



Hesselbækpark Husordenskatalog



Velkommen til Hesselbækpark!

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

Hesselbækpark består af 130 lejemål fordelt i tre boliggrupper, og der er 10 boligtyper.

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

Det er vigtigt, at vi i vores afdeling altid viser hensyn til hinanden. For os gælder det, at vores bolig er vores base. Her skal vi føles 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 for hinanden og udviser åbenhed. Det giver nemlig engagement i området og tryghed for store og små.

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



Indhold

KONTAKT

Ejendomskontoret.....	5
Administrationen	5
Akutnr.	5
Afdelingsbestyrelse	5

GENEREL HUSORDEN

Et godt klima er meget værd	6
Ændring af husorden.....	6
Naboklager	6
Nøgler.....	7
Navneskilte	7
Forsikring	7
Rygepolitik	7
Fremleje.....	7
Fravær i længere tid	7

LEJEMÅLET INDENDØRS

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



Radiatorer og varme.....	9
Udluftning	9
Brug af maskiner.....	9
Støj, musik m.v	9

LEJEMÅLET UDENDØRS

Ændringer udenfor boligen	10
Husdyr	10
Affald	11
Haver	11
De grønne arealer	11
Grill.....	12
Fyrværkeri	12
Motorkørsel og parkering	13
Fælleslokaler m.v	13
Vaskeri	13
Snerydning/grusning	14
Godkendelse og ikrafttræden	14



Kontakt

EJENDOMSKONTORET

Spørgsmål om ejendommens drift og brugen af boligen mv. skal ske til det lokale servicecenter.

Adresse:
Farum Hovedgade 54
3520 Farum
E-mail: nordtoft@mail.dk

Telefon: 76 44 48 50

Kontortid:
Mandag – fredag kl. 08.00 -10.00

Afdelingens hjemmeside:
Domea.dk/afdelinger/
hesselbaekpark

ADMINISTRATIONEN

Spørgsmål om lejekontrakt, husleje, venteliste mv. skal rettes til Domea.dks kundeservice

Adresse:
Domea.dk
Boligcenter Høje-Taastrup
Oldenburg Allé 3
2630 Taastrup
E-mail: kundeservice@domea.dk

Telefon:
76 64 64 64

Kontortid:
Mandag - torsdag kl. 08.00 -20.00,
fredag kl. 08.00 -16.00

Hjemmeside: www.domea.dk/kontakt

På hjemmesiden har du mulighed

for at skrive til Domea.dk via særlige formularer.

AKUTNR.

I akutte situationer i tidsrummet kl. 15.00 - 07.00 på hverdage, i weekender og helligdage kontaktes SSG på 70 26 87 17

AFDELINGSBESTYRELSE

I din afdeling er der valgt en bestyrelse. Afdelingsbestyrelsen repræsenterer beboerne i forhold til boligselskabet og administrationen. Bestyrelsen tager sig også af en række praktiske forhold og træffer i det daglige en række beslutninger indenfor afdelingen.



Generel husorden

ET GODT KLIMA ER MEGET VÆRD!

De generelle regler om brugen af boligerne og fællesfaciliteterne findes i lejekontrakten og i den almene lejelov.

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.

Udover husordenen, så gælder hvad man kunne kalde "almindelig skik og brug". Det betyder, at du skal bruge din sunde fornuft og opføre dig ordentligt, også selvom forholdet ikke er nævnt i husordenen.

Overtrædelse af husordenen eller almindelig skik og brug kan medføre en påtale. I sidste ende kan det 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, kan du derfor fremsætte et ændringsforslag 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

Når mange mennesker bor sammen kan det være svært at undgå konflikter. Oftest kan de løses beboere imellem, i andre tilfælde kan man henvende sig til Domea.dk. Enhver klage skal ske skriftligt til Domea.dk Husk at skrive navn og adresse på klagen. Domea.dk har lavet en vejledning og et særligt skema, som du kan bruge, hvis du ønsker at klage. Du kan få vejledningen og skemaet på ejendoms-kontoret eller ved at kontakte Domea.dk.

Når Domea.dk 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.dk 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 lejlighed udleveres 3 nøgler til hoveddøren og 1-2 nøgler til postkassen. Du skal selv sørge for ekstra nøgler. Ved betaling kan du få brik og nøgle til vaskeriet og værkstedet i fælleshus C ved henvendelse til ejendomskontoret

NAVNESKILTE

Afdelingsbestyrelsen har en Dymo-maskine, som kan lånes til at lave navneskilte til postkassen.

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 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 familieforsikring, der normalt dækker i forbindelse med fx 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). Det er hensigtsmæssigt at sørge for, at TV, stereoanlæg, computer, fotoapparater og lignende er mærket mod tyveri.

