

Husorden
Boligselskabet Domea Solrød

Trylleskov Alle 11-49
Fåreager 95-147

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

Afdelingen har udfærdiget et sæt leveregler for, hvordan vi skaber et godt socialt miljø, hvor afdelingens beboere respekterer hinanden og passer på vores fælles bygninger, udearealer og fælles udstyr.

En vigtig spilleregul for vores afdeling er, at vi altid hilser på hinanden, når vi mødes, og at vi udviser respekt for hinanden og udviser åbenhed og rummelighed.

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

HUSORDEN

De generelle regler om lejernes brug af boligerne og fællesfaciliteterne findes i lejeloven og i lejekontrakten. Denne husorden ophæver eller ændrer ikke ved disse regler, men skal ses som et supplement til disse. Overtrædelse af husordenen kan medføre en påtale og kan i sidste ende resultere i, at du må flytte fra afdelingen. Husordenen er naturligvis også gældende for dine børn og evt. gæster.

Det er afdelingens beboere i fællesskab, der på afdelingsmødet eller et evt. ekstraordinært afdelingsmøde beslutter, hvad der skal stå i husordenen. Hvis du derfor synes, at reglerne skal ændres, kan du fremsætte et ændringsforslag skriftligt til et sådant møde.

Godkendelse og ikrafttræden.

Denne husorden er godkendt på et ordinært afdelingsmøde 23.11.23 med vedtaget ændring om brug af gas-grill på altaner og træder i kraft d. 10.05.24

Afdelingsbestyrelsen afd. 10306 Trylleskoven

Generelt

Forsikringer

Bebyggelsen er forsikret med bygningskaskoforsikring, inklusive glas- og kummeforsikring. Normalt dækker ejendomsforsikringen brand, brandskade, vandskade, indbrud og forsøg på indbrud. Skade på privat indbo er ikke dækket af ejendommens forsikring. Det betyder, at hvis der springer et vandrør og det giver skade på dine møbler, tæpper m.m., så er det din egen private forsikring, der skal dække eller dig selv, hvis du ikke har en indbo/familieforsikring. Vi råder dig derfor til at tegne en sådan.

Forsikring mod " skade på 3. mand " som lejer eller dennes husstand kan gøres ansvarlig for, må lejer selv sørge for at forsikre sig imod. Til sådanne skader henregnes blandt andet hærværk, som lejer eller dennes husstand måtte begå.

Adgang til boligerne

Servicekontoret/ejendomsmesteren kan til enhver tid forlange adgang til boligen for reparationer af de faste installationer, vandrør og lignende.

Fravær fra lejemålet/fremleje

Hvis du skal være væk fra lejemålet i længere tid, kan det være praktisk at underrette servicekontoret og/eller naboen om dette. Det skal dog understreges, at ejendomsfunktionærerne ikke har pligt til at holde boligen under opsyn. Der gælder særlige vilkår for fremleje. Enhver lejer skal kontakte servicekontoret for evt. at få tilladelse til fremleje. Hvis dette ikke sker, og lejligheden fremlejes uden Domeas accept, vil det blive betragtet som brud på lejekontrakten og efterfølgende ophævelse af lejemålet.

Servicekontoret/ejendomsmesterfunktionen

Pasning af fælles havearealer/ snerydning/fejning foretages af eksterne firmaer med hvem der er indgået en kontrakt/ eller via ejendomsfunktionærerne. Beboere med eget havestykke, der er indhegnet, skal passe dette selv.

Hvad angår kontakt til servicecentret/ejendomsmesteren henvises til det informationsmateriale, der udleveres ved indflytningen. Der kan udlånes ladvogn ved indflytning ved henvendelse enten til Servicecenteret i hverdagene eller ved henvendelse til en af afdelingsbestyrelses medlemmer i det omfang disse er hjemme. Udlån af visse typer værktøj dog kun ved henvendelse til Servicecentret.

Hærværk

Ved ødelæggelse eller hærværk vil der blive rejst erstatningskrav overfor skadevolder.

Mangler

Mangler, skader eller lignende i bebyggelsen vil ofte blive værre, dersom de ikke straks udbedres. Du har derfor pligt til at melde sådanne skader/mangler til servicekontoret.

