

KÆRE BEBOER

VELKOMMEN TIL AFDELING RÅDHUSPARKEN I ALLERØD

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, udenoms arealerne og det fælles udstyr.

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 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.

Velkommen til Rådhusparken	
Kontakt	1
Husorden	2
Naboklager	2
Nøgler	2
Navneskilte	3
Forsikring	3
Rygepolitik	3
Fremleje	3
Fravær i længere tid	3
Ændringer i Boligen	4
Tekniske installationer	4
Bad og toilet	5
Gulvvarme	5
Udluftning	5
Udsugningskanaler	5
Brug af maskiner	5
Støj, musik m.v.	5
Ændringer udenfor boligen	6
Husdyr	6
Affald	6
Fælles adgangsveje	7
Trappevask	7
Altaner og haver	7
Paraboler og antenner	7
De grønne arealer	8
Grill	8
Fyrværkeri	8
Cykler, knallerter, barnevogne	8
Motorkørsel og parkering	8
Elevator.	9
Snerydning/grusning	9
Godkendelse og ikrafttræden	9

DRIFTCENTER DFB NORDSJÆLLAND

Adresse:

Klostergården 26
3550 Slangerup

Kontortid:

Personlig og telefonisk henvendelse:

Mandag – Fredag kl. 8.00 – 9.00

Tlf.: 76 64 68 00

E-mail.: nordsjaelland@dfb.dk

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

I akutte situationer vil du udenfor servicecentrets åbningstid blive viderestillet til Belfor som sørger for at tilkalde håndværker eller tekniker. I tvivlstilfælde kan du kontakte et medlem af afdelingsbestyrelsen.

Akutte tilfælde er hvis der er risiko for person eller bygningskade. Ellers kontakt Driftscenteret næste hverdag.

AFDELINGSBESTYRELSE

I din afdeling er der valgt en bestyrelse. Det er 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 servicecentret og afdelingsbestyrelsen på afdelingens hjemmeside.

ADMINISTRATOR

Adresse:

Danske Funktionærers Boligselskab (DFB)
Oldenburg Allé 3
2630 Taastrup

E-mail:

sc@dfb.dk

Telefon:

76 64 65 79

Domea.dk

Oldenburg Allé 3
2630 Taastrup

Telefon:

76 64 64 64

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 servicecentret eller ved at kontakte Kundeservice i 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, medmindre sagen ender i retten eller i beboerklagenævnet.

NØGLER

Til hver lejlighed udleveres 3 nøgler/nøglebrikker. Nøglerne/brikkerne passer til hoveddøren og postkassen og depotrummet.

Ønsker du ekstra nøgler/nøglebrikker, kan de bestilles på servicecentret. Du skal selv betale for ekstra nøgler/nøglebrikker.

NAVNESKILTE

Boligafdelingen sørger for navneskilte på postkasser/hoveddøre. Du kan få ændret dine navneskilte ved at henvende dig på Driftscenteret. Undgå klistermærker og andre uautoriserede ændringer og tilføjelser til afdelingens navneskilte og postkasser.

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 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 derfor til at tegne en familieforsikring, der normalt dækker i forbindelse med brand, tyveri og vandskade, og for indbo (møbler, tøj mv.) for ansvar for husstand (hvis du kommer til at forholde skade på andre eller deres ting) samt genhusningsforsikring.

Glas- og kumme-forsikring er tegnet af ejendommen, og udgiften til dette er med i din husleje. Det betyder, at vinduer, toilet-kummer, håndvask mv. er forsikret fælles.

RYGEPOLITIK

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. Rygning i indendørs fællesarealer og på trapper er forbudt. Vis altid hensyn og husk at tage cigaretskod med dig fra stier og pladser!

Arbejdsmiljøloven betyder, at folk, der arbejder for boligselskabet, ikke må udsættes for passiv rygning i arbejdstiden. Undgå derfor at ryge på ejendoms-kontoret, 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 servicecentret besked, hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid. Men servicecentret 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.

