

Boligselskabet Farumsødal

Husorden for Akacieparken – Farum

Akaciepark 1 – 14 og Akaciepark 40- 64, 3520 Farum

Vedtaget på afdelingsmødet den 13. marts 2019

Indhold

- 3. Velkommen til Akacieparken
- 4. Kontakt til ejendomskontoret og Domea
- 5 - 6. Generelt om vores husordenen
- 7 – 8. Om lejemålet indendørs
- 9 – 10. Om lejemålet udendørs
- 11. Om vores grønne fællesarealer og stier

Velkommen til Akacieparkens almene boliger i Farum

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

Akacieparken består af to separate boligtyper, ældreboligerne og ungdomsboligerne.

Ældreboligerne består af 24 stk. lejemål fordelt på 2 boligtyper. Der er 17 stk. 2-rums boliger på 63 kvm. og 7 stk. 3-rums boliger på 84 kvm.

Ungdomsboligerne består af 14 stk. lejemål fordelt på 3 boligtyper. Der er 4 stk. 1-rums boliger på 33 kvm, 4 stk. 1-rums boliger på 34 kvm og 6 stk. boliger på 42 kvm.

Afdelingen har udformet et sæt leveregler for, hvordan vi skaber et godt socialt bo miljø, hvor afdelingens beboere lever i indbyrdes respekt for hinanden og tager vare på vores fælles værdier, så som bygninger, faciliteter, udearealer og fællesskabet.

Det er vigtigt, at vi i vores afdeling altid viser hensyn og hjælper hinanden. For os gælder det, at vores bolig er vores base. Her skal vi kunne føle os hjemme i trygge omgivelser.

En vigtig spilleregul i vores afdeling er derfor, at vi altid hilser på hinanden, når vi mødes. Vores boligafdeling er kendetegnet ved, at vi viser åbenhed og respekt for hinanden. Det giver nemlig engagement og er med til at give tryghed i vores hverdag.

Hvis du er i tvivl om reglerne i vores husorden, er du altid velkommen til at kontakte vores afdelingsbestyrelse, som altid vil være behjælpelig.

Kontakt

Ejendomskontoret

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

Adresse:

Hovedgaden 54

3520 Farum

e-mail: nordtoft@mail.dk

Kontortid: man. – fre. Kl. 8.00 – 10.00

Afdelingens hjemmeside:

Domes.dk / afdelinger / Akacieparken

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

Administrationen

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

Adresse:

Domea.dk

Boligcenter Høje – Taastrup

Oldenburg Alle' 3

2630 Taastrup

e-mail: kundeservice@domea.dk

Telefon: 76 64 64 64

Kontortid: man. – tor. kl. 8.00 – 20.00

fre. kl. 8.00 – 16.00

Hjemmeside: www.domea.dk/kontakt

Akuthjælp

I akutte situationer i tidsrummet kl. 15.00 – 7.00
på hverdage, i weekender og helligdage
kontaktes SSG på 70 26 87 17

Afdelingsbestyrelsen

I vores afdeling har beboerne valgt en bestyrelse,
på det årlige ordinære afdelingsmøde.
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 ændre ikke disse regler, men skal ses som et supplement til disse. Husordenen skal bidrage til at skabe god ro orden for beboerne og dermed bedre trivsel.

Udover husordenen så gælder hvad man kalder "almindelig skik og brug". Det betyder, at du skal bruge din sunde fornuft og opføre dig ordentlig, også selv om forholdet ikke er nævnt i husordenen.

Overtrædelse af husordenen eller almindelig skik og brug kan medføre en påtale. I sidst ende kan det medføre, at du må fraflytte afdelingen.

Husordenen gælder også for dine gæster og det er dit ansvar, at sikre de overholder reglerne.

Ændring af husordenen

Det er afdelingens beboere der i fællesskab 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 vores afdeling afholdes der mindst et årligt afdelingsmøde. På dette møde er du bl.a. 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 beboerne imellem, i andre tilfælde kan man henvende sig til vores administrator Domea.dk.

Enhver klage skal ske skriftlig til Domea.dk. Husk at skrive navn og adresse på klagen. Domes.dk har lavet en vejledning og et særligt skema, som du kan bruge hvis du har behov for det. Du kan få vejledningen og skemaet på ejendomskontoret eller ved 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 klage 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 videregivet med mindre sagen ender i retten eller i beboerklagenævnet.

Nøgler

Til hver lejlighed udleveres 3 nøgler til hoveddøren og en til postkasse og cykelskur.

