

## **KÆRE BEBOER**

### **VELKOMMEN TIL MORELHAVEN**

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.

Morelhaven er opført i 1983 på en grund som tidligere var frugtplantage.

#### **Der er:**

- 10 stk. 4-værelses lejligheder
- 10 stk. 3-værelses lejligheder
- 19 stk. 2-værelses lejligheder

I alt 39 lejemål.

## KONTAKT

Driftscenter	3
Administration	3
Afdelingsbestyrelse	4

## GENERELLE OPLYSNINGER

Et godt klima er meget værd	4
Ændring af husorden	4
Naboklager	4
Nøgler	5
Navneskilte	5
Forsikring	5
Rygepolitik	5
Fremleje	5
Fravær i længere tid	6

## LEJEMÅLET INDENDØRS

Forandringer i boligen	6
Tekniske installationer:	
Vandhaner cisterner afløbsrør vandlåse	7
Bad og toilet	7
Radiatorer og varme	7
Udluftning	7
Udsugningskanaler	7
Brug af maskiner	7
Støj, musik m.v.	8

## LEJEMÅLET UDENDØRS

Ændringer udenfor boligen	8
Husdyr	8
Affald	9
Haver og skure	9
Paraboler og antenner	10
De grønne arealer	10
Grill	11
Fyrværkeri	11
Cykler, knallerter, barnevogne	11
Motorkørsel og parkering	12
Fælleslokaler m.v.	12
Snerydning/grusning	12
Godkendelse og ikrafttræden	12

## **EJENDOMSKONTOR**

Driftscenter DFB NORDSJÆLLAD  
Klostergården 26  
3550 Slangerup

Telefon: 76 64 68 00

E-mail: [nordsjaelland@dfb.dk](mailto:nordsjaelland@dfb.dk)

Telefonisk betjening:

Mandag – Fredag ml. kl. 8:00 – 9:00

Ved akut opstået skade kan man uden for Driftscentrets åbningstid, via telefonsvareren, blive omstillet til Skadeservice Belfor:

Tlf: 70 15 38 00.

## **ADMINISTRATION**

Henvendelse vedr. venteliste, udlejning, lejekontrakt og opsigelse:

Domea.dk  
Oldenburg Alle 3  
2630 Taastrup

Telefon: 76 64 64 64

E-mail: [kundeservice@domea.dk](mailto:kundeservice@domea.dk)

Web: [www.domea.dk](http://www.domea.dk)

## **AFDELINGSBESTYRELSE**

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

Nyhedsbreve udsendes af bestyrelsen et par gange årligt eller når der er relevante oplysninger.

Der afholdes 1 ordinært afdelingsmøde årligt, typisk om foråret, hvor næste års budget gennemgås og er til afstemning. På samme møde er der valg til bestyrelsen.

AI henvendelse til bestyrelsen skal ske skriftligt ved at lægge besked i formandens postkasse. Ved uopsættelig henvendelse da direkte til et af medlemmerne.

Informationstavle forefindes i vinduet i fælleshuset til højre for hoveddør

## **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 et 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 ved at kontakte Domea Kundeservice

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, med mindre sagen ender i retten eller i beboerklagenævnet.

## **NØGLER**

Nøgler til lejemålet udleveres ved indflytning af driftscentret. Der bliver udleveret 3 stk. nøgler og en hængelås. Nøglen virker også til postkassen.”.

## **NAVNESKILTE**

Boligafdelingen sørger for navneskilte på postkasser. Du kan få ændret dine navneskilte ved at henvende dig til ejendomskontoret. Undgå klistermærker og andre uautoriserede ændringer og tilføjelser til afdelingens navneskilte, døre 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- 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 indbo- forsikring, der normalt dækker i forbindelse med brand, tyveri, vandskade, møbler, tøj mv. herunder også genhusning.

Glas- og kummefforsikring 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 fælleshuset 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 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, 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 ide at give ejendomskontoret besked, hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid. Men ejendomskontoret har dog ingen pligt til at holde din bolig under opsyn.

Undgå så vidt nedrullede gardiner og andre synlige tegn, der kan friste eventuelle indbrudstyre.

