

Boligselskabet Vores Bolig

Afdeling: 834 Rådhuslunden, 2765 Smørum

Husorden

2024

I almene boligafdelinger er det beboerne selv der fastsætter deres husorden. Reglerne fastsættes og godkendes på et afdelingsmøde.

I nybyggede afdelinger godkender boligselskabets bestyrelse en midlertidig husorden til brug for førstegangsudlejningen. De midlertidige regler gælder indtil beboerne på afdelingsmødet fastsætter nye regler.

Denne husorden med ændringer er godkendt på afdelingsmødet den 22. april 2024.

Dato: 24.04.2024
Erstatter, dato: 01.07.2021

Indholdsfortegnelse

1. Kontakt	3
2. Om husordenen.....	3
3. Forsikring	4
4. Rygepolitik	4
5. Ændringer i boligen	4
6. Tekniske installationer	4
7. Bad og toilet	5
8. Radiatorer og varme	5
9. Udluftning	5
10. Udsugningskanaler	5
11. Brug af maskiner.....	5
12. Støj, musik m.v.....	5
13. Ændringer udenfor boligen.....	6
14. Husdyr.....	6
15. Affald.....	7
16. Fælles adgangsveje	7
17. Altaner og haver	7
18. Paraboler og antenner.....	7
19. De grønne arealer	8
20. Motorkørsel og parkering.....	8

Bilag: Parkeringsforhold

1. Kontakt

Servicecenter

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

Servicecenter Frederikssund
Heimdalsvej 7c
3600 Frederikssund
Telefon: 76 44 40 00
E-mail: sc.frederikssund@domea.dk

Telefonisk henvendelse: Mandag – fredag: kl. 08.00 – 12.00

Administrationen (Domea.dk)

Spørgsmål om lejekontrakt, husleje, venteliste mv. skal rettes til Domea's kundeservice:

Telefon: 76 64 64 64
Hjemmeside: www.domea.dk/kontakt

På hjemmesiden har du mulighed for at skrive til Domea.dk via særlige formularer.

Afdelingsbestyrelsen

Bestyrelsen kan kontaktes på: E-mail: bestyrelsen.afd834@gmail.com

2. Om husordenen

De generelle regler om lejernes brug 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 orden". Det betyder, at du skal bruge din sunde fornuft og opføre dig ordentlig, også selvom forholdet ikke er nævnt i husordenen.

Under almindelig skik og orden gælder også, at cykelrum, trapper til kælder samt gangarealer i kælderen ikke bruges til opholdsrum eller legeplads. Der er monteret videoovervågning i cykelrum og kælderarealer. Systemet kører så hændelser de sidste 30 dage kan dokumenteres af servicecentret.

Der er indrettet et aktivitetsrum i kælderen ved nedkørslen til kælderen. Alle der bruger rummet skal selv sørge for at holde orden og rydde op efter sig. For at benytte aktivitetsrummet skal boligens adgangsbrik registreres af servicecentret.

Overtrædelse af husordenen eller almindelig skik og orden 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.

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.

3. 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 f.eks. brand, tyveri og vandskade.

Obs: Det må frarådes, at der klistres tildækningsplast på vinduerne da glasset ved temperaturstigning ikke kan "ånde" og derved risikerer at revne. En sådan skade dækkes ikke af ejendommens forsikring og omkostningerne ved skift af ruden skal dækkes af beboeren selv. Det anbefales at opsætte persienner eller tildækningsgardin.

4. Rygepolitik

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. Rygning på trapper, i kælder, aktivitetsrum og andre indendørs fællesarealer er forbudt. Vis altid hensyn og husk at tage cigaret skodder med dig og undlad at kaste dem fra dig på stier og andre områder.

5. 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.

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

Kontakt servicecenteret for yderligere oplysninger. Eller læs mere på www.domea.dk.

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 eller installationsretten, skal du anmelde det til boligselskabet, inden du går i gang. Kontakt servicecenteret eller brug kontaktformularen på www.domea.dk/kontakt.

6. Tekniske installationer

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

Afdelingen står for at vedligeholde de 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.

7. 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 og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke toilet-kummen.

8. Radiatorer og varme

For at undgå frostsprængninger bør du ikke lukke radiatorerne helt, hvis vinduerne i rummet er åbne om vinteren.

