

HUSORDEN

KÆRE BEBOER

VELKOMMEN TIL KILDETOFTEN/DALVÆNGET

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

Afdelingen har udformet et sæt levere regler for, hvordan vi skaber et godt socialt miljø, hvor afdelingens beboere respekterer hinanden og passer på vores fælles værdier.

Men lige så 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 hjem.

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 levere reglerne, er du altid velkommen til at kontakte afdelingsbestyrelsen, som vil hjælpe med at besvare eventuelle spørgsmål.

Velkommen til Kildetoften/Dalvænget	1
Generelle oplysninger	3
Ejendomskontoret	3
Afdelingsbestyrelse	3
Et godt klima er meget værd!	4
Ændring af husorden	4
Naboklager	4
Nøgler	4
Navneskilte	4
Forsikring	5
Rygepolitik	5
Fremleje	5
Fravær i længere tid	5
Ændringer i boligen	6
Tekniske installationer – vandhaner, cisterner m.v.	6
Bad og toilet	6
Radiatorer og varme	7
Udluftning	7
Udsugningskanaler	7
Støj, musik m.v.	7
Ændringer udenfor boligen	8
Husdyr	8
Affald	9
Haver	9
Paraboler og antenner	9
Carporte	10
Udestue	10
Vindfang	10
Skure og drivhuse	10
Overdækning af kælderskakt	10
Snerydning/grusning	10
Godkendelse og ikrafttræden	10

SERVICECENTER FREDERIKSSUND

Adresse:
Heimdalsvej 7 C
3600 Frederikssund

Telefon: 76 44 40 00
E-mail: sc.frederikssund@domea.dk

Kontortid:
Telefontid mandag-fredag 8.00-12.00
Personligt efter aftale

Afdelingens hjemmeside:
www.domea.dk/afdelinger/kildetoften-dalvaenget

Du skal straks henvende dig til ejendomskontoret, hvis der opstår skader eller fejl i din bolig.

Såfremt lejer indgår aftale med håndværkere for udbedring af skader mv. uden udlejers forudgående godkendelse, hæfter lejer selv for udgifterne.

Ved akut opstået skader som er uopsættelig og ikke kan vente til anmeldelse inden for ejendomskontorets normale åbningstid, tilkaldes håndværker. Ved tilkald af håndværker har lejer pligt til at informere ejendomskontoret inden for næste normale arbejdsdag. Der henvises til de nærmere retningslinjer for akuthjælp udsendt til lejerne

AFDELINGSBESTYRELSE

I din afdeling er der valgt en bestyrelse. 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.

Generel husorden

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 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 vejledningen og skemaet på ejendomskontoret eller ved at kontakte Domea.

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, med mindre sagen ender i retten eller i beboerklagenævnet.

NØGLER

Til hver bolig udleveres 3 nøgler. Der kan være separat nøgle til kælder døren.

NAVNESKILTE

Du kan få ændret dine navneskilte på postkasser opsat af afdelingen ved at henvende dig til ejendomskontoret.

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 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 forvolde 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 bolig og på udearealer.

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 naboer/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.

Praktisér det gode naboskab. Lav evt. aftale med naboen om at holde ekstra øje, vande blomster, tømme postkasser o.l., hvis naboen er på ferie eller lignende.

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 10-20 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 og i råderetskataloget for din afdeling.

Boligselskabernes Landsforening har lavet en folder om råderet. Du finder den på 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).

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.

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, vatpinde og lign. hører hjemme i skraldespanden og må ikke kastes i toiletkummen.

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.

Det påhviler lejer at betale for afhjælpning af eventuelle fugtskader, som følge af manglende udluftning.

UDSUGNINGSKANALER

Udluftningskanaler må under ingen omstændigheder tilstoppes.

STØJ, MUSIK M.V.

Vis hensyn, når du benytter radio, fjernsyn, musikanlæg og -instrumenter.

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 indforståede med "støj" efter kl. 24.00 f.eks. ved at orientere naboerne.

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, udestuer og carporte.

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 mindre husdyr, dog ikke fugle i voliere, krybdyr eller andre eksotiske dyr. Der skal til hunde og katte søges særskilt tilladelse. Det er tilladt maksimalt at holde 2 hunde og 2 katte.

Ansøgningskemaet kan du få på ejendomskontoret.

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

Der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for hunden. 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. Det kan i værste fald resultere i, at du skal aflive dyret eller fraflytte afdelingen.

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

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

Gæstende hunde og katte må maksimalt være på besøg i afdelingen i max 3 uger.

Der er tilladt at holde maks. 5 høns men ingen hane.

Etablering af hønsehus og – gård skal godkendes af ejendomskontoret inden de tages i brug.

Hønsehus og – gård skal fjernes inden fraflytning.

