

# Husorden

Ballerup Boligselskab

Bybjergvej/Ejbyvej afd. 10.15

# Indhold

1.	Kontakt .....	4
2.	Husorden.....	4
3.	Nøgler .....	5
4.	Navneskilte .....	5
5.	Forsikring .....	5
6.	Rygepolitik.....	5
7.	Fremleje .....	5
8.	Ændringer i boligen .....	5
9.	Tekniske Installationer .....	6
10.	Bad og toilet.....	6
11.	Radiatorer og varme.....	6
12.	Udluftning .....	6
13.	Udsugningskanaler .....	6
14.	Brug af maskiner .....	6
15.	Støj, musik m.v. ....	7
16.	Ændringer udenfor boligen.....	7
17.	Husdyr .....	7
18.	Affald .....	7
19.	fælles adgangsvej .....	7
20.	Renholdelse af adgangsveje.....	7
21.	Terrasse .....	7
22.	Paraboler og antenner.....	8
23.	De grønne arealer .....	8
24.	Grille.....	8
25.	Fyrværkeri .....	8
26.	Cykler, knallerter og El-scooter .....	8
27.	Motorkørsel og parkering.....	8
28.	Vaskeri.....	9
29.	Snerydning/grusning .....	9
30.	Godkendt og ikrafttræden.....	9

## **Velkommen til !**

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

Bestyrelsen i Ballerup Boligselskab har udformet et sæt leveregler for, hvordan vi skaber et godt socialt miljø, hvor afdelingens beboere respekterer hinanden og passer på vores fælles bygninger, udearealer og det fælles udstyr.

Det er vigtigt, at vi i vores afdeling altid viser hensyn til 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, at vi altid hilser på hinanden når vi mødes. Vores boligafdeling er også kendetegnet ved, at vi har respekt for hinanden og udviser åbenhed. Det giver nemlig engagement i området og tryghed for store og små.

Hvis du er i tvivl om reglerne i husordenen, er du altid velkommen til at kontakte afdelingsbestyrelsen.

I almene boligafdelinger er det beboerne selv der fastsætter deres husorden. Reglerne fastsættes af afdelingsmødet.

I nybyggede afdelinger godkender boligselskabets bestyrelse husorden og denne er godkendt af boligselskabets bestyrelse den 18. november 2020.  
Revideret og godkendt den 11. marts 2021.

## **1. Kontakt**

### Servicecenter

Spørgsmål om ejendommens drift og brugen af boligen mv. skal ske til det lokale servicecenter:

Servicecenter Frederiksund  
Heimdalsvej 7 C  
3600 Frederiksund  
**sc.frederikssund@domea.dk**

Telefon: 76 44 40 00

Kontortid:

Telefontid mandag-fredag 8.00-12.00.

Personligt efter aftale.

Daglig vedligehold:

Der er indgået aftale mellem Ballerup Boligselskab og kommune om at de varetager den daglige vedligeholdelse af boligerne, så man kan kontakte medarbejder i botilbuddet, der vil hjælpe med kontakten til servicemedarbejderen.

### Administrationen (Domea.dk)

Spørgsmål om lejekontrakt, husleje, venteliste mv. skal rettes til Domea.dks Kundeservice:

Telefon: 76 64 64 64

Hjemmeside: **domea.dk/kontakt**

På hjemmesiden har du mulighed for at skrive til Domea.dk via særlige formularer.

### Afdelingsbestyrelsen

I din afdeling skal der vælges en bestyrelse. Afdelingsbestyrelsen repræsenterer beboerne i forhold til boligselskabet og administrationen. Bestyrelsen tager sig også af en række praktiske forhold og træffer i det daglige en række beslutninger indenfor afdelingen i samarbejde med servicecenteret.

## **2. Husorden**

De generelle regler om brugen af boligerne og fællesfaciliteterne står i lejekontrakten og i den almene lejelov. 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.

Udover husordenen, så gælder hvad man kunne kalde "almindelig skik og orden". Det betyder, at du skal bruge din sunde fornuft og opføre dig ordentlig, også selvom forholdet ikke er nævnt i husordenen.