For at bibeholde varmen i boliger med NILAN anlæg anbefales det, at holde anlægget på auto 21 grader og indblæsnings 2 og holde badeværelse døre lukket.

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.

9. Udluftning

For at minimere fugtdannelse og risikoen for skimmelsvamp mv. 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 tørretumbler med kondensvirkning.

10. Udsugningskanaler

Udsugningskanalerne må ikke tilstoppes. Du må ikke tilslutte tørretumbler eller andet til udsugningskanalerne.

11. Brug af maskiner

Du må i ude og inde arealer bruge støjende værktøj og maskiner i følgende tidsrum:

Hverdage, kl. 9-18

Lørdage, kl. 10-17

Søn- og helligdage, ingen støjende arbejder

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

12. 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. 22.00 på hverdage og efter kl. 24.00 i weekenden. Andre maskiner som støvsuger, opvaske- og vaskemaskiner støjer også, så derfor henstilles der til at undgå brug efter kl. 22.00.

13. Ændringer udenfor boligen

På afdelingsmødet kan det besluttes, 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 opsætning af havelåger, markiser eller etablering af altaninddækning. Opsætning skal udføres i sort eller mørke grå farver.

På et afdelingsmøde blev det besluttet at plante levende hegn af liguster hækplanter til at adskille terrasseområderne for boligerne i stueplan. Hækken skal på den indvendige side og i højden klippes af beboerne. Den udvendige side klippes af boligselskabet.

Hækhøjden mellem boligerne må max være 160 cm og foran max 140 cm, og der skal altid være en åbning i hækken foran for adgang til boligen fra havesiden. Hvis der opsættes havelåge, der også kan låses, skal Servicecentret, håndværkere, overbo ved vinduespudsning og andre advisere den pågældende beboer i god tid før der ønskes adgang gennem lågen, og senest dagen før.

Det er tilladt på egen side at montere et trådhegn for at holde husdyr inde, men på en måde der ikke hindrer hækplanternes vækst. Men det er ikke tilladt at opsætte faste træhegn eller anden type af andre materialer, der kan hæmme planternes vækst.

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

14. Husdyr

Det er tilladt at holde mindre husdyr som f.eks. fugle, fisk, marsvin og kaniner, dog ikke krybdyr eller andre eksotiske dyr. Marsvin eller kaniner dog max 2 dyr udendørs.

Foder, hør og andet til dyrene må ikke ligge frit tilgængeligt udenfor boligen, da det tiltrækker skadedyr.

Der må herudover holdes:

1 hund eller 1 kat pr. bolig efter særskilt tilladelse af boligselskabet.

Hunde skal altid holdes i snor udenfor lejemålet, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for hunden. Uanset hvor hunden eller katten luftes er du forpligtet til at fjerne 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 servicecenteret besked, hvis du i en kortere eller længere periode skal passe andres hund eller kat.

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, samt støjende fugle.

15. Affald

Af hygiejniske grunde skal køkkenaffald, kattegrus mv. samles i egnede plasticposer. Poserne lukkes grundigt inden affaldet nedkastet i de respektive affaldskasser.

Der er 3 områder med hver 4 nedgravede affaldskasser/ molokker med 6 affaldsrum for henholdsvis: Restaffald, Køkkenaffald, Papir, Plastik, Glas og Metal. Det er vigtigt, at der kun nedkastes affald, som svarer til teksten på affaldsrummene.

For at undgå bl.a. besøg af rotter må der ikke sættes affaldsposer eller andet affald uden for hoveddøren. Affald skal opbevares i egen bolig indtil bortskaffelse.

Der står desuden 2 containere til pap og de er kun til pap. Af pladshensyn i containerne sørg for at papkasser m.m. er flade inden de lægges i.

Alt andet affald skal afleveres på genbrugspladsen, Skebjergvej/ Hassellunden. Uden egen bil kan det være en god idé at bruge nabohjælp.

16. Fælles adgangsveje

Gangbroer, trapper og kældergange kan blive til flugtveje. Der må derfor af brandsikkerhedsmæssige årsager ikke henstilles møbler, diverse genstande og lignende. Opbevaring af ejendele skal sættes inde i egen bolig eller eget kælderrum.