Musik

Benyttelse af radio, TV, musikinstrumenter med videre skal ske under hensyntagen til naboer. I de sene aftentimer bør der vises særligt hensyn ved at dæmpe ned, således at de øvrige beboeres ønske om nattero respekteres. Reglen er kl. 22.00 søndag, mandag, tirsdag, onsdag, torsdag og klokken 01.00 fredag og lørdag. Vinduer og døre skal naturligvis holdes lukkede. Hvis du skal afholde en fest, er det en god ide i forvejen at advisere dine naboer om dette.

Nøgler/navneskilte

Til hver bolig udleveres 3 stk. nøgler. Disse nøgler anvendes til hoveddør, postkasse og på Fåreager udvendige redskabsrum. Desuden udleveres 1 stk. nøgle til den aflåste containergård.

På Fåreager udleveres tillige nøglebrikker til dørtelefonerne. Du har ansvaret for nøglerne og skal erstatte disse ved bortkomst. Der kan bestilles ekstra nøgler ved henvendelse til Servicekontoret.

Ejendomsfunktionærerne sørger for navneskilte på postkasser/døre. Du kan få ændret dette ved at henvende dig til servicekontoret. Undgå klistermærker og andre uautoriserede ændringer og tilføjelser til afdelingens navneskilte.

Trivsel og klager

For at alle beboere kan trives i afdelingen, er det nødvendigt, at der udvises et passende hensyn til hinanden. Det henstilles derfor til, at du ikke udviser støjende adfærd samt værner om fællesarealerne.

Enhver klage skal ske skriftligt til Domea og ikke til afdelingsbestyrelsen. Husk at skrive dit eget navn og adresse på klagen. Domea har tavshedspligt, hvilket betyder, at den du klager over, ikke får at vide, hvem der har klaget. Navne i klagesager vil derfor ikke blive videregivet, undtaget hvis sagen ender i retten eller i beboerklagenævnet.

Udlejning af fælleshuse

Ideen med fælleshuse er, at disse benyttes så meget som muligt af beboerne, dels til fælles arrangementer og dels til deres private fester. Fælleshusene må ikke under nogen omstændigheder lejes ud til "tredje mand". Henvendelse om udlejning rettes til Servicecenteret, som kan oplyse om priser og vilkår.

Husk efter udlejning.

Fælleshusene skal altid være aflåste, når de ikke benyttes. At aflevere det lejede i samme stand, som du selv ønsker at leje det i.

Lejemålet indendørs

Bad og toilet

For at undgå tilstopning af afløbsrør, skal man være varsom med, hvad man skyller ud gennem vask og toilet. Det koster store summer at tilkalde kloakservice. Bleer, vat, kattegrus og lignende må derfor aldrig skylles ud i toiletkummen. Du er selv ansvarlig for at rense alle afløb løbende.

Eventuelle utætheder i installationerne bedes omgående meldt til servicecenteret. En hvilken som helst genstand.

Indeklima

Luft ordentligt ud for at undgå fugtskader. Lad udluftningskanalerne stå åbne altid. Badning, madlavning og vask giver store mængder fugtig luft. Boligen ventilerer ikke sig selv, men er tæt og vel isoleret. Der opstår færrest fugtproblemer, hvis alle rum holdes nogenlunde lige meget opvarmet og der luftes ud 10-15 minutter 2-3 gange dagligt. En god regel er, ikke at anbringe reoler eller større møbler helt op mod en ydervæg. Luften skal kunne cirkulere bagom, ellers kan der komme fugtskader på væggen. Omkring ventilation-og varmeregulering henvises til materiale udleveret ved indflytningen.

Rygepolitik

Du må ryge i din egen lejlighed, men ikke i trappeopgangene. Arbejdsmiljølovens bestemmelser medfører blandt andet, at folk der arbejder for boligselskabet, ikke må udsættes for passiv rygning i arbejdstiden. Undgå derfor at ryge på servicekontoret, på møder og i andre tilfælde, hvor ejendomsfunktionærer eller andre ansatte er til stede.

