



MNV BOLIG
Almene boliger i midt, nord og vestsjælland

Husorden

Afdeling 7042 Rynkebjerggårdsvej



I almene boligafdelinger er det beboerne selv der fastsætter deres husorden.
Reglerne fastsættes af afdelingsmødet.

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde 12 februar
2024 til ikrafttrædelse pr. 13 februar 2024.

Indholdsfortegnelse

1. Kontakt	4
Servicecenter	4
2. Om husordenen	4
3. Forsikring	5
4. Rygepolitik	5
5. Ændringer i boligen	5
Råderet	5
6. Tekniske Installationer.....	6
7. Bad og toilet.....	6
8. Varme.....	6
9. Udluftning	6
10. Udsugningskanaler	6
11. Brug af maskiner	6
12. Støj, musik m.v.....	7
13. Ændringer udenfor boligen	7
14. Husdyr	7
Fodring af dyr, fugle m.v.	7
15. Affald	7
16. Haven	8
Generelt.	8
Haven størrelse.	8
17. De grønne arealer	10
18. Motorkørsel og parkering.....	10
19. Godkendelse og ikrafttrædelse	11

1. Kontakt

Servicecenter

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

Servicecenteret
Springstrup 15
4300 Holbæk
Tlf. 76 44 48 00
E-mail: mnvbolig@domea.dk
Website: www.mnvbolig.dk

Telefonisk henvendelse, mandag til torsdag ml. kl. 8.30 – 14.00, samt fredag ml. kl. 08.30 – 12.00.

E-mail vil blive besvaret inde for 8 arbejdsdage.

I tilfælde af uheld/skader i weekenderne ringes der op på MNV boligs telefonnr. 76444800 og efterfølgende trykkes der 0.

Administrationen (Domea.dk)

Spørgsmål om lejekontrakt, husleje, venteliste, varmeregnskab mv. skal rettes til

Domea.dk'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.

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 det, hvad man kunne kalde "almindelig skik og orden". 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 orden kan medføre en påtale. I sidste ende kan det medføre, at du må fraflytte afdelingen. Skulle man som beboer opleve overtrædelse af gældende husorden og vedligeholdelsesreglementerne fx gener fra dine naboer som støj, trusler el. lign., skal man rette skriftligt henvendelse til servicecentret eller via en klage formular på Domea.dk og de vil håndtere klagen efter gældende lovgivning.

Se kontakt informationer under punkt 1.

Bestyrelsen og MNV-boligs servicepersonale kan og vil ikke håndtere overtrædelse af

gældende husorden.

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 sprænger 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 fx brand, tyveri og vandskade.

4. Rygepolitik

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. 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.

Vær opmærksom på, at ved rygning i lejemålet kan det give øget behov for istandsættelse i bo perioden og ved fraflytning.

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.

Et fyldestgørende råderetskatalog er under udarbejdelse og vil blive fremsat til afstemning på afdelingsmødet forår 2025. Indtil da, varetager MNV vurderingen af ændringen i boligen der ønskes foretaget.

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

Ud over 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:

1. Anmelde det til boligselskabet, inden du går i gang. Kontakt servicecenteret eller brug kontaktformularen på www.domea.dk/kontakt.
2. Efter installation kontakt MNV for besigtigelse af udført arbejde.

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 i toiletkummen.

8. Varme

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 m.v. anbefales det at lufte ud mindst 2 gange dagligt og mindst 10 minutter ad gangen. Det anbefales i øvrigt altid 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.

10. Udsugningskanaler

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

11. Brug af maskiner

Du må bruge støjende værktøj i følgende tidsrum:

Hverdage kl. 9-19

Lørdage kl. 10-17

Søn- og helligdage kl. 10-17

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, gaming/computer, musikanlæg og -instrumenter. Skru ned **udenfor** følgende tidsrammer:

Mandag - torsdag kl. 07.00 og kl. 22.00

Fredag kl. 07.00 og kl. 24.00

Lørdage kl. 09.00 og kl. 24.00

Søndage kl. 09.00 og kl. 22.00

I særlige tilfælde bør du sikre dig, at naboerne er indforståede med "støj" udenfor nævnte tidspunkter.

13. 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, som nævnt under pkt. 5.

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

14. Husdyr

To mindre dyr som 2 hunde/udekatte eller en af hver er tilladt, efter skriftlig ansøgning hos Servicecenteret.