Praktiser det gode naboskab. Saml aviser og reklamer op fra matten og smid dem ind ad brevsprækken, hvis naboen er på ferie eller lignende. Evt. tøm postkassen og lav aftale med naboen om at holde ekstra øje, vande blomster o.l.

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 DFB.

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 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.

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 Driftscenteret eller Domea.dk (se også www.domea.dk).

TEKNISKE INSTALLATIONER

– VANDHANER, CISTERNER M.V.

Du skal straks give besked til servicecentret, 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.

I akutte situationer kan du udenfor servicecentret åbningstider kan du blive viderestillet til Skadeservice som vil sende en håndværker eller tekniker.

Akutte tilfælde er, hvis der er risiko for person eller bygningskade.

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 og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke toiletkummen.

GULVVARME

Det anbefales at gulvvarmen ikke kommer under 15-17 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. 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 kondensørretumbler.

UDSUGNINGSKANALER

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

BRUG AF MASKINER

Du må bruge støjende værktøj i følgende tidsrum:

Hverdage kl. 8-20

Lørdage kl. 10-18

Søn- og helligdage 10-13

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

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 indforstået med "støj" efter kl. 24.00. F.eks. ved at lægge en seddel i postkassen, hvis du holder rund fødselsdag o.l.

Vis hensyn og hold vinduer og døre lukkede, når du spiller musik m.v.

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 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 indskrevet i et råderetskatalog.

Hvis du er i tvivl, kan du kontakte bestyrelsen.

HUSDYR

Det er kun tilladt at holde et husdyr. Ansøgningsskemaet kan du få på Driftscenteret.

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>)

Hunde skal altid holdes i snor udenfor lejemålet, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for hunden.

Hunde må ikke luftes på afdelingens fællesarealer, og 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 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.

Giv Driftscenteret besked, hvis du en kortere periode skal passe andres hund/kat.

Gæstende hunde og katte må maksimalt være på besøg i afdelingen i 2 uger.

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.

AFFALD

Du skal sortere dit affald i henhold til den, af Allerød Kommune udleverede pjece "Sorteringsvejledning" – gældende for etageejendomme og rækkehuse med fælles affaldsbeholdere.

Vi har affaldsbeholdere til genanvendeligt affald, og det betyder, at du skal sortere følgende typer i de opstillede affaldsbeholdere:

- Papir
- Pap
- Plast og mad- & drikkekartoner
- Metal
- Glas
- Madaffald
- Restaffald

STORSKRALD: Der er indgået en aftale med Allerød Kommune, at der bliver afhentet storskrald 5 gange årligt. Datoerne vil blive offentliggjort i januar måned. Det vil også fremgå – hvilke typer affald, der er bestilt afhentning af. Miljøfarligt affald (fx malingrester) skal afleveres på den kommune genbrugsstation i Vassingerød, Nordkranvej 10, 3540 Lyngø.

FÆLLES ADGANGSVEJE

Trapper og opgange flugtveje. Der må derfor ikke henstilles møbler, papkasser, flyttekasser, barnevogne, klapvogne, affald o.a. på disse. Af hensyn til evt. brand

TRAPPEVASK

Rengøring af trapper og trappeopgange foretages af ejendomsselskabet (privat rengøringsselskab) således:

- Fra 1. april til 30. september rengøres trapperne hver 14. dag (forår og sommer).
- Fra 1. oktober til 31. marts rengøres trapperne hver uge (efterår og vinter).

Du skal dog selv rengøre trapper m.v. hvis de er blevet ekstraordinært beskidte i forbindelse med f.eks. flytning eller udsmidning af juletræer, eller hvis du, dine børn eller hunde har spildt eller efterladt noget.

ALTANER OG HAVER

Du skal holde din altan, have eller terrasse ren og pæn, så den fremstår veldrøjet og ryddelig:

Du skal i den forbindelse selv sørge for, at afløbet fra din altan er rensat for at undgå tilstopning og dermed vandskade hos andre beboere.

