Boligselskabet Hybenvænget

Velkommen til boligselskabet Hybenvænget/Hybenvej.

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

En boligafdeling som Hybenvænget har mange beboere, det er et miniaturesamfund hvor man bliver mere eller mindre afhængige af hinanden, og man er fælles om mange ting. Derfor er det naturligt at udforme et sæt leveregler (ordensregler) for, hvordan vi bedst muligt kan skabe et godt socialt miljø, og skabe et godt klima blandt beboerne i afdelingen.

Hvis du er i tvivl om ordensreglerne, er du altid velkommen til at rette henvendelse til afdelingsbestyrelsen, som vil hjælpe med at besvare eventuelle spørgsmål.

Ordensreglerne er godkendt på afdelingsmødet den 4. april 2022, i forhold til de gældende regler.

Overtrædelse af ordensreglerne kan medføre en påtale*, og kan i sidste ende medføre at du må fraflytte afdelingen.*

Kontakt

Ejendomsservice:

KVIK Ejendomsservice

Mail: BB@kvikejendomsservice.dk

Tlf.: 45 20 35 20

Åbningstider: Man-tors 7-16

Fredag 7-15

Administration:

Domea.dk

Oldenburg Alle 3

2630 Taastrup

Email: kundeservice@domea.dk

Telefon: 76 64 64 64

www.Domea.dk

I AKUTTE SITUATIONER:

SSG A/S

Tlf.: 70 15 38 00 uden for ovenstående åbningstider.

Kontakt til bestyrelsen

Mail: hybenvej2830@gmail.com

Afdelingsbestyrelsen er valgt af beboerne i afdelingen og afdelingsbestyrelsens medlemmer kan ses på domea.dk under ”Hybenvænget”.

Afdelingsbestyrelsen varetager forskellige opgaver, tager sig af praktiske forhold og træffer en række beslutninger i det daglige inden for afdelingens opgaver.

Boligselskabet ”Hybenvænget” (afd. 05/01) er almene lejeboliger, som er del af en boligafdeling, som igen er del af et boligselskab.

Hybenvænget er et selvstændigt boligselskab og køber sig til drift og administration af sine boliger hos Domea.

Domea ejer ikke ”Hybenvænget”, men varetager f.eks. drift af ejendommene, står for udlejning og hjælper med renovering af de eksisterende boliger i selskabet.

Se i øvrigt mere på domea.dk under punktet ”hvad er en almen bolig”.

Generelle oplysninger

Ændringer af husorden

Det er afdelingens beboere i fællesskab, der på afdelingsmødet beslutter, hvad der skal stå i husordenen. Hvis du syntes at ordensreglerne skal ændres, kan du fremsætte et forslag på afdelingsmødet.

I din afdeling holdes der normalt mindst et årligt afdelingsmøde. På dette møde er du blandt andet med til at vælge afdelingsbestyrelsen, og det er også her afdelingens budget behandles og godkendes.

Mødet indkaldes med et varsel på 4 uger. Beboerne har mulighed for at komme med punkter til dagsorden, som skal være indleveret i postkassen ved Fælleshuset på den angivne dato i indkaldelsen (2 uger før afdelingsmødet).

En uge før mødet modtager beboerne indkaldelse med den endelige dagsorden.

Naboklager

Enhver klage skal ske skriftligt til Domea.

Husk at skrive eget navn og adresse på klagen. Domea har lavet en vejledning og et særligt skema som du kan bruge, hvis du ønsker at klage. Du kan få vejledning og skema ved at kontakte Kvik ejendomsservice eller på domea.dk under ”Hjælp og kontakt”.

Når Domea modtager din klage, vil du modtage en kvittering, og sagen vil blive behandlet indenfor 14 dage fra modtagelsen.

Enhver klagesag vil blive behandlet ud fra reglerne i ordensreglerne, der gælder på det tidspunkt du klager.

Der er ikke anonymitet ved klagesager.

Forsikring

Skader 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 forsikring.

Vi råder dig til at tegne en privat indboforsikring og ansvarsforsikring for husstanden.

