



# Husordenskatalog Klostergården I

Administreret af

[domea.dk](https://domea.dk)



## KÆRE BEBOER

### VELKOMMEN TIL KLOSTERGÅRDEN ALMEN

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

Driftscenteret .....	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 .....	7

## LEJEMÅLET 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.....	10
Støj, musik m.v. ....	10

### **LEJEMÅLET UDENDØRS**

Ændringer udenfor boligen .....	11
Husdyr .....	11
Affald .....	12
Fælles adgangsveje .....	12
Altaner og haver .....	12
Paraboler og antenner.....	12
De grønne arealer .....	13
Grill.....	13
Fyrværkeri .....	13
Cykler, knallerter, barnevogne .....	14
Motorkørsel og parkering.....	14
Fælleslokaler m.v. ....	14
Snerydning/grusning .....	14



# Kontakt

## **Driftscenter DFB NORDSJÆLLAND**

Adresse:  
Klostergården 26  
3550 Slangerup

E-mail:  
nordsjaelland@dfb.dk

Telefon:  
76 64 68 00

Kontortid:  
Mandag - Fredag 8.00 – 9.00

Uden for telefontiden, viderestilles  
du til Skadeservice Belfor,

Følg vejledningen på telefonsvaren.

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

## **AFDELINGSBESTYRELSE**

I din afdeling er der valgt en bestyrelse. Det er den, 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.

## **ADMINISTRATION**

Adresse:  
Domea.dk  
Oldenburg Allé 3  
2630 Taastrup

E-mail:  
kundeservice@domea.dk

Telefon:  
76 64 64 64

Web: [www.domea.dk](http://www.domea.dk)



# 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. Vi anbefaler, at du klager via online-formularen på Domea.dks hjemmeside ([www.domea.dk](http://www.domea.dk)). Her kan du få yderligere oplysninger og læse nærmere om Domea.dks politik for behandling af personoplysninger i husordenssager.

Hvis ikke du har adgang til internettet, så kan du få hjælp hos dit lokale servicecenter eller hos Domea.dk.

Du vil modtage en kvittering, når du har indgivet din klage, og sagen vil blive behandlet inden 14 dage fra modtagelsen. Mundtlige, telefoniske og anonyme klager behandles ikke.

Klagen vil blive behandlet ud fra afdelingens husorden og, hvad man kunne kalde, god skik og orden.

Hvis du klager, så kan du ikke på forhånd garanteres anonymitet. Den, der klages over, vil have krav på at få oplyst, hvor oplysningerne i klagesagen stammer fra. Det vil afhænge af en konkret vurdering, om Domea.dk og dit boligselskab i en given sag har ret til at hemmeligholde dit og/eller eventuelle vidners navne.

## NØGLER

Til hver lejlighed udleveres 3 nøgler. Nøglerne passer til hoveddøren og postkassen.

Ønsker du ekstra nøgler, kan de bestilles hos en låsesmed. Du skal selv betale for ekstra nøgler.



## NAVNESKILTE

Boligafdelingen sørger for navneskilte på postkasser. Du kan få ændret dine navneskilte ved at henvende dig til ejendomskontoret. Undgå klistermærker og andre uautoriserede ændringer og tilføjelser til afdelingens navneskilte og postkasser.

## 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 derfor 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 forholde 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 i indendørs fællesarealer er forbudt. 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

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.

Praktiser det gode naboskab. Saml aviser og reklamer op fra måtten og smid dem ind ad brevsprækken, hvis naboen er på ferie eller lignende. Og 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 10-15 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](http://www.domea.dk) og i råderetskataloget for din afdeling.

Boligselskabernes Landsforening har lavet en folder om råderet. Du finder den på [www.bl.dk](http://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](http://www.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.

Afdelingens 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 en håndværker fra den udleverede håndværkerliste.

### **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, avispapir og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke toilet-kummen.

### **RADIATORER OG VARME**

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 2 gange dagligt og mindst 10 minutter ad gangen.

### **UDSUGNINGSKANALER**

Udsugningskanalerne må under ingen omstændigheder tilstoppes. Du må ikke tilslutte emhætte, tørretumbler eller andet til udsugningskanalerne. Du skal selv sørge for at rense udsugningen i badeværelset.

### **BRUG AF MASKINER**

Du må bruge støjende værktøj i følgende tidsrum:

Hverdage kl. 8-20

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.