Overtrædelse af husordenen eller almindelig skik og orden kan medføre en påtale. I sidste ende kan det medføre, at du må fraflytte afdelingen.

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

Det er 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 ændringsforslag 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.

### **3. Nøgler**

Til hver lejlighed udleveres 2.stk. brikker som passer til hoveddøren, terrassedør og yderdøren ved indgangen til botilbuddet, og 2 stk. nøgler som passer til postkassen. Hængelås til depotrum skal du selv købe.

Ønsker du ekstra brikker eller nøgler, kan de bestilles gennem medarbejderne i botilbuddet. Du skal selv betale for ekstra brikker og nøgler. prisen er kostprisen.

### **4. Navneskilte**

Boligafdelingen sørger for navneskilte på postkasser, ændring i navneskilt kan ske ved at du henvender dig til servicecenteret. Du kan selv sætte navneskilte ved hoveddør. Undgå klistermærker og andre uautoriserede ændringer og tilføjelser.

### **5. Forsikring**

Skader på dit indbo er ikke dækket af ejendommens forsikring. Du skal især være opmærksom på, at vandskade/brand 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 almindelig familieforsikring. Den dækker normalt i forbindelse med fx brand, tyveri og vandskade. Familieforsikringen vil normalt også dække dine udgifter til genhusning, hvis din bolig bliver så skadet, så du er nødt til at flytte midlertidigt.

### **6. Rygepolitik**

Det er kun tillad at ryge i egen lejlighed.

Arbejdsmiljølovens bestemmelser medfører blandt andet, at folk der arbejder for boligselskabet, ikke må udsættes for passiv rygning i arbejdstiden. Undgå derfor at ryge på servicecenteret, på møder og i andre tilfælde, hvor ejendomsfunktionærer eller andre ansatte er til stede i lokalet.

### **7. Fremleje**

Det er ikke tillad at fremleje din bolig.

### **8. Ændringer i boligen**

#### Råderet

Du har ret til at udføre visse forbedringer af din bolig og få godtgørelse for dine udgifter ved senere fraflytning. Din mulige godtgørelse nedskrives over en årrække til nul.

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

Kontakt servicecenteret for yderligere oplysninger. Eller læs mere på:

**[Domea.dk/beboere:vaerd-at-vidе-som-beboer/raaderet-og-forbedringer](http://Domea.dk/beboere:vaerd-at-vidе-som-beboer/raaderet-og-forbedringer)**

#### Installationsret

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

Anmeld arbejderne, inden du går i gang

Hvis du ønsker at anvende råderetten eller installationsretten, skal du anmelde det til boligselskabet, inden du går i gang. Kontakt servicecenteret eller brug kontaktformularen på: [www.domea.dk/hjaelp-og-kontakt/](http://www.domea.dk/hjaelp-og-kontakt/).

### **9. Tekniske Installationer**

Du skal straks give besked til medarbejderne i botilbuddet der vil hjælpe med kontakten til servicemedarbejderen eller servicecenteret, hvis du opdager utætte vandhaner og cisterner eller andre fejl og svigt i de tekniske installationer.

Afdelingen står for at vedligeholde og 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

### **10. 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 og lign. hører hjemme i skraldespandene og ikke toiletkummen.

### **11. Radiatorer og varme**

For at opnå det bedste indeklima bør radiatorer placeret i samme rum, have samme indstilling. Radiatorerne bør som minimum altid stå på stjernen, hvor rummet holdes frostfrit.

For at undgå problemer med træk, fugt og skimmelsvamp bør du sørge for, at alle rum er nogenlunde lige varme og opvarmet til mindst 20 grader.

### **12. Udluftning**

For at minimere fugtdannelse og risikoen for skimmelsvamp m.v. bør du lufte ud mindst 2 gange dagligt og mindst 10 minutter ad gangen. Tjek at udsugning og aftræk virker som det skal og hæng tøj til tørre udenfor eller brug en tørretumbler med kondensvirkning.

### **13. Udsugningskanaler**

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

### **14. Brug af maskiner**

Du må bruge støjende værktøj i følgende tidsrum:

Hverdage kl. 9-19

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.