Ved hønsehold skal Ballerup Kommunes gældende regulativ om ikke-erhvervsmæssige husdyrhold overholdes.

I regulativet står i afsnittet om hønsehold blandt andet:

"Hønsehus og – gård skal opføres mindst 2,5 m fra naboskel.

Hønsehus skal sikres mod indtrængning af rotter.

For at reducere støjgenerne skal hønsene holdes indelukket i et mørkelagt hønsehus fra solnedgang til kl. 07.00 alle dage.

I perioden maj-november kan tillige accepteres kyllinger, indtil 2-3 måneders alder, dog maksimalt 10 stk.

Rengøring af hønsehus og – gård skal finde sted mindst 1 gang ugentlig, i øvrigt efter behov.

Gødningen skal nedgraves eller bortskaffes gennem den kommunale renovationsordning.

Råd og vejledning:

Inden opførelse af hønsehus eller dueslag kan det være nødvendigt at tage hensyn til bestemmelserne i Bygningsreglementet. Derfor er det en god idé at søge råd i kommunens Bygningsinspektorat.

Foder skal opbevares i skadedyrssikre beholdere. For at undgå eksempelvis rotter, bør beholdere hæves ca. 35 cm over terræn og være ca. 60 cm dybe.”

Fodring af dyr, fugle m.v.

Undlad at fodre vilde/fritgående dyr som katte mv. Foderrester kan tillokke uønskede skadedyr som f.eks. rotter. Brug altid foderbræt til dine fugle.

AFFALD

Ballerup kommune har ved hvert hus opsat 3 to-delte beholdere til affald. På

På Ballerup kommunes hjemmeside kan ses de nærmere regler for sortering og afhentning af affald.

Du skal selv rengøre den udvendige kældertrappe og sikre fri passage til afløbet.

HAYER

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

Du skal vedligeholde hækkene ved klipning på begge sider samt foretage topbeskæring. Hækkene skal klippes mindst én gang årligt i perioden maj-juli. Hækbredde: 50 cm. Hækhøjde: 180 cm.

Der gives tilladelse til frit at vælge, om man vil have hegn eller plankeværk/hegn ud mod vejen. Det påhviler lejer at betale for materialer, opsætning og vedligehold. Højden på hegnet må ikke overstige højden for hæk. Plankeværk/hegn ud mod vejen skal være af træ. Tilladelse inden opsætning skal indhentes hos ejendomskontoret. Ansøgningen skal vedlægges en materiale- og farveliste samt en forventet opstarts- og afslutningsdato. Plankeværket/hegnet skal være håndværksmæssigt korrekt udført og skal godkendes af ejendomskontoret efter opsætningen.

Afbrænding af haveaffald er ikke tilladt.

Du må gerne plante træer i din have, de skal bare stå 2 m. fra skel og må ikke være højere end tagryggen på huset. Pas på at det ikke giver skyggevirkning hos naboerne. Træer højere end over tagryggen kan fjernes på beboerens regning.

Sørg for at træerne aldrig bliver større end du selv kan beskære og styre væksten.

BRUG AF MASKINER UDENDØRS

Du må bruge støjende maskiner som motorplæneklipper, havefræser, kæde- og rundsav i følgende tidsrum:

Hverdage kl. 9-20

Lørdage kl. 9-18

Søn- og helligdage kl. 10-14

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

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 muren bliver som før, du satte antenne/parabol op.

I din boligafdeling udgør depositummet kr. 1.500.

Antenner og paraboler opsat før ikrafttrædelse af dette reglement, skal ikke flyttes eller nedtages som følge af dette reglement. Ved fraflytning kan boligselskabet kræve afmontering af antenner og paraboler og retablering af bygningsdele på lejers bekostning, hvis disse er opsat af lejer.

CARPORTE

Du har mulighed for at søge om lov til at opsætte carport ved din indkørsel.

UDESTUE

Du har mulighed for at søge om lov til at opsætte udestue.

VINDFANG

Du har mulighed for at søge om lov til at opsætte vindfang ved din entredør.

SKURE OG DRIVHUSE

Du har mulighed for at søge om lov til at opsætte haveskure, legehuse, drivhuse og lign.

OVERDÆKNING AF KÆLDERSKAKT

Du har mulighed for at søge om lov til at opsætte overdækning af kælderskakt.

SNERYDNING/GRUSNING

Servicecenteret sørger for snerydning og grusning af fortovet.

Du skal selv sørge for snerydning og grusning i din forhave, så skraldemænd og andre kan komme ind uden problemer.

Ved uheld som følge af at der ikke er fjernet is og sne, benyttes afdelingens forsikring for glatføre uheld/skader. Beboeren kan blive bedt om at komme med en redegørelse for handlingsforløbet.

GODKENDELSE OG IKRAFTTRÆDEN

Godkendt på afdelingsmødet 29-05-2017.