Navneskilte

Ejendomskontoret sørger for opsætning af de obligatoriske navneskilte.

Det er ikke tilladt, at klistre mærkater på navneskiltet.

Forsikring

Skade på 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 m.v., 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, vandskade og for indbo, møbler og tøj, og for ansvar for husstand, der dækker hvis du kommer til at forvolde skade på deres ting. Det er hensigtsmæssigt at sørge for, at TV, stereoanlæg, computere, fotoapparater er mærket mod tyveri.

Glas- og kummeforsikring er tegnet af ejendommen og udgifter til det er pålignet huslejen. 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 fælleshuset er forbudt. Vis altid hensyn til andre og husk at tage skod og aske med dig, overalt hvor du færdes på vores fællesarealer.

Arbejdsmiljølovens bestemmelser medfører bl.a., at vore medarbejdere i boligselskabet, ikke må udsættes for passiv rygning i arbejdstiden. Undgå derfor at ryge når du kommer på ejendomskontoret og i andre tilfælde hvor vores medarbejdere 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 udleje et værelse eller fremleje din lejlighed. Fremleje uden særlig tilladelse betragtes som kontraktbrud, som kan medføre øjeblikkelig ophævelse af lejemålet.

Der stilles det krav til fremleje af sin ungdomsbolig således, at kun personer, der opfylder betingelserne i loven vedr. fremleje, kan komme i betragtning. Under alle omstændigheder, skal fremlejen godkendes af ejendomskontoret.

Fravær i længere tid

Det kan være en god ide, at give dine naboer besked hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid. Efterlad ikke boligen for nedrullede gardiner og efterlade andre synlige tegn på, at der ikke er nogen hjemme.

Praktiser det gode naboskab. Lav en aftale med naboen om, at tømme postkassen og holde et ekstra øje med lejligheden og eventuelt vande blomsterne uden for døren, så der ser beboet ud.

Lejemålet indendørs

Ændringer i boligen

Du har ret til at udføre visse forbedringer af din bolig og få godtgørelse for dine udgifter til det, ved fraflytning. Din mulighed for godtgørelse nedskrives over en årrække til nul. For at få godtgørelse ved fraflytning skal du kunne dokumentere dine udgifter med kopier 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 Domes.dk og i råderetskataloget. Boligselskabernes Landsforening har lavet en folder om råderetten. Du finder den på www.bl.dk under "Din bolig".

Installationsret

Ud over råderetten har du ret til, at få foretage sædvanlige installationer i din bolig, som fx installation af vaskemaskine, opvaskemaskine, mv. Installationerne skal foretages af en autoriseret installatør, som loven foreskriver.

Da man selv ejer disse installationer har man selv ansvaret og pligten for vedligeholdelsen.

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, cisterne, mm.

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

Et toilet der løber, så du næsten ikke kan se eller høre det, løber meget hurtigt op til et stort beløb på vandregningen på et år.

Afdelingen står for al vedligeholdelse og betaler for de faste 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 og køkken

Rensning af kloakker er dyrt, så du skal være varsom med, hvad der skylles ud i toilet og vask. Bleer, bind, vat, vatpinde, kattegrus og lign. skal smides i skraldespanden og ikke i toilettet eller afløb.

Husk det er lejerens ansvar, at renholde gulvafløb i badeværelset og vandlås i køkkenvask.

Skyl ikke affald og fedt ud i køkkenvasken

Radiatorer og varme

For at undgå frostsprængninger må du ikke lukke radiatorerne helt ned, hvis vinduerne er åbne om vinteren.

For at undgå problemer med træk, fugt og skimmelsvamp, skal du sørge for, at alle rum er nogenlunde lige opvarmede til min. 17 grader.

Udluftning

For at minimere fugtdannelse og risikoen for dannelse af skimmelsvamp m.v. bør du lufte ud mindst 2 gange dagligt i mindst 10 minutter. Sørg altid for at bruge emhætten, når du laver mad. Tjek at udsugning og aftræk virker som det skal. Hæng vasketøj til tørre udenfor eller brug tørretumbler med kondensvirkning eller med aftræk ud til det fri.

Brug af maskiner

Brug af (slag)boremaskiner og andre støjende værktøjer, må kun foregå i følgende tidsrum:

Hverdage fra kl. 9 – 19

Lørdage fra kl. 10 – 14

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

Støj, musik m.m.

Vis hensyn, når du benytter radio, fjernsyn, musikanlæg og musikinstrumenter.