Glas- og kumreforsikring 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 lejlighed og på udearealer. Rygning i vaskeri og andre indendørs fællesarealer er forbudt. Vis altid hensyn og husk at tage cigaretskod med dig fra stier og pladser!

Arbejdsmiljølovens bestemmelser medfører blandt andet, 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.dk, 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 ejendomskontoret besked, hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid. Ejendomskontoret har dog ingen pligt til at holde din bolig under opsyn. Det kan være en god idé at undgå nedrullede gardiner og andre synlige tegn på, at der ikke er nogen hjemme.



Lejemålet indendørs

Praktiser det gode naboskab. Og lav evt. en aftale med naboen om at tømme postkasse, at holde ekstra øje, vande blomster o.l.

ÆNDRINGER I BOLIGEN

Råderet

Du har ret til at udføre visse forbedringer af din bolig og få godtgørelse for dine udgifter ved senere fraflytning. Din mulige godtgørelse nedskrives over en årrække til nul. For at få penge ved fraflytning, skal du kunne dokumentere dine udgifter med kopi af håndværkerregninger o.l.

Der er desuden en række forandringer, du har ret til at foretage, men som ikke giver ret til godtgørelse ved fraflytning.

Kontakt ejendomskontoret for yderligere oplysninger. Eller læs mere på www.domea.dk og i råderetskataloget. Boligselskabernes Landsforening har lavet en folde 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. Installation af vaskemaskine, opvaskemaskine m.v.

Anmeld arbejderne, inden du går i gang

Hvis du ønsker at anvende råderetten, skal du anmelde det til ejendomskontoret, inden du går i gang.

Du kan læse mere om råderet og installationsret i pjecen "Lejet, men helt dit eget ...", der kan fås ved henvendelse til ejendomskontoret eller Domea.dk.

TEKNISKE INSTALLATIONER - VANDHANER, CISTERNER M.M.

Du skal straks give besked til ejendomskontoret, hvis du opdager utætte vandhaner og cisterner eller andre fejl og svigt i de tekniske installationer.

Et toilet der løber, så du næsten ikke kan se det, koster ca. kr. 7.000 ekstra på vandregningen på et år.

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 er dyrt. Så du skal være varsom med, hvad der skylles ud i toilet og vask. Bleer, vat, bind, kattegrus og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke toilet-kummen.

Husk det er lejerens ansvar at renholde gulv afløb i bad, herunder vandlås i køkken/bad.

Der kan hvert andet år rekvireres gratis vådrums-maling til brug for maling af badeværelset. Fås ved henvendelse på ejendoms-kontoret.

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. skal 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 tørretumbler med kondensvirkning eller aftræk til det fri.

BRUG AF MASKINER

Brug af (slag)boremaskiner eller andet elektrisk værktøj, græsslåmaskiner o.l. må kun foregå i følgende tidsrum:

Hverdage kl. 9 -19

Lørdage kl. 10 -14

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 særligt hensyn og skru ned for lyden, så du ikke forstyrrer dine naboer. Tag hensyn til dine naboer, hvis du holder rund fødselsdag o.l., og efter kl. 22 lukkes vinduer og døre, og der skrues ned for lyden.



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 drivhuse, opsætning af markiser m.m.

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 om reglerne i forhold til ændringer udenfor boligen, kan du kontakte ejendomskontoret.

HUSDYR

Det er tilladt at holde mindre husdyr som f.eks. fugle, fisk, marsvin og kaniner, dog ikke krybdyr eller andre eksotiske dyr. Der må herudover holdes én hund eller én kat pr. lejemål efter særskilt tilladelse. Ansøgningsskemaet kan du få på ejendomskontoret.

Der gives ikke tilladelse til følgende hunderacer eller blandinger, hvori disse racer indgår:

- Pitbull terrier
- Tosa Inu
- Amerikansk staffordshire terrier
- Fila brasileiro
- Dogo argentino
- Amerikansk bulldog
- Boerboel
- Kangal
- Centralasiatisk ovtcharka

- Kaukasisk ovtcharka
- Sydrussisk ovtcharka
- Tornjak
- Sarplaninac

Ved ansøgning om husdyrtilladelse skal der altid vises dokumentation for hunderace enten i form af stamtavle eller underskrevet erklæring fra dyrlæge. Hunde skal chipmærkes.

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

Det er forbudt at lade husdyr opholde sig på legepladser og i sandkasser samt at forrette deres nødtørft de pågældende steder, og du er forpligtet til på øvrige fællesarealer (stiarealer, græsplæner, også den ned mod søen), at fjerne hundens eventuelle efterladenskaber øjeblikkeligt.