Pladerne på gangbroerne til blok 10, 11 og 12 nedbrydes bl.a. af vejret og ved transport af indbo ved ind- og fraflytning. For ikke at belaste pladerne yderligere må der ikke sættes emner, så som ting af jern der ruste eller krukke med jord og planter.

Områderne foran hoveddørene i gadeplan kan bruges til cykler og mindre havemøbler. Men må ikke bruges til opbevaring af skrald eller anden form for affald. Det skal afleveres direkte i vores affaldssystem eller køres til genbrugspladsen på Skebjergvej/ Hassellunden.

17. Altaner og haver

Du skal holde din altan, have og terrasse ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig. Vedrørende egne ønsker eller spørgsmål, skal du kontakte servicecenteret.

Udvendigt vedligehold af boligerne udføres af boligselskabet, men boliger med trægulv på tagterrasserne skal vedligeholdes af beboerne selv. Terrassebrædderne er Termowood, som skal overfladebehandles med pigmenteret træbeskyttelse, d.v.s. træolie med UV-filter, fra Pinotex, Gori m.fl. Behandlingen udføres efter behov. Ved tvivlspørgsmål kontaktes Servicecentret.

18. Paraboler og antenner

Ønsker du at opsætte antenne eller paraboler, skal du kontakte servicecenteret for at få en tilladelse og information om, hvor og hvordan de kan sættes op.

Du kan blive bedt om at indbetale et depositum til boligselskabet, når du sætter antenne og/ eller parabol op. Depositummet opkræves for at sikre, at antennen/ parabolen fjernes ved fraflytning, og for at sikre, at mur o.l. kan genetableres.

19. De grønne arealer

Rundt om i bebyggelsen er der grønne områder og friarealer til beboernes brug. Benyt friarealerne på en måde, så der ikke opstår farlige situationer, og så du ikke generer andre beboere.

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

20. Motorkørsel og parkering

Færdselsloven gælder også på afdelingens parkeringspladser. Derfor kan disse kun benyttes til parkering af indregistrerede køretøjer. Parkering skal ske i de afmærkede parkeringsbåse.

Der er 3 parkeringsområder, A-B-C, og der er opsat parkeringsskilte med henvisning til parkering for beboerne og gæster. Se bilag.

Boligselskabet har sat plads af til 1 køretøj/ bil per bolig. I vores afdeling 834 Rådhuslunden er der 86 boliger. Der er ikke faste P-pladser.

Parkering:

Ved blok 1 til 6, område A, kun for beboerne: Her er 39 boliger og 39 P-pladser.

Ved blok 7 til 12, område B, kun for beboerne: Her er 47 boliger og 25 P-pladser plus 3 handicappladser.

Langs med blok 9 og 12, område C, for beboerne og gæster: Der er 55 P-pladser i 2 rækker plus 3 handicappladser. I samme område er der monteret 4 P-pladser til opladning af el-biler.

Der er i alt 119 P-pladser plus 6 handicappladser. D.v.s. der er parkeringspladser nok og desuden er der flere beboere, der ikke har bil. Beboere med mere end 1 bil per bolig skal parkere bil nummer 2 eller flere i område C. Varebiler skal også parkeres på gæsteparkeringen i område C. Men det gælder ikke varebiler med håndværkere, der udfører arbejde i Rådhuslunden om dagen.

I område A og B er der ingen beboer, der kan eje en bestemt P-plads. Selvom en beboer ikke selv har bil, kan en P-plads ikke lånes eller lejes ud til gæster eller andre. Dette gælder også område C.