Maskiner

Anvendelse af vaskemaskiner og tørretumblere må ske på hverdage mellem klokken 08.00 og 22.00. I weekender og på helligdage mellem klokken 08.00 og 20.00. Anvendelse af støjende maskiner, så som boremaskiner og lignende må kun finde sted på hverdage mellem klokken 08.00 og 19.00. I weekender og på helligdage mellem klokken 10.00 og 14.00.

I forbindelse med indflytning, kan man rådføre sig med sine naboer, om andre tider kan accepteres under indflytningen.

Boligens vedligeholdelse

Der udleveres et vedligeholdelsesreglement ved indflytningen. Lejligheden har en A- ordning.

Facader og murværk

På grund af disses beskaffenhed er det ikke tilladt at opsætte genstande på mure og facader. Klimaskærmen ødelægges herved.

Ændringer i boligen

Lejligheden skal som ” udgangspunkt bibeholdes i sin oprindelige udformning ” Det betyder, at ændringer kun må foretages efter godkendelse fra Domea. Du har dog som lejer ret til at gøre brug af råderetten. For de forbedringer som holder i mange år, har du ret til at få en del af dine udgifter tilbage ved fraflytning indenfor 10 år. Betingelsen herfor er dog dokumentation for dine udgifter til materialer og håndværkerudgifter. For mindre forbedringer findes denne ret til godtgørelse ikke. Kontakt Domea, hvis du er i tvivl om din forbedring af din bolig.

Lejemålet udendørs.

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

Det er kun de forandringer, som afdelingsmødet har besluttet at give tilladelse til, og som er indskrevet i afdelingens råderetskatalog om den udvendige råderet, at Domea kan give tilladelse til.

Hvis du er i tvivl, så spørg altid din afd. bestyrelse til råds.

Affaldshåndtering

Dagrenovation, det vil sige husholdningsaffald, skal placeres i de til formålet beregnede containere. Alt husholdningsaffald skal være pakket ind inden bortkastning.

Affaldsposer må ikke under nogen omstændigheder stilles ved hoveddøre i hverken opgange eller rækkehuse pga. risiko for rotter.

Storskrald skal placeres i containergården. Ved storskrald forstås: brændbart træ, møbler, pap og lignende, som skal op i containeren, hvis muligt. Diverse ting af jern, hårde hvidevarer, elektronisk affald, TV og radio stilles i rummet. Skilte vil markere hvor.

Der må ikke under nogen omstændigheder placeres farligt affald i containergården, så som maling og kemikalier. Disse skal afleveres på Solrød Kommunes genbrugsplads på Fasanvej.

Desuden er der opstillet et antal avis-pap-glas containere samt beholder til opsamling af brugte batterier. Hvis en beboer er i tvivl om, hvordan affaldet skal håndteres, henvises til Solrød Kommunes pjece om affaldshåndtering.

Altaner/ reposer/ trappeopgange

Altaner, reposer, opgange og svalegange skal holdes ryddelige, således at tøj, plastposer, barnevogne, legetøj og lignende ikke virker skæmmende og af brandtekniske hensyn, således

at rengøringsfirmaet kan komme til at rengøre trapperne i opgangene. Beboernes egne måtter foran hoveddørene skal de selv forestå rengøringen af.

Altankasser (uden huller i bunden) skal sættes forsvarligt op og der skal tages fornødent hensyn til underbo så intet falder ned gennem åbningen mellem mur og altangulvet.

Det er tilladt at benytte gas- og el-grill på åbne altaner. På svalegangen er det kun tilladt at bruge el-grill. **Kulgrill er strengt forbudt af brandhensyn.**

Det er tilladt at tørre tøj på altanerne, når blot stativet ikke hænger ud over gelænderet. Det er ikke tilladt at sætte kroge op i udhæng over altaner og trække snor mellem disse.

Paraboler/ antenner

Ønsker du at gøre brug af en parabol skal du altid kontakte servicekontoret forinden for at opnå tilladelse og blive orienteret om placering af en sådan.

Cykler

Der forefindes en række cykelstativer i afdelingen.

Cykling på gangarealerne er kun tilladt for børn under 6 år. Og for brugere af mini crossere eller kørestole.

Beplantningerne

Beplantningerne på fællesarealerne er der for at glæde beboerne. Vis derfor respekt ved færdsel derpå.

