



Æblelunden
1-39 og 2-62
3520 Farum

Bestyrelsen



Æblelunden

Farumsødal, afd 2004

Information om bebyggelsen

og

Husordenen

Kære beboer

Velkommen til Æblelunden, en bebyggelse beliggende i Farum Vest opført i 1989/1990. De første beboere flyttede ind i slutningen af 1989 medens de sidste bygge- og jordarbejder endnu pågik.

Æblelunden er tæt lav bebyggelse bestående af 19 bygninger med 50 boliger; 10 3-rums og 40 2-rums. Desuden fælleshus med køkken og selskabslokale med plads til 30 personer. Fælleshusbygningen rummer også vaskeri, lokale til ejendomsfunktionær og garage. Desuden materielgård med affaldscontainere.

Boligselskabet Farumsødal

Bebyggelsen ejes af Boligselskabet Farumsødal. Ejendomskontor 'Nordtoft', Farum Hovedgade 54 (hjørnet af Gammelgårdsvej), 3520 Farum, e-post: nordtoft@mail.dk telefon 76 44 48 50. Kontortid mandag til fredag kl 8 – 10. Uden for træffetid er der tlf-svarer. Skader i boligen skal meddeles til ejendomskontoret.

Repræsentantskabet er boligselskabets højeste myndighed der vælger boligselskabets bestyrelse, betegnet Organisations Bestyrelse der har 9 medlemmer hvor boligselskabets afdelinger vælger 7 og Furesø Kommune 2 medlemmer.

Administrator

Boligselskabet har indgået aftale med domea.dk der varetager administration af boligselskabets afdelinger. På www.domea.dk er der oplysninger om alle afdelinger og om egen bolig.

Domea.dk

Boligcenter Høje-Taastrup, Oldenburg Allé 3, 2630 Taastrup, www.domea.dk tlf 76 64 64 64.

Afdelingsmøde

Der holdes et årligt afdelingsmøde. På dette møde vælges afdelingsbestyrelse og afdelingens regnskab og budget behandles og godkendes. Endvidere behandles forslag fremsat af beboerne.

Afdelingsbestyrelse

Æblelundens afdelingsbestyrelse repræsenterer beboerne i forhold til boligselskabet og tredje mand. Bestyrelsen tager sig af praktiske forhold og træffer beslutninger der vedrører afdelingen.

Husorden

De generelle regler om brug af boligerne og fællesfaciliteterne fremgår af lejekontrakten og i almenboligloven. Denne husordenen ophæver eller ændrer ikke disse, men skal ses som et supplement til disse.

Husordenen skal bidrage til at skabe bedst mulig trivsel for beboerne. Ændringer af husordenen kan efter forslag besluttet på afdelingsmødet. Overtrædelse af husordenen kan medføre påtale der i sidste ende kan betyde krav om fraflytning. Husordenen gælder også for gæster. Det er lejers ansvar at sikre overholdelse af husordenen.

Fravær i længere tid

Det kan være en god idé at give naboer besked, hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid. Undgå så vidt muligt nedrullede gardiner og andre synlige tegn, der kan friste indbrudstyve. Installer evt. tænd/sluk ur med variabel tænd/sluk funktion.

Forsikring

Skade på privat indbo er ikke dækket af ejendommens forsikring. Det anbefales at tegne en familieforsikring der dækker i forbindelse med brand, tyveri og vandskade, og for indbo (møbler, tøj mv.) og ansvar for husstanden hvis du/din husstand forvolder skade på andre eller andres ting. Glas- og kumme-forsikring er tegnet af ejendommen. Det betyder at vinduer, toilet-kummer, håndvask mv. er forsikret fælles.

Fremleje

I særlige tilfælde kan bolig fremlejes. Det betinger tilladelse fra boligselskabet. Kontakt domea.dk, hvis du ønsker at fremleje din bolig. Fremleje uden tilladelse betragtes som kontraktbrud og kan medføre ophævelse af lejemål.

Kommunikation

Al kommunikation i Æblelunden sker på dansk.

Naboklager

Klage skal ske skriftligt til domea.dk. Klagers navn og adresse skal fremgå. Domea.dk har vejledning der kan fås på ejendoms-kontoret eller ved kontakt til domea.dk.

Når klage er modtaget sendes kvittering. Sagen vil blive behandlet inden 14 dage fra modtagelse. Klagesag behandles ud fra regler i husorden gældende på tidspunktet for klagens indgivelse. Domea.dk har tavshedspligt. Den der klages over får ikke kendskab til klager. Navne i klagesager videregives kun såfremt sagen ender i retten eller i beboerklagenævnet.

Navneskilt

Ejendoms-kontoret sørger for navneskilt med navn(e)/forbogstaver på boligen efter lejers ønske. Ændring af navneskilt, der er for lejers regning, sker ved henvendelse til ejendoms-kontoret. Der må ikke være klistermærker og tilføjelser på navneskilt.

Nøgler

Hver bolig får udleveret 3 nøgler der passer til hoveddør, postkasse og hængelås på udhus. Endvidere udleveres nøgle til vaskeriet. Ekstra nøgler betales af lejer, bestilles på ejendoms-kontoret.