### **STØJ, MUSIK M.V.**

Vis hensyn, når du benytter radio, fjernsyn, musikanlæg og – instrumenter samt vaskemaskine.

I de sene aftentimer bør du vise særlig 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 lægge en seddel i postkassen, hvis du holder rund fødselsdag o.l.

Vis hensyn og hold vinduer og døre lukkede, når du spiller musik, ved højroret tale m.v.



# Lejemålet udendørs

## 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 opførelse af skure og overdækninger, opsætning af markiser og etablering af altaninddækning.

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

Hvis du er i tvivl, kan du kontakte bestyrelsen.

## HUSDYR

Det er tilladt at holde et husdyr. Ansøgningsskemaet kan du få på ejendomskontoret.

Der gives ikke tilladelse til hundracer eller blandinger med hundracer, som er forbudt ifølge Hundelovens forbudsordning. (En liste kan ses på <http://www.justitsministeriet.dk/hunde.html>)

Hunde skal 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.

I tilfælde af berettiget klage over husdyret, vil husdyrtilladelsen blive inddraget uden yderligere varsel. Det kan i værste fald resultere i, at du skal aflive dyret eller fraflytte afdelingen.

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

Giv ejendomskontoret besked, hvis du en kortere periode skal passe andres hund/kat.

Gæstende hunde og katte må maksimalt være på besøg i afdelingen i 2 uger.

## 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.



## AFFALD

Af hygiejniske grunde skal køkkenaffald, kattegrus mv. samles i egne plasticposer. Poserne lukkes grundigt inden affaldet lægges i de tilhørende affaldscontainere.

Glas og flasker skal lægges i flaskecontaineren.

Papir skal lægges i papircontainerne.

Storskrald skal afleveres på den kommunale genbrugsstation eller indsamles efter den kommunale storskraldeordning/ placeres efter anvisning fra ejendomskontoret. Miljøfarligt affald (fx malingsrester) skal afleveres på genbrugsstationen.

## FÆLLES ADGANGSVEJE

Trapper og svalegange er flugtveje. Der må derfor ikke henstilles møbler, affald og andet på disse.

## RENGØRING AF SVALEGANGE OG INDGANGSPARTIER

Du skal selv rengøre måtter og indgangsparti.

## ALTANER OG HAVER

Du skal holde din altan, have eller terrasse ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig:

- Du må gerne opsætte altankasser, men kun på den indvendige side af altanens kant.
- 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. Du skal vedligeholde hækkene ved klipning på den side, der vender ind mod din bolig. Hækkene skal klippes mindst én gang årligt i perioden maj-august. På ydersiden og i top-passen passes hækken af ejendomsfunktionærerne.

I afdelingen er hækkhøjden fastsat til at være 120 cm foran boliger og 180 cm mellem boligerne.

## 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. Det gør vi for at være sikre på, 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.



## DE GRØNNE AREALER

Rundt i bebyggelsen er der grønne områder og friarealer til beboerne brug:

Parkering må kun ske på parkeringspladerne.

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, 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, når de leger.

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 støje eller på anden måde være til gene for øvrige beboere.

## GRILL

Det er tilladt at grille på altanen / terrassen, hvis det ikke generer naboerne.

## 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.

mod betaling ved henvende dig til ejendomskontoret.

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

### **CYKLER, KNALLERTER, BARNEVOGNE**

I bebyggelsen er der egne skure og cykelrum, hvor du kan parkere din cykel. Du må desuden gerne parkere den i dit eget udhus.

Cykelrummet er kun til køredygtige cykler og knallerter.

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

### **SNERYDNING/GRUSNING**

Afdelingen sørger for snerydning og grusning på fællesarealer og fælles adgangsveje – enten via ejendomsfunktionen eller ved at bruge et firma udefra.

### **GODKENDELSE OG IKRAFTTRÆDEN**

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 27.05.2013 til ikrafttræden pr. 27.05.2013.

### **MOTORKØRSEL OG PARKERING**

Færdselsloven gælder også på afdelingens parkeringspladser. Derfor kan disse kun benyttes til parkering af indregistrerede køretøjer.

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

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

### **FÆLLESLOKALER M.V.**

I afdelingen er række fællesfaciliteter, du kan bruge.

Du kan leje afdelingens beboerhus