Der er pr. 1. januar 1994 tegnet en fælles glas- og kummeforsikring for boligselskabet Hybenvænget, udgifterne til dette er med i din husleje. Det betyder at vinduer, toiletkummer, håndvaske mv. er forsikret fælles.

Fremleje

Du har ret til at fremleje din bolig helt eller delvis, men det må aldrig ske uden særlig tilladelse fra boligselskabet. Du skal derfor kontakte domea.dk, hvis du ønsker at leje et værelse ud, eller ønsker at fremleje hele din bolig.

Fremleje uden særlig tilladelse betragtes som kontraktbrud og kan medføre øjeblikkelig ophævelse af dit lejemål.

Bytte

Du har mulighed for at bytte din bolig med en anden lejer, når du har boet i din bolig i mindst tre år. For at kunne bytte bolig, behøver I ikke bo i samme boligselskab, se i øvrigt www.domea.dk/bytte.

Lejemålet indendørs

Ændringer i boligen

Boligen skal ”som udgangspunkt bibeholdes i sin oprindelige form”. Dette betyder, at ændringer kun må foretages med skriftlig tilladelse fra Domea, samt i nogle tilfælde godkendelse fra bygningsmyndighederne, her Lyngby-Taarbæk Kommune.

Råderet

Du har som lejer ret til at udføre visse forbedringer af din bolig, kaldet individuel råderet. Du kan læse mere om råderet i pjecen ”Lejet, men helt dit eget… ” på www.domea.dk

Tekniske Installationer

Utætte vandhaner eller cisterner medfører ofte et fordyrende vandforbrug. Du skal derfor straks give besked til ejendomsservice, hvis du opdager utætheder på vandhaner og cisterner.

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.

I akutte situationer kan du uden for ejendomsservice åbningstider kontakte vagtordningen ”Skadeservice Danmark”.

Radiatorer og varme

For at undgå frostsprængninger bør du ikke slukke radiatorerne helt, selvom 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, se i øvrigt følgende råd om udluftning på omdelte folder ”Undgå fugt og skimmel i kælderen og få et bedre indeklima i boligen” udarbejdet af A4, arkitekter og ingeniører.

Udsugningskanaler

Udsugningskanaler i husets sokkel og ydre vægge må under ingen omstændigheder tilstoppes eller dækkes til.

Du må ikke tilslutte emhætte eller andet til udsugningskanalerne!!

Brug af Maskiner

Det er tilladt at bruge støjende værktøj, slagboremaskiner, græsslåmaskiner og lignende i tidsrummet

Alle dage kl. 10.00 - 19.00

Vis hensyn og orienter gerne naboerne på forhånd, hvis du skal i gang med større projekter, benyt eventuelt opslag i Facebookgruppen Hybenvænget.

Støj og Musik

Holder du fest eller lignende, bør du sikre dig, at naboerne er orienterede og indforståede med støj fredag og lørdag efter 24.00 og øvrige dage efter 22.00.

Der gælder særlige regler for fælleshuset.

Husdyr

Det er pr. lejemål tilladt at have 3 husdyr (hunde/katte), se nedenstående krav.

Generelt er det ikke tilladt at holde husdyr i bure udendørs, da dette tiltrækker mus og rotter.

Der skal altid ansøges om tilladelse til at holde husdyr. Ansøgningen fås på domea.dk og sendes til Boligcenter-taastrup@domea.dk.

Gældende love og bekendtgørelser skal altid overholdes.

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

Husdyr må ikke på noget tidspunkt være til gene for afdelingens øvrige beboere.

Hunde

Der må pr. lejemål holdes 2 store **eller** 2 mellem størrelse hunde **eller** 3 små hunde. Små hunde er defineret som hunde der ikke vejer mere end 10 kg., og som ikke er højere end 35 cm. når de er fuldvoksne.

Hunde skal være chipmærket eller tatoveret og havde tegnet lovpligtig ansvarsforsikring der skal forevises ved ansøgningen om tilladelse til hold af hund.

Kat

Katte må færdes både indendørs og udendørs, og skal være *chipmærkede eller tatoverede.*

Lejemålet udendørs

Rotter

Rotter anmeldes STRAKS til Lyngby-Taarbæk Kommune på kommunens hjemmeside https://www.ltk.dk/borger/bolig-og-byggeri/dit-hus-og-grund/skadedyr eller ved henvendelse til ejendomsservice.