**Ved boring skal arbejdsinstruks "boring i bygningsmaterialer " overholdes. Man kan få hjælp til boring af den kommunale ansatte servicemedarbejder.**

### **15. Støj, musik m.v.**

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

I de sene aftentimer bør du vise særlig hensyn og skrue ned for lyden, så du ikke forstyrrer dine naboer.

### **16. Ændringer udenfor boligen**

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

Råderetsarbejder udenfor boligen kan f.eks. være opsætning af markiser. Skal have ensartethed ift. de eksisterende markiser.

Boligselskabet kan kun give tilladelse til de ændringer udenfor boligen, som afdelingsmødet har truffet beslutning om og som er indskrevet i et råderetskatalog.

Hvis du er i tvivl om reglerne i forhold til ændringer udenfor boligen, kan du kontakte servicecenteret.

### **17. Husdyr**

Det er tilladt at holde mindre husdyr som f.eks. fugle, fisk, marsvin og kaniner, dog ikke krybdyr eller andre eksotiske dyr.

Fodring af dyr, fugle m.v.

Undlad at fodre vilde/fritgående dyr som fugle og katte mv. Foderrester kan tillokke uønskede skadedyr som f.eks. rotter og duer.

### **18. Affald**

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

Sortering af husholdningsaffald, som skal i de tilhørende containere:  
skal ske efter de gældende regler om affald sortering fra Ballerup Kommune.

### **19. fælles adgangsvej**

Gangarealer og kældergange er flugtveje. Der må derfor af brandsikkerhedsmæssige årsager ikke henstilles møbler, affald o.a. på gangarealerne eller i kældergangene.

### **20. Renholdelse af adgangsveje**

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

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

### **21. Terrasse**

Du skal holde din terrasse ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig. Vær i den forbindelse opmærksom på, at:

Hvis du vil male højbed/plantekasse o.l., skal du kontakte servicecenteret.

## **22. Paraboler og antenner**

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

Du kan blive bedt om at indbetale et depositum til servicecentret, når du sætter antenne og/eller parabol op. Depositummet opkræves for at sikre, at antennen/parabolen fjernes ved fraflytning, og for at sikre, at mur o.l. kan genetableres, så altanen bliver som før du satte antenne/parabol op.

## **23. De grønne arealer**

Rundt om 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.

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

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

Af sikkerhedsmæssige årsager må der ikke opstilles badebassiner og trampoliner.

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

## **24. Grille**

Det er ikke tilladt at anvende grill på terrasserne tilhørende de enkelte lejligheder.

## **25. Fyrværkeri**

Privat fyrværkeri må kun anvendes efter de regler, der er fastsat i lovgivningen og af kommunen

## **26. Cykler, knallerter og El-scooter**

I ejendommen er der cykelstativer/skur, hvor du kan parkere din cykel. Du må desuden gerne parkere cykler i dit eget kælderrum.

Knallerter må gerne hensættes i cykelstativerne.

Cykelskuret er kun til køredygtige cykler, knallert og scooter. Hvis du vil af med en gammel cykel kan den smides ud som storskrald.

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

El-scooter tjek med servicecentret hvor disse må stå.

## **27. 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 ikke er indregistrerede i vinterperioden, kan særskilt tilladelse til parkering fås på ejendomskontoret.

Henstilling af trailere og campingvogne kræver særskilt tilladelse.



## **28. Vaskeri**

I afdelingen er der ikke noget vaskeri det er tilladt at opsætte vaskemaskine og kondens tørretumbler på badeværelse i lejemålet men man kan benytte installationsretten. Se mere om denne i råderetten.

## **29. Snerydning/grusning**

Afdelingen sørger for den øvrige snerydning og grusning – enten via ejendomsfunktionen eller ved at bruge et firma udefra.

## **30. Godkendt og ikrafttræden**

Denne husorden er godkendt i Ballerup Boligselskab bestyrelsen den 18. november 2020 til ikrafttræden pr. 1. marts 2021

Revideret og godkendt af Ballerup Boligselskab den 11. marts 2021

Godkendt på afdelingsmødet den 7. juni 2021