







## KÆRE BEBOER

Velkommen til Bolbrohaven.

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.

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 6. juni 2019.



# Indhold

## KONTAKT

Servicecenteret .....	5
Administration .....	5
Afdelingsbestyrelse .....	5

## GENERELLE OPLYSNINGER

Et godt klima er meget værd .....	6
Ændring af husorden .....	6
Naboklager .....	6
Skilte .....	7
Forsikring .....	7
Fravær i længere tid .....	7
Benyttelse .....	7

## LEJEMÅLET INDENDØRS

Ændringer i boligen .....	8
Tekniske installationer – vandhaner, cisterner m.v. ....	9
Bad og toilet .....	9



Radiatorer, varme og udluftning .....	9
Støj og musik m.v.....	10

### **LEJEMÅLET UDENDØRS**

Ændringer udenfor boligen .....	11
Husdyr .....	11
Fodring af dyr, fugle m.v.....	12
Friarealer .....	12
Haver og terrasser .....	12
Tørring af tøj .....	12
Cykler, knallerter, barnevogne .....	13
Parkering og motorkørsel .....	13
Ikke indregistrerede køretøjer.....	13
Affald .....	13
Gyldighed .....	13
Godkendelse og ikrafttræden .....	13





# Kontakt

## Ejendomskontoret

Egedal Anlæg- & Ejendomsservice Aps  
Jomsborgvej 5  
3650 Ølstykke

Telefon:  
40 20 97 49

E-mail:  
info@egedal-ejendomsservice.dk

Kontortid:  
Dagligt :.ml kl. 07:00 - 12:00

Vagttelefon:  
70 25 03 04

Afdelingens hjemmeside:  
[www.domea.dk/afdelinger/bolbrohaven](http://www.domea.dk/afdelinger/bolbrohaven) —  
du finder dit login på din huslejekvittering.  
Du skal straks henvende dig til ejendoms-  
kontoret, hvis der opstår skader eller fejl i  
din bolig.

## ADMINISTRATION

Domea.dk  
Oldenburg Allé 3  
2630 Taastrup

E-mail:  
kundeservice@domea.dk

Telefon:  
76 64 64 64

[www.Domea.dk](http://www.Domea.dk)

Servicecenter DFB  
Oldenburg Allé 3  
2630 Taastrup

Telefon:  
76 64 65 79

E-mail:  
sc@dfb.dk

## AFDELINGSBESTYRELSE

I din afdeling er der valgt en bestyrelse, som repræsenterer alle beboerne i forhold til Danske Funktionærers Boligselskab, 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 servicecentret og afdelingsbestyrelsen på afdelingens hjemmeside.



# 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 Servicecenter DFB på mail: [sc.dfb@domea.dk](mailto:sc.dfb@domea.dk) 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.





## SKILTE

Skiltereklamer og andre opslag må kun anbringes efter skriftlig godkendelse fra boligsekskabet.

## FORSIKRING

Skader på dit indbo er ikke dækket af ejendomsmens 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 almindelig familie forsikring. Den dækker normalt i forbindelse med fx brand, tyveri og vandskade. Familie forsikringen vil normalt også dække dine udgifter til genhusning, hvis din bolig bliver så skadet, så du er nødt til at flytte midlertidigt. Din familieforsikring bør også omfatte glas og sanitet, da det som hovedregel ikke er dækket af ejendommens forsikringer.

## FRAVÆR I LÆNGERE TID

Såfremt du skal være væk fra din bolig i længere periode, bør du så vidt muligt undgå nedrullede gardiner og andre synlige tegn, der kan friste til indbrud. Tal eventuelt med din nabo om at holde boligen under opsyn.

Den kan ligeledes være praktisk, at underrette ejendomsmesteren om dit fravær. Ejendomsmesteren har dog ingen pligt til at holde enkelte lejligheder under opsyn.

## BENYTTELSE

Lejligheden må kun benyttes til beboelse og kun for den på lejekontrakten nævnte husstand.



# Lejemålet indendørs

## ÆNDRINGER I BOLIGEN

### Overordnet

Boligen skal "som udgangspunkt bibeholdes i sin oprindelige form". Det betyder, at ændringer kun må foretages med skriftlig tilladelse fra Domea.dk.

### Råderet

Du har som lejer ret til at udføre visse forbedringer af din lejlighed under den såkaldte individuelle råderet. 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 refusion ved flytning, skal forbedringen være skriftligt godkendt af bolig selskabet og du skal have oprettet en råde retssag, som koster et gebyr. Du skal kunne dokumentere dine udgifter med kopi af hånd værkerregninger 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 hjemmesiden [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 publikationer/pjecer.

### Installationsret

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

Bemærk at der skal anvendes drypbakker under maskinerne, og at du skal være opmærksom på, at der ikke samler sig fugt under maskinen/bakken.

Ved installation af kondensørretumbler skal du være opmærksom på at lufte tilstrækkeligt ud, så skimmel og fugt i boligen undgås.

Hvis du ønsker at anvende råderetten eller installationsretten, skal du sende en skriftlig ansøgning til Domea.dk. Så behandler Domea.dk 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 Servicecentret eller Domea.dk (se også [www.Domea.dk](http://www.Domea.dk)).





## TEKNISKE INSTALLATIONER – vandhaner, cisterner m.v.

Utætte vandhaner eller cisterner medfører ofte et fordyrende vandforbrug.