I de sene aftentimer bør du vise særlige hensyn og skrue ned for lyden, så du ikke genere eller forstyrrer dine naboer. Tag hensyn til dine naboer, hvis du har inviteret gæster for at fejre et eller andet. Efter kl. 22 skal festen holdes for lukkede vinduer og døre og der skal skrues ned for lyden.

Loftrummet

I entreen er der en lem i loftet der fører op til loftrummet. Det er ikke tilladt at benytte loftrummet til opmagasinering, i det hele taget.

Udvendige trapper og reposer

I ungdomsboligerne, Akaciepark 1 – 14, er det ikke tilladt at henstille effekter permanent på trapperne.

Reposerne ved indgangen til lejlighederne skal holdes ryddelige, da de i en nødsituation skal fungere som sikre flugtveje.

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 kan fx være opstilling af drivhuse eller opsætning af markiser m.v.

Boligselskabet kan kun give tilladelse opførelser eller ændringer udenfor boligen, som er vedtaget på afdelingsmødet og som er indskrevet i råderetskataloget.

Husdyr

Det er tilladt at holde mindre husdyr, som fx fugle, fisk, marsvin og kaniner, dog ikke dyr som ifølge dansk lovgivning er forbudt, at holde i Danmark.

Det er herudover tilladt, at holde en hund eller en kat pr. lejemål efter særskilt tilladelse.

Ansøgningsskema kan fås på ejendomskontoret. Der kræves dokumentation for hunderace.

Det er kun tilladt at holde hunderacer, som ifølge dansk lovgivning er tilladte. Der vil blive forlangt dokumentation for, udført af en dyrlæge, at lovgivningen er overholdt

Hunde skal altid holdes i snor på vores fællesarealer og der skal være tegnet en lovpligtig ansvarsforsikring. Hunden skal desuden være lovpligtig chipmærket.

Det er forbudt at lade husdyr forrette deres nødtørft overalt på fællesarealerne og man er forpligtet til, hvis det sker, at fjerne deres efterladenskaber øjeblikkeligt.

Katte skal være øre-chip mærkede. Katte må være ude om dagen, når ejeren er hjemme, men skal holdes inde om natten.

Det påhviler enhver boligejer, der holder husdyr eller mindre kæledyr, at sørge for dette ikke ved støj, herunder vedvarende gøen og hylen, eller ved lugtgener, hærværk, bidsk optræden, er til gene for ejendommen og dets 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 flytte fra afdelingen.

Reglerne gælder også for de gæster der medbringer deres dyr til ejendommen.

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

Fodring af dyr

Det er tilladt at fodre vilde fugle på et foderbræt men ikke på jorden.

Det er ikke tilladt, at fodre vilde og fritgående dyr, på jorden og det er ikke tilladt at lade skåle med fuglefoder og kattemad stå fremme.

Foderrester skal omhyggeligt fjernes, så det ikke tiltrækker skadedyr, som fx rotter, mus og duer. Det er næsten ikke til at udrydde rotterne hvis man bliver plaget af dem. Og de kan pådrage os både store og dyre skader.

Affald

Af hygiejniske grunde skal køkkenaffald, kattegrus m.v. samles i dertil egnede plastikposer, som lukkes tæt inde de smides i skraldespanden, ligesom husholdningsaffaldet.

- Glas og flasker skal i flaskecontaineren
- Papir og pap skal i papir- og papcontaineren
- Storskrald skal afleveres på anvist plads ved parkeringspladsen på en angiven dag, en gang om måneden, hvor det afhentes efter nærmere aftale
- Vaskemaskiner, opvaskemaskiner og køleskabe, har beboerne selv pligt til at bortskaffe. Kan afleveres på kommunens genbrugsstation.
- Miljøfarligt affald, så som malerrester og kemikalieaffald, har beboerne selv pligt at aflevere på kommunens genbrugsstation
- Haveaffald skal afleveres i båsen med haveaffald i materielgården ved ungbo.
- Småt brændbart kan afleveres på kommunens genbrugsplads.
- Kasserede batterier skal afleveres på genbrugsstationen eller de dertil beregnede bokse der opsat ved mange forretninger.

Antenner

Antenner af enhver art, må ikke opsættes i Akacieparken

Haver

Du skal holde din terrasse og have pæn og ryddelig og luget for ukrudt, af hensyn til dine naboer og området.

Buskene foran husene vedligeholdes af driftsafdelingen. Hvis man har fjernet buskene og erstattet dem med et bed, har man selv pligt til at vedligeholde bedet.