Praktiser det gode naboskab. Lav evt. en aftale med naboen om at holde ekstra øje, vande blomster osv.

### **FORANDRINGER I BOLIGEN**

Overordnet

Lejligheden skal "som udgangspunkt bibeholdes i sin oprindelige form". Det betyder, at ændringer kun må foretages med skriftlig tilladelse fra Domea.

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 10-20 år. For at få penge ved flytning, skal du kunne dokumentere dine udgifter med kopi af håndværkerregninger.

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](http://www.domea.dk) og i råderetskataloget for din afdeling.

Boligselskabernes Landsforening har lavet en folder om råderet. Du finder den på [www.bl.dk](http://www.bl.dk) under "din bolig".

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. Tørretumblere skal være kondens!!

For ændringer, der kræver byggesagsbehandling i kommunen, op- kræves der et administrationsgebyr.

Du kan læse mere om råderet og installationsret i pjecen "Lejet, men helt dit eget ...", der kan fås ved henvendelse til ejendomskontoret eller Domea (se også [www.domea.dk](http://www.domea.dk)).

## **TEKNISKE INSTALLATIONER - VANDHANER, AFØB CISTERNER M.V.**

Du skal straks give besked til driftscenteret, hvis du opdager utætte vandhaner og cisterner eller andre fejl og svigt i de tekniske installationer. 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. Dette vurderes af Boligselskabet og kan evt. inddrage bestyrelsen. I akutte og uopsættelige situationer kan du udenfor driftscentrets åbningstider, via telefonsvarer blive omstillet til et skadecenter som hjælper

## **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, avispapir og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke toilet-kummen. Lejer står selv for at rense vandlåse og gulv afløb.

## **RADIATORER OG 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.

Husene opvarmes med centralvarmefyr som står i varmecentralen og opvarmes med naturgas. Aflæsning foretages 1 gang årligt af ejendomskontoret.

## **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.

## **UDSUGNINGSKANALER**

Udsugningskanalerne/ventilator-kanalerne 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. 07.00-17.30

Lørdage, søn- og helligdage kl. 10.00-17.30

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. Det skal foregå for lukkede vinduer.

I de sene aftentimer bør du vise særligt 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.

## **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 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**

Der skal søges tilladelse til hund eller kat.

Det er tilladt at holde max 2 mindre husdyr: fugle, fisk, marsvin, kaniner. Dyrene skal som udgangspunkt opholde sig i boligen, men kan i korte perioder (1 dag) være i haven hvis de ikke er til gene for naboer. Krybdyr eller andre eksotiske dyr er ikke tilladt

Der må herudover holdes en hund eller en kat pr. lejemål efter særskilt tilladelse. Evt. hvalpe/killinger skal afhændes senest 4 mdr. efter fødsel.

Erhvervsdyrehold er iflg. Lov om almennyttigt boligbyggeri ikke tilladt.

Der gives ikke tilladelse til hunde- racer 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 MAX 2m line, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for hunden.

Alle dyr skal bære navneskilt/ øremærkning, indeholdende ejers adresse.

Udegående katte skal være neutraliseret. Husdyr må ikke medtages i fælleshuset. Hunde må 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, ved f.eks. gøen eller generende lugt. I tilfælde af berettiget klage over husdyret, vil husdyrtilladelsen blive inddraget uden yderligere varsel. Det kan i værste fald resultere i, at du skal afhænde dyret eller fraflytte afdelingen.

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

Giv ejendomskontoret 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.  
Samme retningslinjer gælder her

## **AFFALD**

I Morelhaven sortere vi efter den ny affaldsordning 2021. Det betyder vi sortere i:  
Glas – metal – madaffald – papir – plast – pap – restaffald, som har hver sin container.

Af hygiejniske grunde skal madaffald, restaffald mv. samles i udleveret egnede plasticposer. Poserne skal lukkes grundigt inden affaldet lægges i affaldscontaineren, der tømmes hver uge. Der må ikke henstilles affald foran hoveddøren eller opbevares i haven. Det er ikke tilladt at sætte storskrald, møbler og andet ved siden af containerne i skralderummene.