- Du må gerne opsætte altankasser, men kun på den indvendige side af altanens kant.

- Du må gerne lufte og tørre dit tøj på altanen. Dog således at det ikke er til gene for de øvrige beboere, dvs. at tørrestativet ikke må være højere end altanens kant.

Du skal vedligeholde hækkene ved klipning på den side, der vender ind mod din bolig. Hækkene skal klippes mindst én gang årligt i perioden maj-august. På ydersiden og i toppen passes hækken af ejendomsfunktionærerne.

I afdelingen er hækhøjden fastsat til at være 180 cm. Og bredde 50 cm.

PARABOLER OG ANTENNER MÅ IKKE OPSÆTTES

DE GRØNNE AREALER

Rundt i bebyggelsen er der grønne områder og friarealer til beboerne brug:

Parkering må kun ske på parkeringspladserne.

Benyt friarealerne på en måde, så der ikke opstår farlige situationer, og så du ikke generer andre beboere.

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 undtagelse er, at børn selvfølgelig gerne må tegne med kridt på fliserne, når de leger.

Der må ikke anvendes farligt legetøj, som f.eks. bue og pil, luftbøsse, splattervåben og lignende.

Af sikkerhedsmæssige årsager må der ikke opstilles badebassiner og trampoliner.

Aktiviteter på friarealerne efter kl. 22.00 må ikke støje eller på anden måde være til gene for øvrige beboere.

GRILL

Det er tilladt at grille på altanen / terrassen, der må kun anvendes gas grill eller el-grill hvis det ikke er til gene for de øvrige beboere.

FYRVÆRKERI

Du skal altid følge den til enhver tid gældende lov om anvendelse af fyrværkeri.

Fyrværkeri må kun affyres i perioden 27. december – 1. januar.

Vær opmærksom på, at affyrer du fyrværkeri – herunder raketter – i vindens retning, skal du være meget opmærksom på afstanden til personer og bygninger.

Bortset fra fyrværkeri med begrænset effekt som f.eks. knaldpropper, bordbomber, stjernekastere m.v., så må fyrværkeri kun erhverves og anvendes af personer over 18 år.

Der bedes tages hensyn til biler/køretøjer.

CYKLER, KNALLERTER, BARNEVOGNE

I bebyggelsen er der egne cykelstativer hvor du kan parkere din cykel. Du må desuden gerne parkere den i dit eget depotrum.

Cykler, knallerter og barnevogne må ikke stilles ved indgangspartierne eller på en måde, så de er til unødvendig gene for andre.

MOTORKØRSEL OG PARKERING

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

For motorcykler, der er u-indregistrerede i vinterperioden, kan særskilt tilladelse til parkering fås på Driftscenteret.

Henstilling af trailere og campingvogne kræver særskilt tilladelse. Kontakt Driftscenteret.

Langtidsparkering af campingvogne og trailere på parkeringspladsen er ikke tilladt.

Langtidsparkering er her ment som en parkering, der strækker sig over mere end 7 på hinanden følgende dage.

ELEVATOR

Af hensyn til sikkerheden må elevatorer ikke benyttes til børns leg. Ej heller opsætning af klistermærker og reklamer m.m.

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

I akutte situationer skal du trykke på elevator ALARM, som så kalder op til en vagtcentral. De vil hurtigst muligt sende en tekniker. Der er personlig kontakt til vagtcentralen som vil informere og guide, hvis man skulle være lukket inde i elevatoren.

SNERYDNING/GRUSNING

Afdelingen sørger for snerydning og grusning på fællesarealer og fælles adgangsveje- enten via ejendomsfunktionen eller ved at bruge et firma udefra.

GODKENDELSE OG IKRAFTTRÆDEN

Denne husorden er godkendt af bestyrelsen og på afdelingsmødet d. 22. maj 2023

Til ikrafttrædelse d. 22. maj 2023

Underskrift Formanden

Underskrift