Katte skal være øre-chipmærkede. Katte må være ude, når ejeren er hjemme og katte skal holdes inde om natten.

Det påhviler enhver boligtager, der holder husdyr eller mindre kæledyr, at sørge for at dette ikke ved støj, herunder langvarig gøen og hylene eller lugt, hærværk, bidsk optræden eller på anden måde er til gene for ejendommen eller for 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 fra flytte afdelingen.

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

Der må ikke holdes høns i haverne. Kaniner må ikke stå i bur i haven, eller foran indgangspartiet, da det kan tiltrække skadedyr.

Fodring af dyr.

Undlad at fodre vilde/fritgående dyr som fugle og katte mv. Lad ikke foder eller skåle med f.eks. kattermad stå så skadedyr kan komme til det.

Foderrester kan tillokke uønskede skadedyr som f.eks. rotter og duer.

AFFALD

Af hygiejniske grunde skal køkkenaffald, kattegrus mv samles i egnede plastikposer. Poserne lukkes grundigt inden affaldet lægges i affaldscontaineren. Husholdningsaffald skal smides i boligens skraldespand.

- *Glas og flasker* skal i flaskecontainer.
- *Papir og pap* skal i papir- og papcontainer.
- *Storskrald* kan stilles oppe ved materielgården i de dertil indrettede båse. Dog må der ikke stilles opvaskemaskiner, vaske maskiner og køleskabe. Disse må beboeren selv sørge for at bortskaffe.
- *Miljøfarligt affald* (f.eks. Maler rester) skal afleveres til Furesø Kommunes genbrugsplads,

Gammelgårdsvej 85.

- *Haveaffald* kan lægges i båsen til haveaffald.
- *Småt brændbart* kan lægges i den store container.

HAVER

Du skal holde din have og terrasse ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig. Lejekontraktens bestemmelser om vedligeholdelse af det lejede gælder også haven.

Der må ikke plantes træer, buske eller blomster som kan kravle op af facaden eller skuret, så det vokser ind i tagkonstruktionen. Ingen vækster, træer, buske eller lign. Må på nogen måde hverken i højde eller bredde, være til gene for naboerne. Birk og større piletræer må ikke plantes af hensyn til kloakeringen.

Hvis du vil male hegn o.l. skal det være med skurfarven, hvid, naturfarvet maling eller sort maling. Maling til skuret kan rekvireres gratis ved henvendelse på ejendomskontoret.

Du skal vedligeholde hækkene ved klipning. Det anbefales, at klippe hækken før Skt. Hans og én gang mere senere på sommeren. Hvis du har brug for hjælp til at få klippet hækken på ydersiden, kan du tilmelde dig på den seddel, der bliver uddelt hvert år, så vil hækken på ydersiden blive klippet af ejendomsfunktionærerne. Evt. trådhegn skal opsættes på være en havelåge/udgang i hækken. Lågen må højst være 90 x 180 cm, og skal åbnes indad.

Hækbredde: 50 cm.
Hækhøjde: 180 cm



Kan der mellem naboer opnå enighed om at klippe hækken i skellet i en lavere højde, kan dette frit aftales.

I forhaverne må hegnets højde højst være 90 cm.

Foretages der større forandringer i haven, kan boligselskabet, hvis det finder det påkrævet, reetablere haven på beboerens regning ved fraflytning (se råderetskataloget)

Det er ikke tilladt at anbringe altankasser med blomster samt at op sætte markise og solsejl uden skriftlig tilladelse fra boligselskabet.

DE GRØNNE AREALER

Rundt om i bebyggelsen er der grønne områder og friarealer til beboernes brug. Og for at bevare bebyggelsens markante træk med de forskellige træer, vil det altid være gældende, at plante et nyt træ, hver gang der fældes et gammelt.

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

- Leg på legepladser
- Boldspil på boldbaner
- Cykling på cykelstier
- Parkering på parkeringspladser osv.

Du må naturligvis ikke tegne eller male på ejendommens træ- og murværk, på flisearealer, legepladser 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 lege tøj, som f.eks. bue og pil, luftbøsse, splattervåben og lignende.

Du må gerne slå telt op på friarealerne, når blot du husker at tage det ned ved solnedgang.

Af sikkerhedsmæssige årsager må der ikke opstilles badebassiner og trampoliner.

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

Lege- og motionsredskaberne på legepladserne er opsat under hensyntagen til de pågældende sikkerhedsregler, og det påhviler ejendomskontoret at sørge for vedligeholdelsen. Men benyttelsen af redskaberne sker dog under forældrenes og eget ansvar, og der bør derfor være tegnet en ulykkesforsikring for børnene.