Husdyr skal holdes på egen matrikel er lovbestemt §1 i mark -og vejfredsloven, der siger, at "Enhver er pligtig til på alle årets tider at holde sit eget"

Desuden er det tilladt at holde mindre husdyr, som f.eks. fugle, fisk og marsvin, dog ikke krybdyr eller andre eksotiske dyr.
Udendørs burhold er ikke tilladt.

Der kan ikke opnås tilladelse til at holde hunde af racer, der er ulovlige ifølge hundelovgivningen, eller krydsninger af disse racer. I tvivlstilfælde, ret henvendelse til Servicecenteret, før I begynder at kigge efter hund. Hunde skal altid holdes i snor udenfor lejemålet,

Dyr 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 dyr, som tilhører gæster på besøg i ejendommen.

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

Fodring af dyr, fugle m.v.

Undlad at fodre vilde/fritgående dyr som fugle og katte mv. i haven og på fællesarealer. Foderrester kan tillokke uønskede skadedyr som f.eks. rotter og duer.

15. Affald

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

OBS: Affaldssortering pålægges fællesudgifterne i afdelingen, hvorfor det er til alles fælles interesse at der bliver sorteret korrekt, da dette ellers kan udmønte sig i ekstraudgifter.

Storskrald skal afleveres på den kommunale genbrugsplads.

16. Haven

Generelt.

Trampoliner er ikke tilladt.

Du skal holde Haven ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig.

Haven størrelse.

Hver bolig har et stykke have, hvor størrelsen er besluttet af forrige beboer. Alle haver er forskellige i areal.

Hvis arealet ved gavlen ikke er inddraget til have ved indflytning, kan beboere ansøge via servicecenteret om at inddrage gavl-arealet, som en del af haven. Beboeren skal selv stå for alle udgifter i forbindelse med inddragelsen af gavl-arealet og det skal udføres efter håndværksmæssig korrekt udførelse og gældende husorden.

Gavl-arealet ved bolig 8, må kun inddrages i det omfang at det ikke påvirker brandvejen. Det er ikke muligt for næste lejer at frasige det inddragede område.

Beboer i blok 7, som endnu ikke har have areal på de max 10 meter, kan ansøge servicecenteret om at udvide deres haver til de max 10 meter.

Det er ikke muligt at føre haven tilbage til mindre størrelse igen efter tilladelsen til udvidelse er givet og haven er anlagt. Beboeren står selv for alle udgifter i henhold til udvidelse af haven og skal ske efter håndværksmæssige korrekt udførelse og gældende husorden.

Ved Blok 7 er der 3 forskellige have arealer:

Se tegning her:

- Ingen have (eksisterende terrassen)
- 7 meter have
- 10 meter fuld have



Belægning:

Haven må anlægges med græs, der skal slås jævnlige i sæson, eller haven kan holdes med "Vild med vilje", med de plantearter der er sået af Servicecenteret.

Terrasse må anlægges max 4 m. ud fra klimaskærm og kan fylde boligens bredde. Terrassen skal anlægges med 40X40 fliser. Ved gavl kan anlægges en terrasse max. 2,5 m ud fra klimaskærm.

Alt arbejde i forbindelse med udvidelser, foregår på beboerens egen regning og udføres efter håndværksmæssige standarder. Der er ingen reetableringspligt.

Hæk:

Hæk holdes fri af "Vild med vilje"-planter samt øvrig beplantning, så den ikke går til. Dør hækken og det vurderes at det er grundet misvedligehold, vil der blive plantet ny hæk på lejers egen regning.

Beboerne må sætte hæk i skel i hele havens længde og bredde, af typen Naur. Hækken klippes jævnlige og holdes i maks. 180 cm højde.

Haveaffald inkl. hækafklip bortskaffes straks af beboerne, for egen regning og risiko.

Der må opsættes havelåge max. 110 cm. bred - denne skal nedtages ved fraflytning. Der skal ikke plantes hæk i stedet.

Ved fraflytning skal hækken afleveres nyklippet.

Du skal holde haven ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig.

Beplantning i haven:

Der kan etableres bede, samt plantes buske og træer, der dog ikke må overstige max. højde på 180 cm.