Det er muligt at finde information om sortering af affald på kommunens hjemmeside eller hos driftscentret.

Storskrald skal afleveres på den kommunale genbrugsstation eller indsamles efter den kommunale storskraldsordning. Det er driftscenteret der bestiller afhentning af storskrald hos Frederikssund kommune.

Der opsættes afmærkninger 2 dage før på parkeringspladser til venstre for affaldsskur ved de lave nummer. Reglementet og sortering i pjecen skal overholdes, ellers afhentes storskrald ikke.

Effekter må først sættes ud dagen før afhentning. Storskrald skal placeres ved afmærkningen. Genstande til storskrald skal opbevares af beboeren selv indtil det afhentes af storskrald ordningen, eller man skal selv sørge for bortskafning.

Haveaffald: På første græsplæne bag ved affaldsskur er der mulighed for at komme af med haveaffald (organisk). Der må ikke lægges plastic o. lign.

Miljøfarligt affald (fx malerrester) skal afleveres på genbrugsstationen.

## **HAVER OG SKURE**

Du skal holde din have og forhave. Ved fraflytning medtages vurdering af nedenstående i flyttesynet.

Der er særlige regler for beplantning i bede ved/foran boligen. Bedet skal renholdes jævnligt af lejer og fremstår velplejet, ryddelig og ukrudts frit.

Det er tilladt at:

- lægge granit skærver med plantedug under
- lægge barkflis med plantedug under
- skærver med plantedug under
- Pyntesten i naturfarver med plantedug under.
- Der må gerne sættes havekrukker.

Det er lejers ansvar at feje under risten foran hoveddøren

Du skal vedligeholde hækkene ved klipning på den side, der vender ind mod din bolig, samt topbeskære ind mod naboen. Hækkene skal klippes mindst en gang årligt i perioden maj-juli.

Ejendommen vedligeholder hækkene på ydersiden samt foretager topbeskæring. Hvis du ikke selv klipper hækken efter henstilling fra servicecenter, bliver dette udført på din regning.

Hæk-højde: 160 - 180 cm.

Eksisterende hæk må ikke fjernes

Der må ikke oplagres affald i haverne og der må ikke henlægges effekter som kan spredes med vind og vejr, på omkringliggende områder. Det er dit eget ansvar at holde din have ryddelig og fri af affald. Ved opsætning af hegn indvendigt i haverne, må højden ikke overskride indvendig hæk-højde.

Hegn skal være af typen " Plus Bergen K 33 Farve trykimprægneringsolie, og skal være af samme farve som eksisterende hegn.

Ved opsætning af havelåger skal lågen skal være af typen Plus Bergen K33, trykimprægneringsolie, og må ikke overskride hæk-højde, dog max 160 cm. høje

Træer må ikke blive højere end max 3 m. og skal herefter fældes af lejer. Ved udflytning vil træer i højden 3 m blive fældet på fraflytters regning.

Der må ikke opsættes trampoliner i haverne

Skure skal, selvom de ikke benyttes, være aflåste. Det er ikke tilladt at kravle på skurene.

## **PARABOLER OG ANTENNER**

Ønsker du at opsætte antenne eller paraboler, skal du kontakte ejendomskontoret for at få en tilladelse og informationer om, hvor og hvordan de kan sætte op.

Du skal indbetale et depositum, når du sætter antenne og/eller parabol op. Det gør vi for at være sikre på, at antennen/ parabolen fjernes ved fraflytning, og for at sikre, at mur o.l. kan genetableres.

Paraboler skal monteres under hækhøje. Det er ikke tilladt at have paraboler i 1.

sals lejligheder I din boligafdeling udgør depositum kr. 5.000,00.

Tv-signaler modtages via kabel i hele afdelingen fra YouSee kabel tv.

## **DE GRØNNE AREALER**

Rundt i bebyggelsen er der grønne områder og friarealer til

beboernes brug: De grønne områder og gangstier holdes uden brug

af pesticider.