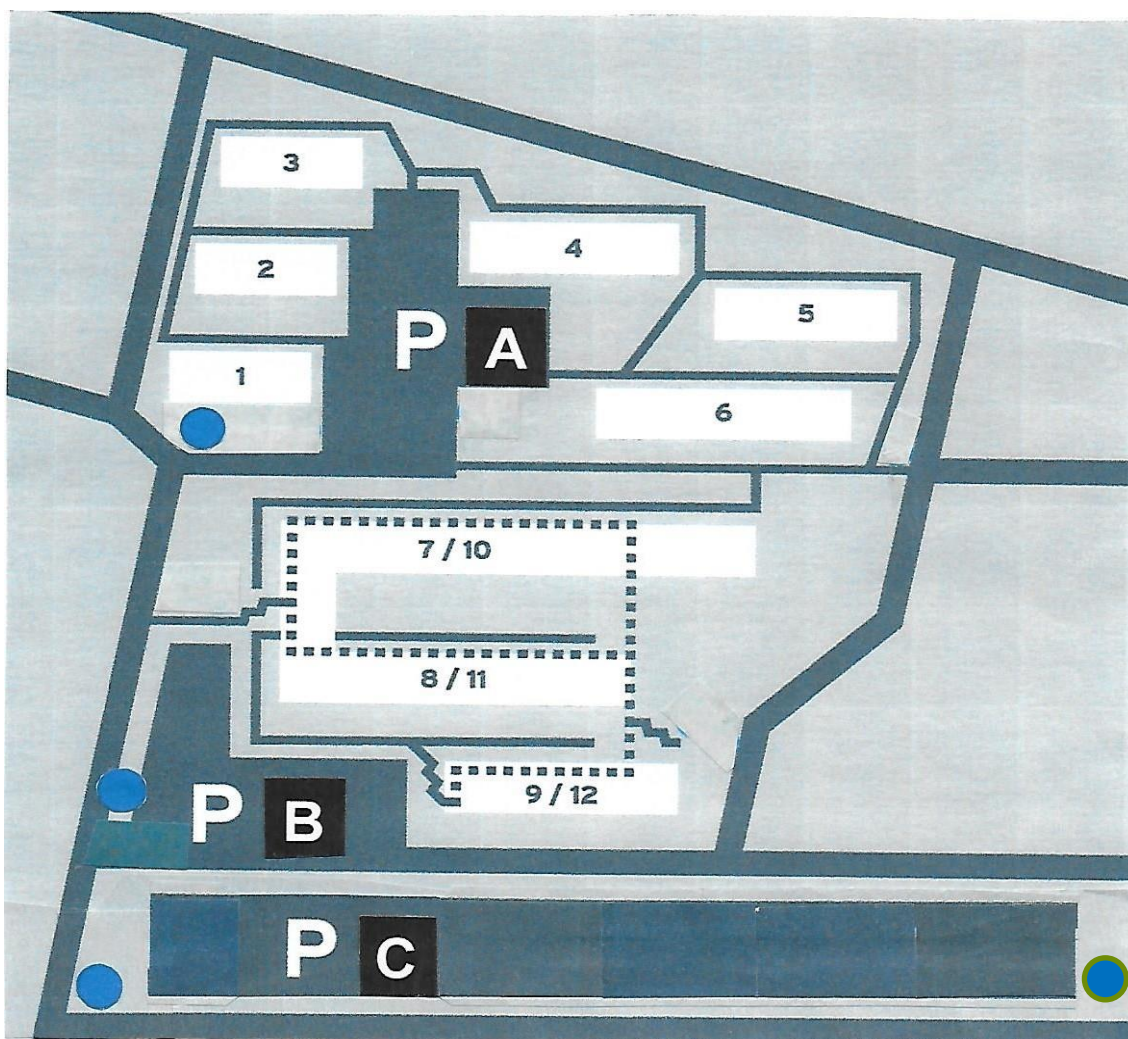
For at værne om fællesskabet i bebyggelsen er det vigtigt, at beboerne og gæster overholder disse parkeringsbestemmelser. Hvis bestemmelserne ikke overholdes kan det medføre en påtale fra boligselskabet.

Færdselsloven gælder også for andre køretøjer, så som cykler og knallerter. Det henstilles til alle førere af disse køretøjer ikke at køre på stier og gangarealer i området. Tænk på gående herunder børn og husdyr.

Afdelingsbestyrelsen, Rådhuslunden

Rådhuslunden

Parkeringsforhold



Der er opsat 4 parkeringsskilte, , med henvisning til parkering for beboerne og gæster.

Parkeringsområde A: Ved blok 1 til 6, kun for beboerne

Parkeringsområde B: Ved blok 7 til 12, kun for beboerne

Parkeringsområde C: Langs blok 9 / 12, for beboere og gæster

Der er ikke faste pladser, alle beboere kan parkere i alle 3 områder efter ønske.

EJP/ 24.04.2024