

Husorden

for

Brønsholmdal

Domea Fredensborg



INDHOLD

1.	Velkommen	3
2.	Kontakt	4
3.	Husorden	5
4.	Naboklager	5
5.	Nøgler	5
5.	Navneskilte	6
6.	Forsikring	6
7.	Rygepolitik	6
8.	Fremleje	6
9.	Ændringer i boligen	7
10.	Tekniske Installationer	7
11.	Bad og toilet	8
12.	Radiatorer og varme	8
13.	Udluftning	8
14.	Udsugningskanaler	8
15.	Brug af maskiner	8
16.	Støj, musik m.v.	9
17.	Ændringer udenfor boligen	9
18.	Husdyr	9
19.	Affald	10
20.	Fælles adgangsveje	11
21.	Trappevask	11
22.	Altaner og haver	11
23.	Parboler og antenner	11
24.	De grønne arealer	112
25.	Grill	12
26.	Fyrværkeri	12
27.	Cykler, knallerter, barnevogne	12
28.	Motorkørsel og parkering	13
29.	Fælleslokalet	13
30.	Kælder	13
31.	Vaskeri	13
32.	Elevator	14
33.	Snerydning/grusning	14
34.	Godkendelse og ikrafttræden	14

KÆRE BEBOER

VELKOMMEN TIL BRØNSHOLMDAL

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 bygninger, udearealer og det fælles udstyr.

Det er vigtigt, at vi i vores afdeling i ALLE situationer viser 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, 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 eller ejendomsmesteren.

Følg med på Facebook **Mølledammen** – lukket gruppe.

1. Kontakt

Ejendomskontoret

Mølledammen 46, parterre
2980 Kokkedal
E-mail: ejdegl@domea.dk
Telefon: 30555340

Kontortid:

Dagligt. Svarer for telefonisk henvendelser mellem 8.00 – 15.00

Ejendomsmester:

Eddie Grøndahl Laursen

Afdelingens hjemmeside:

www.domea.dk/afdelinger/broensholmdal

Du skal straks henvende dig til ejendomskontoret, hvis der opstår skader eller fejl i din bolig. Helst via beboer-App = Min Boligservice. Ligger på Google Play og App Store.

Ved **akut opstået skade**, som ikke kan vente til ejendomskontorets åbningstid, kan du kontakte SSG Døgnvagt på tlf. nr. 70268717.

Administrationen

Domea.dk

Adresse:

Oldenburg Alle 3, 2630 Taastrup
Telefon: 76646464

E-mail: domea@domea.dk

Web: www.domea.dk

Kontortid:

Mandag til torsdag: 8.00-20.00

Fredag: 8.00-16.00

Udenfor åbningstiden benyt venligst "kontakt og selvbetjening" på www.domea.dk.

Afdelingsbestyrelsen

I din afdeling er der valgt en bestyrelse. Afdelingsbestyrelsen 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 hvorvidt oplysningerne på denne side stadig gælder, kan du altid finde de seneste opdaterede oplysninger om ejendomskontoret og afdelingsbestyrelsen på afdelingens hjemmeside.

2. Husorden

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, 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. Naboklager

Enhver klage skal ske til Domea.dk. Klagevejledning findes på Domeas hjemmeside

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, kun hvis sagen ender i retten eller i beboerklagenævnet.

4. Nøgler

Til hver lejlighed udleveres 3 nøgler. Nøglerne passer til hoveddøren, postkassen, vaskeriet, gadedør og kælderdoor.

Ønsker du ekstranøgler, kan de bestilles på ejendomskontoret.

5. 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 navneskilt.

6. 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 vandvær, 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 fx brand, tyveri og vandskade.

Glas og kummeforsikring er opsagt på ejendommens police, men ejendommen har stadigvæk pligten til at udbedre skader på dette.

7. 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!

8. 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.

LEJEMÅLET INDENDØRS

9. Ændringer i boligen

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 20 år. For at få penge ved flytning, skal du f.eks. 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, i brochuren om råderet og i råderetskataloget for din afdeling.

Installationsret

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

Hvis du ønsker at anvende råderetten eller installationsretten, skal du sende en skriftlig ansøgning til Domea. Domea behandler 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 installationsret i pjecen "Lejet, men helt dit eget ...", der kan fås ved henvendelse til ejendomskontoret eller Domea (se også www.domea.dk).