Det er lovpligtigt straks at anmelde observerede rotter.

Mus

Beboerne tager sig selv af mus, og skal selv bekoste musefælder, gift m.m. og skal ikke anmelde dette til ejendomsservice.

Hvepse og bier

Kontakt ejendomsservice.

Fodring af dyr, fugle m.m.

Undlad at fodre vilde/fritgående dyr som fugle og katte.

Lad ikke foder eller skåle med mad stå så skadedyr kan komme til det, det vil tillokke uønskede skadedyr som mus og rotter.

Affald

Følg Lyngby-Taarbæk Kommunes retningslinjer omkring affaldssortering og tømning.

Det er kun muligt at vælge standardstørrelse for affaldsbeholdere. Vælger du en anden størrelse, står du selv for udgiften.

Affaldsbeholderen ved Fælleshuset er forbeholdt lejere af fælleshuset.

Der henvises til at storskrald først sættes ud dagen før afhentning.

*Der er årligt en fælles container til **storskrald**, første weekend i oktober.*

Haver

Du skal holde din have ryddelig, så der ikke er grundlag for skadedyr.

Træer og buske skal beskæres hvor det findes nødvendigt, for at undgå for stor og vild beplantning, der også kan være til fare eller til gene for naboerne.

Ændringer af haveanlæg så som etablering af carport, tilbygning til boligen, etablering af skure, halvtage eller opsætning af hegn, må ikke ske uden skriftlige tilladelse fra Domea.

Beboerne har pligt til at renholde fortovet for ukrudt, uden brug af ukrudtsmidler som f.eks. "Round-up".

Hæk eller hegn skal holdes minimum 10 cm fra fortovskant, se Lyngby-Taarbæk Kommunes hjemmeside om dette.

Hækken skal klippes mindst en gang årligt, hækbredde maksimum 50 cm og højde maksimum 180 cm, *se i øvrigt hegnsloven* http://www.hegnsloven.dk/ , og selvfølgelig i god dialog med ens nabo.

Træer skal placeres 4 meter fra huset pga. risiko for skade på huset (besluttet på beboermøde 24.02.2010). Ved bekymring kan beboeren blive pålagt at lade en fagkyndig vurdere risikoen ved træets placering.

Det henstilles til beboerne at efterse og rense tagrender og nedløbsbrønde mindst 1 gang årligt, for at undgå fugtskader samt vand i kælderen. Kloakrenser og stige kan lånes hos ejendomsservice.

Motoriseret haveværktøj må benyttes **alle ugens dage fra kl. 10:00 til 19:00**.

De grønne fælles arealer

Det grønne område omkring fælleshuset må benyttes af alle. Aktiviteter på området efter kl. 22.00 må ikke støje eller på anden måde være til gene for øvrige beboere.

Motorkørsel og parkering

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

Parkeringen ved fælleshuset er til brugere af fælleshuset, gæster på vejen og håndværkere der udfører arbejde i foreningen Hybenvænget, og må derfor ikke bruges til privat parkering eller til opbevaring af trailere eller andet.

Det er muligt at blive skrevet op til garage i foreningen, dette sker ved henvendelse til Domea.

Vaskeri

I afdelingen har vi et vaskeri og tørrerum som du frit kan bruge.

Til vaskeriet skal benyttes mønter.

Vaskeriet holdes rent af ejendomsservice og opryddes af de beboere der benytter det.

Snerydning /grusning

Afdelingen sørger for snerydning og grusning på fællesarealer og fælles adgangsveje via ejendomsservice.

Du skal selv rydde sne i din forhave så der er uhindret adgang for postbud og skraldemand.

Årlig fælles arbejdsdag

En gang årligt er der fælles arbejdsdag, dette vil være omkring **første weekend i maj**. Her vil der blive taget hånd om fælleshuset og vaskeriet, og der vil blive indkøbt mad og drikke til dagen. Dette er en god mulighed for at styrke fællesskabet i foreningen og man lærer sine naboer at kende.