men boligafdelingen sørger i øvrigt for, at der bliver gjort rent på trapper m.v.

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.

I perioden fra maj til og med august vaskes trapperne efter skøn, dog minimum hver anden uge. Resten af året vaskes de en gang om ugen.

TRAILER

Bebyggelsen har en trailer som man kan låne ved at henvende sig til afdelingsbestyrelsen, hvor man får oplyst, hvem der har nøglen til traileren.

Når man låner traileren, skal man oplyse, hvor længe man ønsker at låne den, så vi har overblik over hvornår traileren er ledig.

Nøglen til traileren afleveres, når traileren er tilbage, enten i postkasse eller brevsprække hos den beboer, man har hentet nøglen hos.



VASKERIER

I afdelingen har vi vaskeri i hver blok, du gratis kan bruge, når du sætter din vaskelås på tavlen i vaskerummet.

Der er 2 vaskemaskiner og 1 tørretumbler i hver blok, og i den midterste blok er der en elektrisk rulle.

Tørretumbleren kører 60 min. hvorefter den skal startes igen.

Der er 4 vasketure dagligt, kl. 7:00 - 10:30, kl. 10:30-14:00, kl. 14:00-17:30 og kl. 17:30-21:00. Hvis beboeren ikke har startet vaskemaskinen senest 20 min efter starttidspunktet, må turen overtages af en anden.

Man kan vaske en klat vask hvis maskinerne ikke er i brug og til dette kan maskinerne i alle 3 blokke bruges.

Man kan disponere over tørretumblen til starten af den tilsvarende vasketur næste dag og tørretumblen i ½ time efter ens egen vasketur er forbi.

Vaskemaskiner og tørretumbler stopper kl. 21:00, så den sidste vasketur skal sluttes inden, da vaskemaskinerne ikke kan åbnes og tørretumbler ikke kan køre efter kl. 21:00.

Vaskerum og tørrerum SKAL rengøres efter brug.

- I vaskerum renses rummene til sæbe og skyllemiddel og gulvet fejes.
- **I tørrerum renses filtret for neden på tørretumbleren og gulvet fejes.**

Vaskeriet må kun benyttes af beboerne.

Børn under 16 år må gerne opholde sig i vaskeriet, når de er sammen med deres forældre, eller andre voksne, som bruger maskinerne. De må altså ikke være der alene.

VINDUER, DØRE O.A.

Beboerne skal sørge for at vinduerne er hele og intakte i lejligheden og dertil hørende kælderrum. Alle døre i opgange, kældre (også vasker-, tørre- og rullerum) skal ALTID være aflåste, og lyset SKAL være slukket.

Det er ikke tilladt at lave huller i vinduesrammerne af plastik, da de ikke kan repareres igen.

GDDKENDELSE OG IKRAFTTRÆDEN

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 15. maj 2012 til ikrafttræden pr 15. maj 2012

Denne husorden er revideret på afdelingsmødet den 11. september 2014