10. 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.

11. 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 og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke toilet-kummen.

12. 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.

13. 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. Sørg i øvrigt altid for at bruge emhætten, når du laver mad. Tjek at udsugning og aftræk virker som det skal og hæng tøj til tørre udenfor eller brug en tørretumbler med kondensvirkning.

14. Udsugningskanaler

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

15. Brug af maskiner

Du må bruge støjende værktøj i følgende tidsrum:

Hverdage	Kl. 9-19
Lørdage	Kl. 10-17
Søn- og helligdage	Kl. 10-16

Husholdningsmaskiner fx vaskemaskine, tørretumbler og opvaskemaskiner må ikke køre efter kl. 21:30

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

16. Støj, musik m.v.

Generelt har alle et ansvar for at tage hensyn til sine naboer, det gælder også i dagstimerne, så alle kan opholde sig i deres bolig uden vedvarende høj støj og musik. I de sene aftentimer bør du vise særlig hensyn og skrue ned for lyden, så du ikke forstyrrer dine naboer.

Støjen mindskes i aftentimerne:
Søndag-torsdag fra kl. 22.00
Fredag-Lørdag og helligdage fra kl. 24.00

Da hovedparten i boligerne er familier med børn, så vis hensyn, når du benytter radio, fjernsyn, musikanlæg og –instrumenter. Vis respekt, hvis din nabo kommer ind og siger at der skal skrues ned. Tal med din nabo om de ting du synes der støjer. I særlige tilfælde bør du sikre dig, at naboerne er indforstået med "støj" efter kl. 24.00. Kontakt derfor dine naboer, hvis du holder fest o.l.

LEJEMÅLET UDENDØRS

17. 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 som er indskrevet i et råderetskatalog. Der må ikke opsættes eller fastmonteres nogle former for genstande på boligens ydermure, som ikke er specifikt angivet i råderetskataloget.

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

18. Husdyr

Det er tilladt at holde mindre husdyr som f.eks. fugle, fisk, marsvin og kaniner, dog ikke krybdyr eller andre eksotiske dyr. Der må herudover holdes én hund eller én kat pr. lejemål efter særskilt tilladelse. Ansøgningskemaet kan du få på ejendomskontoret.

Der gives ikke tilladelse til følgende hunderacer eller blandinger, hvori disse racer indgår:

Pitbull terrier
Tosa Inu
Amerikansk staffordshire terrier
Fila brasileiro
Dogo argentino
Amerikansk bulldog
Boerboel
Kangal
Centralasiatisk ovtcharka
Kaukasisk ovtcharka
Sydrussisk ovtcharka
Tornjak
Sarplaninac

Hunde skal altid holdes i snor udenfor lejemålet, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for hunden. Du er forpligtet til at fjerne dit husdyrs eventuelle efterladenskaber øjeblikkeligt.

Beboere i Mølledammen 20-22, 1sal og 2sal, kan ikke længere få tilladelse til en ude kat.

Dyret må ikke på noget tidspunkt være til gene for afdelingens øvrige beboere, og skal holdes indenfor egne haver/terrasser.

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.

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. Der må dog fodres småfugle fra ophængte stande/fuglehuse.

19. Restaffald, aviser, pap, glas, metal, plast m.m.

Af hygiejniske grunde skal køkkenaffald, kattegrus mv. samles i egnede plasticposer. Poserne lukkes grundigt inden affaldet lægges i affaldscontaineren. Vær opmærksom på at lære dine børn, hvor de forskellige ting skal lægges.

Glas og aviser, ugeblade og andet godt papir skal lægges i containere, som står ved parkeringspladsen Mølledammen 2, samt Mølledammen 54. Metal, pap, hårdplast, bløddplast, batterier, lyskilder lægges i beholdere ved Mølledammen 54. *Se bilag 1. om affalds sortering.*

Storskrald bliver afhentet d. 3. torsdag i hver måned. Du må sætte storskrald frem den 3. onsdag i hver måned, som placeres i hjørnet ved Mølledammen 46 st. Storskrald kan også afleveres på den kommunale genbrugsstation, som ligger på adressen:

Vandtårnsvej 2, 2980 Kokkedal.