GRILL

Det er tilladt at grille på fællesarealerne/terrasserne, og naturligvis i egen have, der skal dog vises hensyn til naboerne.

FYRVÆRKERI

Ifølge Fyrværkeriloven må fyrværkeri kun affyres i perioden 27. december - 1. januar.



Derudover skal du udvise forsigtighed ved enhver form for anvendelse af fyrværkeri.

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

MOTORKØRSEL OG PARKERING

Færdselsloven gælder også i Hesselbækpark. Parkering skal ske i de afmærkede parkeringsbåse. Og der køres højre om i rundkørslen. Du må ikke parkere langs tilkørselsvejene og på græsarealerne. Husk max 15 km/t.

Henstilling af trailere, campingvogne o.lign. samt uindregistrerede køretøjer må ikke parkeres i bebyggelsen. Dog er det tilladt at have sin campingvogn stående på parkeringspladserne i kortere perioder ved klargøring inden afrejse og ligeledes ved hjemkomst. Køretøjer med en totalvægt over 3500 kg. (Indvalidekøretøjer dog undtaget) må ikke parkeres i bebyggelsen, der henvises til de i Furesø kommune anviste pladser.

Såfremt du har fået tildelt et parkeringskort gennem danske Handicap organisationer, har du mulighed for at få tildelt en P-plads i nærheden af din bolig. Du skal rette henvendelse til ejendomskontoret, som herefter vil være behjælpelig med at opsætte særligt afmærket P-skilt. Udgiften til opsætning, er dog for brugerens regning.

Kørsel med motorkøretøjer (knallert, motorcykel og bil) på gangstierne er naturligvis ikke tilladt. Ved cykling skal der udvises forsigtighed og det gælder også ved f.eks. Rulleskøjter o.lign. Bebyggelsens stisystem indgår i kommunens overordnede stisystem.

Tomgangskørsel er 1 minut iht. Regulativ om tomgangskørsel i Furesø kommune.

Henstilling af knallert, cykler, legetøj, barnevogne, blomsterkrukker osv. på gangstierne må ikke være til gene for gående eller snerydning.

FÆLLESLOKALER M.V.

I afdelingen er der en række fælles faciliteter, du kan bruge. Vi har tre fælleshuse. I fælleshuse A og B er der indrettet til fest og anden komsammen for 30 personer. Fælleshuse C rummer vaskeri, værksted og et mindre bibliotek. Nogle til værksted og bibliotek fås, mod betaling, på ejendomskontoret. Desuden har vi også en udendørs motionslegeplads for børn og voksne.

Du kan leje afdelingens beboerhus/ fælleslokale mod betaling ved at henvende dig til den beboer, som står for udlejningen. Se på opslags-tavlerne i bebyggelsen. Er det et beboerarrangement er lejen gratis.

Desuden kan man låne hækkeklipper, slagboremaskine og flag til vores fælles flagstang ved fødselsdage o.lign. Udlånerne kan ses på bebyggelsens opslags-tavler.



VASKERI

I afdelingen har vi et vaskeri (i fælleshus C), som du kan bruge. Til vaskeriet skal du bruge en vaskebrik og en lås med nøgle til vasketavlen. Den udleveres, mod betaling, når du flytter ind. I øjeblikket betales forbruget af maskinerne over huslejen, men med tiden vil det blive sådan, at man selv skal sætte penge ind på vaskebrikken over sin egen computer hjemme, som betaling i vaskeriet. Brikken bruges også som nøgle til døren i vaskeriet.

Vaskebrikken er strengt personlig.

Hvis du mister din vaskebrik, skal du straks kontakte ejendomskontoret, så brikken bliver spærret. Du må betale for at få en ny brik.

På tavlen i vaskeriet kan du se hvilke tidspunkter, du kan bruge vaskeriet, og her reserverer du også din vasketid.

Efter 15 min. i påbegyndt vasketid, og maskinerne ikke er taget i brug, må du gerne overtage vasketiden. Tørretumbler nr. 3 hører til vaske-maskinerne, og tørretumbler nr. 4 hører til de beboere, som vasker hjemme, men ønsker at få tørret deres tøj.

Det er kun beboere, der må bruge vaskeriet.

Børn under 16 år må gerne opholde sig i vaskeriet, når de er sammen med deres forældre, eller andre voksne som bruger maskinerne.

SNERYDNING/GRUSNING

Du skal selv rydde sne i din forhave, så postbud og skraldemænd kan komme til uden problemer.

Afdelingen sørger for den øvrige snerydning og grusning på fællestier og fælles adgangsveje.

GODKENDELSE OG IKRAFTTRÆDEN

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 27.3.2017 til ikrafttræden pr. 27.3.2017.