**Du skal derfor straks give besked til ejendomsbestyreren, 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.

## 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, engangsvaskeklude og lign.** hører hjemme i skraldespanden og ikke toilet-kummen. Eventuelle utætheder i installationerne bør straks meldes til ejendomsbestyreren.

## 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 2 gange dagligt og mindst 10 minutter ad gangen.



## STØJ, MUSIK M.V.

Støj skal begrænses mest muligt.

Elektriske maskiner (boremaskiner o.lign.) skal være radiostøjdæmpet og DEMKO-godkendt i henhold til gældende lovbestemmelser.

Maskinerne må **ikke** benyttes i tidsrummet mellem kl. 19.00 og kl. 8.00 på hverdage og i weekender samt helligdage i tidsrummet mellem kl. 19.00 og kl. 10.00.

Benyttelse af radio, fjernsyn m.v. samt musikinstrumenter skal ske med størst mulig hensyn til de øvrige beboere.

Benyttelse af bruser/kar bør undgås i de sene aften/nattetimer (mellem kl. 24.00 og kl. 5.00)

**Støjende adfærd skal være ophørt kl. 22.00.**

Hvis du oplever støjende adfærd, så prøv først med en dialog.





# Lejemålet udendørs

## ÆNDRINGER UDEFOR 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, overdækninger og opsætning af markiser.

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

Hvis du er i tvivl, kan du kontakte bestyrelsen.

## HUSDYR

Ethvert dyrehold kræver skriftlig tilladelse fra boligselskabet. Eventuelle efterladenskaber på afdelingens friarealer skal øjeblikkeligt fjernes af dyreejeren.

Der kan ikke forventes tilladelse til mere end et husdyr.



## FODRING AF DYR, FUGLE M.V.

Af hensyn til hygiejniske forhold (rotter m.v.) er udendørs fodring (direkte på jorden) af dyr ikke tilladt.

## FRIAREALER

Færdsel i og brug af afdelingens friarealer er underlagt bestemmelserne om 'god ro og orden'.

Som udgangspunkt kan friarealerne benyttes efter deres hensigt, - leg på legepladser, boldspil på boldbaner, cykling på cykelstier, parkering på parkeringspladser o.s.v.

Benyt friarealerne på en sådan måde, at der ikke opstår farlige situationer og sådan, at benyttelsen ikke er til væsentlig gene for andre beboere. At tegne eller male på ejendommens træ- og murværk, på flisearealer, legeredskaber m.m., samt at beskadige bygninger og/eller friarealer betragtes som overtrædelse af husordenen.

Brug af legetøj som f.eks. bue og pil, luftbøsse, salonrifler og lignende kan medføre farlige situationer, hvorfor sådant legetøj henvises til selvstændige klubber eller lignende, hvor de hører til.

## HAVER/TERRASSER

Haver/terrasser skal holdes rene og ryddelige, og genstande må ikke hensættes i haven eller på terrassen, så det skæmmer bebyggelsen. Med andre ord - haver/terrasser skal til en hver tid fremstå velplejede og ryddelige.

Haveaffald skal henlægges på det dertil anviste område. Kontakt eventuelt ejendomsmesteren for yderligere information.

Med hensyn til malerbehandling af hegn o.lign. - kontakt venligst ejendomsmesteren.

Al plæneklipping og anden anvendelse af støjende haveredskaber er kun tilladt i tidsrummet:

Hverdage	08 - 19
Lørdage	10 - 15
Søndage og helligdage	11 - 13

## TØRRING AF TØJ

Det er naturligvis tilladt at tørre sit tøj, men det skal ske under særligt hensyn til naboer.

Af hensyn til de øvrige beboere må tøj og andre genstande ikke udhænge fra vindueskarme m.v.





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

Cykler, knallerter, barnevogne og lignende må kun hensættes på lejemålets tilhørende grundareal.

### **PARKERING OG MOTORKØRSEL**

Parkering af personbiler og motorcykler kan ske på Højagervej eller de tidligere vendepladser. De tidligere vendepladser og p-pladser på Højagervej indgår i Bolbrohavens fælles parkeringsareal, og der er ikke faste p-pladser på disse arealer.

Derudover kan parkering finde sted på etablerede parkeringspladser i egen for have. Standsning på stikvejene må kun finde sted i forbindelse med af- og pålæsning. Parkering skal generelt ske uden væsentlig ulempe for andre beboere.

For så vidt angår lastvogne og campingvogne henvises til politivedtægtens bestemmelser om parkering af større køretøjer.

Lastvogne og campingvogne må ikke parkeres i forhaven.

Opmærksomheden henledes på, at det er ikke tilladt, at lade bilen gå i tomgang i over 3 minutter.

Kørsel på stikvejene skal ske i skridtgang.

### **IKKE INDREGISTREREDE KØRETØJER**

Da færdselsloven gælder på afdelingens parkeringspladser, kan disse kun benyttes til parkering af indregistrerede køretøjer.

### **AFFALD**

Affald, der er omhyggeligt indpakket, skal henlægges i de til lejemålet tilhørende affaldsbeholdere.

Sortering og anbringelse af affald foretages jvt. De til enhver tid gældende renovationsbestemmelser eller efter anvisning.

Storskrald bortskaffes efter kommunens gældende regler, herunder efter anvisning fra ejendomsmesteren.

### **GYLDIGHED**

Beboerne har pligt til selv, at holde sig underrettet om hvilke husordensregler, der til enhver tid er gældende.

### **GODKENDELSE OG IKRAFTTRÆDEN**

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 17. juni 2004.