Busken omkring skraldespanden udenfor hoveddøren, skal være 130 cm. høje og 40 cm brede og klippes og vedligeholdes af driftsafdelingen.

Træer og buske i haven må højst være 3 m. høje og skal holde en afstand ind til husmuren på min. 1,50 m. Der må ikke plantes slyngplanter op ad husmuren.

Kompostbunke i haven er ikke tilladt.

Bøgehækkene der grænser ud til vore fællesarealer, klippes og vedligeholdes, udvendig og indvendig, af driftsafdelingen. Indvendig har man selv pligt til at rydde til side så man kan komme til at klippe hækken. Hækkene må max. være 1,80 m. og min. 1,50 m. høje, forstået sådan, at naboer skal have samme hækhøjde, af hensyn til det samlede visuelle indtryk af området.

Havelåger må kun kunne åbnes indad og højst være 1,80 m. høje.

Højden på hækken mellem naboer, aftales indbyrdes mellem parterne. Højden på hækken må max. være 1.80 m.

Det er ikke tilladt at opsætte markiser og solsegl permanent, uden skriftlig tilladelse fra ejendomskontoret.

De grønne fællesarealer

Mellem vore boliger er der grønne friarealer og gangstier, det vi kalder fællesarealer. Det er ikke tilladt at indlemme fællesarealerne til eget brug eller på anden måde disponere permanent over dem.

Det er ikke tilladt at henkaste haveaffald og andet affald på fællesarealerne. Det er ikke tilladt at opstille permanente effekter, som ikke er vedtaget på et afdelingsmøde.

Fællesarealerne passes og vedligeholdes af driftsafdelingen, der sørger for at græsplænen bliver klippet og buskene bliver passet og beskåret.

Man har pligt til at holde gangarealerne ryddelige omkring sin boligs indgangsparti, så der er fri tilgængelighed til hoveddøren, brevkassen og skraldespanden.

Det er ikke tilladt at parkere cykler o.l. permanent på gangarealerne. Det gælder også andre private effekter. Gangarealerne skal altid være passable.

Det er tilladt, at benytte græsplæner til behersket leg og fornøjelse og opsætte rekvisitter til formålet. Betingelsen er, at man rydder op efter sig, inden kl. 22.

Grill

Det er ikke tilladt at grille på fællesarealerne, men det er tilladt at grille i egen have, under iagttagelse af de fornødne hensyn, som foreskrives brandloven og i øvrigt vise hensyn til naboerne, især hvad angår røg- og lugtgener.

Fyrværkeri

Ifølge loven må fyrværkeri kun affyres i perioden fra 27. december til 1. januar, i forbindelse med fejringen af nytåret. Derudover er det ikke tilladt at affyre fyrværkeri i vor bebyggelse, af hensyn til ro og sikkerhed i vor bebyggelse.

Parkeringspladser

Vores parkeringspladser er reserveret beboerne i Akacieparken. Gæster henvises til den offentlige parkeringsplads, som vi er nabo til.

Vi har 24 ældreboliger som råder over 14 parkeringspladser hvoraf de 10 stk. er placeret ved vores indkørsel og 4 stk. på stamvejen ud for Akaciepark 40 – 43.

Vi har 14 ungdomsboliger som råder over 7 parkeringspladser.

Parkeringspladserne må kun benyttes til indregistrerede personbiler.

Det er kun tilladt at parkere på parkeringspladserne, gangarealerne må ikke benyttes som parkeringsplads for indregistrerede motorkøretøjer, af nogen art.

Der må ikke foretages rengøring og vask af biler på parkeringspladsen.

Fælleshuset

Vi har et fælleshus, som bruges til vores møder og fælles arrangementer og som står til rådighed for beboerne. Som beboer kan man leje fælleshuset til private arrangementer for et mindre beløb. Betingelsen for at låne fælleshuset er, at man aflevere det i pæn stand, som foreskrevet i den husorden, der er for fælleshuset.

Det er ikke tilladt at medbringe husdyr, hunde og katte til fælleshuset

Vaskeri

I afdelingen har vi et vaskeri, som er placeret i en lille tilbygning til ungdomsboligerne, for enden ved nr. 14.

Det koster ikke noget at benytte vaskeriet. Adgang får man ved henvende sig til ejendomskontoret, hvor man kan få udleveret en nøgle.

Når man er færdig med at benytte vaskeriet, har man pligt til at rydde op og gøre rent efter sig. Når man forlader vaskeriet skal man låse døren efter sig.