Legepladsen er beliggende midt i bebyggelsen og er fortrinsvis beregnet til de mindre børn. Boldspil finder sted på græsplænen ved nr. 32. Der er opsat 2 mål.

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

Du må naturligvis ikke tegne eller male på ejendommens træ- og murværk, på flisearealer, lege- redskaber m.m., eller på anden måde beskadige bygninger og/eller

friarealer. Beboerne må være nænsomme over for beplantning græsplæner o. lign.

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 på fællesarealer: I egne haver må der opsættes mindre badebassiner der højst må rumme 2000 liter, under hensynstagen til naboer. Spa- og vildmarksbade er ikke tilladt. Der må ikke være lugtgener og evt. pumpe må ikke køre udover tidsrummet i "Brug af Maskiner".

Aktiviteter på friarealerne efter kl. 23.00 må ikke støje eller på anden måde være til gene for øvrige beboere.

Henstilling af genstande af enhver art på fællesområdet er ikke tilladt.

Det er ikke tilladt at henkaste affald på bebyggelsens område. Der henvises til de opstillede papirkurve eller skralderummenes containere.

## **GRILL**

Det er tilladt at grille i haven under fornøden hensyntagen til naboerne og brandrisiko.

## **FYRVÆRKERI**

Der må kun fyres fyrværkeri af på boligafdelingens område fra d 26. december klokken 16 til 4. januar klokken 7.

Derudover skal du udvise forsigtighed ved enhver form for anvendelse af fyrværkeri. Det er forbudt at affyre fyrværkeri inden for 100 meter af:

- Brændbar vegetation
- Bygninger med let antændeligt tag
- Er der tale om raketter, skal afstanden være 200 meter.

Du må heller ikke affyre raketter inden for 10 meter fra åbninger i bygninger, f.eks. porte, døre og vinduer.

Vær opmærksom på, at affyrer du fyrværkeri - herunder raketter - i vindens retning, skal du fordoble de afstande, der er anført ovenfor.

Fyrværkeri rester skal fjernes senest dagen efter

## **CYKLER, KNALLERTER, BARNEVOGNE, TRAILERE, O.L.**

På ejendommens område er der cykelstativer, hvor du kan parkere din cykel. Knallerter må gerne hensættes i cykelstativerne.

Det er ikke tilladt at køre med elektriske løbehjul på afdelingens områder

Ikke funktionsdygtige/ikke brugbare cykler, knallerter eller barnevogne m.m., må ikke henstilles på området, men skal opbevares i eget skur

TRAILERE må ikke parkeres på området. Se i øvrigt under motorkørsel og parkering.

## **MOTORKØRSEL OG PARKERING**

På afdelingens parkeringspladser er der opstillet skilte med reserveret parkering og hver bolig har fået tildelt en plads. Oplysninger om hvilken plads som hører til boligen fås af driftscentret.

Firmabiler, dvs. biler med CVR. nr. og gulplader eller papegøjeplader, som tilhører beboer i morelvangen må ikke parkeres på parkeringspladserne.

Gæsteparkering er forbeholdt gæster, vicevært, sygebiler, hjemmepleje og håndværker og ikke langtidsparkering.

Færdselsloven gælder også på afdelingens parkeringspladser.

Derfor kan disse kun benyttes til parkering af indregistrerede køretøjer. Parkering skal ske i de afmærkede parkeringsbåse.

Campingvogne, trailere, lastbiler o. lign må ikke henstilles på parkeringspladserne. Større køretøjer som kræver erhvervskørekort må ikke henstilles.

## **FÆLLESHUS OG TRAILER**

Afdelingen har et fælleshus, som ligger i nr. 24 midt i afdelingen. Fælleshuset kan lejes for kr. 350,- pr. døgn og kr. 1000,- i depositum som vil dække evt. skader.

Afdelingen har også en trailer som kan lejes for kr. 50,- pr døgn og kr. 150,- i depositum. Information om udlejning af fælleshus og trailer kan findes på infotavlen ved fælleshuset.

## **GODKENDELSE OG IKRAFTTRÆDEN**

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 2. maj 2022 og træder i kraft samme dag.