Forhaver:

Forhaverne mod gården og fællesområderne skal renholdes af hver enkelt beboer. Der kan fra hus til sti anlægges sten (40x40 fliser) eller græs i hele boligens bredde. Der er ingen reetableringspligt ved håndværksmæssig korrekt udførelse.

Ved forhave må der i skel mod nabo samt i boligens bredde opsættes hæk af typen Naur. Hækken skal holdes i max. 120 cm højde.

Lejer har ikke reetableringspligt ved fraflytning. Ved fraflytning skal hækken afleveres nyklippet.

Der kan opsættes havelåge i max. 110 cm bredde - denne skal nedtages ved fraflytning. Der skal dog ikke plantes hæk i stedet.

Du skal holde haven ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig.

Hegn:

Det er som udgangspunkt ikke tilladt jf. lokalplanen at opsætte hegn i afdelingen. Afdelingen Rynkebjerggårdsvej og MNV Bolig har dog gjort det muligt at afskærme yderligere med hegn på indersiden af Naurhækken.

Der skal være et mellemrum med en afstand på 40 cm mellem hegn og hæk.

Vedligeholdelsen på falder lejeren, derfor skal hegnet reetableres ved fraflytning medmindre, der er laves en overdragelsesaftale imellem gamle og ny lejer. Hegnet må max. være 180meter høj.

17. De grønne arealer

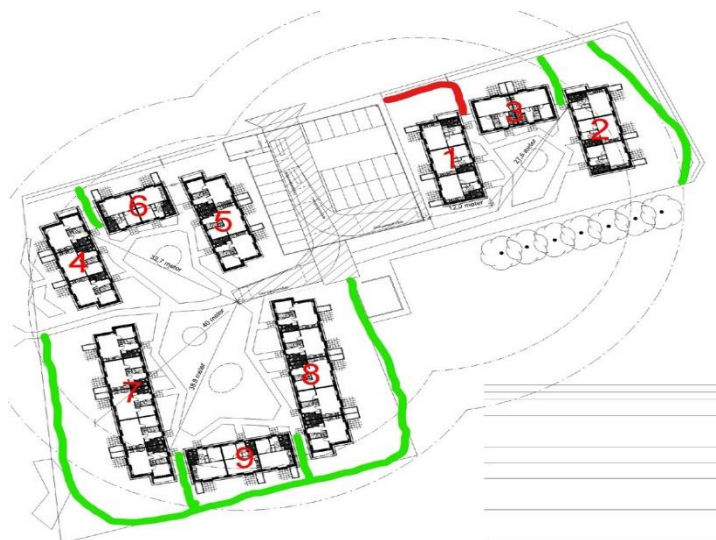
Rundt om i bebyggelsen er der grønne områder og friarealer til beboernes brug. Benyt friarealerne på en måde, så der ikke opstår farlige situationer, og så du ikke generer andre beboere.

Retningslinjer for stier og fællesarealer er følgende:

- Fodgængere har fortrinsret på stierne. Brug af cykel/rulleskøjter eller andre mindre køretøjer på stierne skal foregå med forsigtighed.
- Aktiviteter på friarealerne efter kl. 22.00 må ikke støje eller på anden måde være til gene for øvrige beboere.
- Af sikkerhedsmæssige årsager må der ikke opstilles badebassiner og trampoliner på fællesarealet.

Fællesområder

Trampestier er ikke noget, der fastsættes, men noget der opstår. Det er op til naboer indbyrdes at finde deres fælles mest optimale løsning i forhold til trampestier. Kan der ikke findes enighed, vil arealet gå tilbage og blive "Vild med Vilje"-fællesareal, men uden trampesti.



Boligerne i nr. 9-17 og 35-59 skal friholde 1 meter mod skel til trampesti (mod hhv. Højbyvej/Rynkebjerggårdsvej/cykelsti/Rynkebjerggård). Trampestien vedligeholdes af servicecenteret.

18. 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 1 stk. parkeringsplads pr. bolig.

Afdelingen råder over 28. pladser + 1 stk. handicap-plads til i alt 29 boliger.

Henstilling af trailer og campingvogne på afdelingens område er ikke tilladt.

Pladsen foran postkasserne er beregnet til af- og pålæsning og er dermed *ikke* en parkeringsplads.

19. Godkendelse og ikrafttrædelse

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 12. februar 2024. til ikrafttræden pr. 13. februar 2024.