Det er kun afdelingens ansatte, som må foretage beskæring af planter og som sørger for hækklipning på udvendige side. Beboeren klipper selv indvendige side (Hæksaks kan lånes).

Hvis der er plantet slyng/klatreplanter i hegn, der deler haverne, skal beboerne selv flytte/fjerne disse i forbindelse med vedligeholdelse eller maling.

Fodring af dyr

Det er ikke tilladt at fodre vilde fugle samt andre dyr, hverken på altaner, terrasser eller fællesområder.

Forurening

Forurening af såvel indendørs- som udendørs arealer vil medføre pligt til oprydning for den enkelte beboer. Der må ikke, hverken i lejlighederne eller på altaner/reposer og terrasser opbevares eller anvendes ting, som ved lugt, støj, brandfare m.m., er til gene eller fare for den enkelte beboer eller afdelingen.

Miljørisikofyldte reparationer af biler er ikke tilladt på grund af risiko for olieforurening.

Husdyrhold

Det er tilladt at holde mindre husdyr som f.eks. fugle, fisk, marsvin og kaniner, dog ikke krybdyr eller andre eksotiske dyr. Der må herud over EFTER ANSØGNING holdes én hund eller én indekat.

Man skal henvende sig på servicekontoret og udfylde et skema hertil, hvorpå der oplyses om hvilket dyr, det drejer sig om, race, alder samt forsikringsoplysninger. Forsikringsoplysninger er kun gældende for hunde.

Vær ligeledes opmærksom på, at der ikke gives tilladelse til de hunderacer, som kan ses på Justitsministeriets hjemmeside og findes i lovbekendtgørelse: LBK nr. 254 af 08/03 2013.

Ved manglende eller forkerte oplysninger om race, kan boligselskabet bede om en vurdering af race ved en autoriseret dyrlæge for lejers regning.

Kanin- og hamsterbure må ikke opsættes, hvor der er fare for at foderrester kan falde ned og genere underbo og hvor det kan tiltrække rotter.

Giv ejendomskontoret besked, hvis du i en periode på mere end 14 dage passer hund/ kat for en anden.

Hunde skal føres i snor i området.

Leg og boldspil

Lad ikke børnene opholde sig eller lege på udvendige trapper og svalegange. Det giver et højt støjniveau for naboerne. Det sammen gælder i elevatorer og i opgangene.

Leg med bue og pil, salonrifler, luftbøsser og ” splatterpistoler” er meget farligt og må derfor ikke finde sted på noget sted i bebyggelsen. Det er ikke tilladt at male eller tegne på mure og træværk, ligesom det naturligvis heller ikke er tilladt at beskadige haveanlæg og planter.

Yngre børn, under 6 år må gerne spille med plastbolde, når blot der ikke spilles op ad gavle. Det henstilles til forældre at rydde op efter børnenes leg i det omfang børnene ikke selv kan klare det.

Det er ikke tilladt at opsætte trampoliner på terrasserne ved rækkehusene større end 102 cm. i diameter.

Der er på Fåreager en lille boldbane med små mål, ligesom der er opført en multibane ved Trylleskov Allé. Derudover er der en aktivitetslegeplads ved siden af boligerne på Trylleskov Allé med bl.a. tovbane og kælkebakke.

Parkering og motorkørsel

Der må ikke parkeres på områder med gul markering.

Campingvogne og trailere samt ikke indregistrerede køretøjer må ikke henstilles på p-pladserne i mere end 24 timer. Lastbiler på mere end 3,5 tons må slet ikke parkere her. Der henvises til pladser udpeget af Solrød Kommune. Der kan ansøges om tildeling af en handicapplads til gangbesværede. Dette ansøges om via Solrød Kommune.

Flisestierne er indrettet til gående trafik. Cykling, knallertkørsel samt bilkørsel er ikke tilladt her ej heller ved indflytning. Der kan lånes en ladvogn i afdelingen til sådanne formål.

Fyrværkeri

Der må kun fyres fyrværkeri af fra d. 27. dec. til d. 1. januar. Det er forbudt at affyre fyrværkeri indenfor 100 meter af brændbart materiale.