Alle hverdage er der åbent fra kl. 6.00-18.00 og i weekenden fra kl. 10.00-18.00.

Miljøfarligt affald (fx malerester) skal afleveres på genbrugsstationen.

20. Fælles adgangsveje

Opgange og kældergange er flugtveje, derfor må der ikke stilles noget. Dog må der stilles lettere havemøbler og mindre krukke, der let kan fjernes ved brand. Der må derfor af brandsikkerhedsmæssige årsager ikke henstilles møbler, affald o.a. i opgangene, under trapperne eller i kældergangene.

21. Trappevask

Du skal selv renholde din dørmatte, 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 fx flytning eller udsmidning af juletræer, eller hvis du eller dine børn har tabt eller spildt noget.

22. Altaner og haver

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

Du skal vedligeholde hækkene ved klipning, samt fortage topbeskæring. Hækkene skal klippes mindst én gang årligt senest 1. sep. Og beboerne er selv ansvarlige for at hækken er pæn. *Se i vedligeholdelsesreglementet.*

23. Parboler og antenner

Paraboler og antenner er ikke tilladt.

24. De grønne arealer

Rundt om i bebyggelsen er der grønne områder og friarealer til beboerne brug. Benyt friarealerne på en måde, så der ikke opstår farlige situationer, og så du ikke generer andre beboere.

Leg på legepladser
Boldspil på boldbaner
Cykling på cykelstier
Parkering på parkeringspladser osv.

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 udtagelse er at børn selvfølgelig gerne må tegne med kridt på fliser når de leger.

Der må ikke anvendes farligt eller støjende legetøj, som fx bue og pil, luftbøsse, splattervåben, droner og lignende.

Af sikkerhedsmæssige grunde må der ikke opstilles badebassiner og trampoliner på fællesarealer.

Aktiviteter på fællesarealer efter kl. 22.00 i hverdage må ikke støje eller på anden måde være til gene for de øvrige beboere.

25. Grill

Der er ikke tilladt at grille på svalegangene. Vis hensyn når du griller på din terrasse.

26. Fyrværkeri

Der må kun fyres fyrværkeri af på boligafdelingens område fra den 31. december klokken 16.00 til den 1. januar klokken 7.00.

27. Cykler, knallerter, barnevogne

I ejendommen er der cykelstativer, hvor du kan parkere din cykel.

Knallerter må gerne parkeres ved cykelstativerne.

Barnevogne, vi har ikke et udpeget sted.

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

28. 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. Varevogne/kassevogne, samt trailer skal parkeres på begge p-pladser omkring Ældreboligerne (Mølledammen 4-18).

Ved lang tids parkering over 1 måned, skal det være på parkeringspladsen ved Farver Gården, Mølledammen 2.

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

Parkering af campingvogne kræver særskilt tilladelse. Kontakt ejendomskontoret.

29. Fælleslokalet

I afdelingen er der et fælleslokale, der kan bruges til fællesformål for afdelingens beboere.

Herudover kan du leje det til at afholde børnefødselsdage og lignende. Ønsker du at leje det, må du henvende dig til ejendomskontoret.

Til arrangementer kan lokalet på hverdage anvendes til kl. 20, og fredag/lørdag til klokken 22.00

Betaling for leje af fælleslokalet er 0 kroner, der lægges et depositum 500 kr. Til dækning af rengøring, hvis dette ikke er udført.

30. Kælder

Der må ikke henstilles ting i kælderen, der kan tiltrække rotter. Der skal være lås på kælderrummene og det skal fremtræde pænt og i orden. Brandfarlige effekter må ikke stå i kælderen.

31. Vaskeri

I Mølledammen 4-18 har vi et vaskeri, du kan bruge. Man kan henvende sig til ejendomskontoret, hvor der er mulighed for at købe en vaskebrik. Når vaskebrikken benyttes bliver forbruget talt sammen og lagt på din husleje

Det er kun beboere, der må bruge vaskeriet.

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

32. Elevator

Af hensyn til sikkerheden må elevatorer ikke benyttes til børns leg.

Hvis elevatoren ikke virker som den skal, bedes du kontakte ejendomskontoret med det samme.

33. Snerydning/grusning

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

34. Godkendelse og ikrafttræden

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 27. januar 2020 til ikrafttræden pr. 27. januar 2020.