Rygepolitik

Der må ryges i egen bolig og på udearealer. Rygning i vaskeri og indendørs fællesarealer er ikke tilladt. Rygning i bolig der har medført misfarvning betragtes som misligholdelse af bolig.

Vis hensyn ved rygning udendørs og fjern cigaretskod fra stier og pladser.

Arbejdsmiljøloven bestemmer, at folk der arbejder for boligselskabet, ikke må udsættes for passiv rygning i arbejdstiden. Heller ikke indendørs i boliger.

Tekniske installationer

- Du skal straks give besked til ejendomskontoret hvis du opdager utætte vandhaner, cisterner eller andre fejl og svigt i de tekniske installationer.
Boligselskabet står for at vedligeholde tekniske installationer, medmindre du selv har opsat installationerne efter råderetten eller installationsretten.
Du skal selv betale for skader og fejl opstået på grund af forkert brug eller misligholdelse.
- **Elmåler** er placeret udenfor hoveddøren. En reminiscens fra tiden med manuel aflæsning.
- **Sikringskab** er placeret i forstue bag hoveddør. Her er relæ til gulvvarme på badeværelse der bruger 100 W/m². En lampe lyser, når gulvvarmen er aktiv.
HFI relæ er også placeret her. Prøv det 1 gang årligt ved at slukke for det og – efter et par minutter, at slå det til igen.
- **Varme- og vandinstallation** er under måtte ved indgangsdør.
Ved brud på rør eller radiator skal der, for at hindre yderligere skade, lukkes for vandtilførsel til boligen. Det sker med det røde håndgreb på det kolde rør.
- **Gasfyr** der forsyner hver bygning, er placeret på bygningsgavl. Beboere har ikke adgang.
- **Antenneanlæg** er overdraget til YouSee der leverer grundpakke der afregnes med lejen.
Der kan tilkøbes tillægspakker og ydelser udbudt af YouSee der afregnes med YouSee.

Vaskeri

Bebyggelsen har vaskeri med vaskemaskine, tørretumbler og rulle. Vaskeriet er kun til beboernes brug. Udlån medfører udelukkelse. Vaskeri reserveres i periode á 3 timer. Nøgle til reserverings-tavle fås på ejendomskontoret.

I reserveret periode har kun beboer med reservering i pågældende periode adgang til vaskeriet. Dette skal respekteres. Vaskeriet er i den reserverede periode at betragte som del af brugerens bolig. Ved brug af vaskeri skal de opslåede regler efterleves.

Fælleslokaler

Beboere kan leje afdelingens fælleshus til eget arrangement. Udlån til brug for nær familie, betinger at beboer deltager og er ansvarlig. Misbrug medfører udelukkelse for lån. Dyr af enhver art må ikke medbringes i fælleslokaler.

Lejemålet indendørs

Bad og toilet

Vær varsom med, hvad der skylles ud i toilet og vask. Bleer, vat, bind og lign. hører ikke til i toilet-kummen. Det er lejers ansvar at renholde gulv afløb i bad og vandlås i køkken.

Brug af maskiner

Støjende værktøj og maskiner må kun benyttes hverdage kl. 8 -16. Lørdage, søn- og helligdage kl 10 - 14. Vis hensyn og orienter gerne naboer på forhånd.

Husdyr

Efter tilladelse fra boligselskabet må der holdes en hund eller en kat i hver bolig. Der gives ikke tilladelse til hunderacer eller blandinger som er forbudt ifølge hundeloven.

Hunde og katte skal altid holdes i snor uden for boligen og der skal være lovpligtig ansvarsforsikring for hunde. Hunde og katte må ikke luftes på fællesarealer.

Dyr må på intet tidspunkt være til gene for øvrige beboere. I tilfælde af gentagne berettigede klager, vil husdyrtilladelsen blive inddraget uden yderligere varsel. Det kan resultere i afhændelse af dyret eller flytning fra boligen. Regler gælder også for gæster der medbringer dyr af enhver art.

Giv ejendomskontoret besked, hvis du en kortere periode skal passe andres dyr. Gæstende dyr må maksimalt være på besøg i 3 uger.

Der må ikke holdes dyr i bur i haven eller foran indgangspartiet. Der må ikke fodres udendørs noget steds i bebyggelsen.

Råderet

Du har som lejer ret til at udføre visse forbedringer af din bolig. Da større forbedringer holder i mange år, har du ret til at få en del af udgifterne tilbage, hvis du flytter indenfor 10 år.

For at få godtgjort for foretagne forbedringer ved flytning, skal udgifter kunne dokumenteres.

Der er 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 www.domea.dk.

Hvis du ønsker at anvende råderetten, skal du sende en skriftlig ansøgning til ejendomskontoret. Boligselskabernes Landsforening har lavet en folder om råderet. Du finder den på www.bl.dk.

Installationsret

Ud over råderetten har du ret til at foretage sædvanlige installationer i din bolig. F.eks. vaskemaskine, opvaskemaskine m.v.

Du kan læse mere om råderet og installationsret i pjecen 'Lejet, men helt dit eget ...', der fås ved henvendelse til ejendomskontoret eller domea.dk. Se også www.domea.dk

Radiatorer og varme

For at undgå frostsprængninger bør radiatorer ikke lukkes helt. For at undgå problemer med træk, fugt og skimmelsvamp bør alle rum have nogenlunde samme temperatur og være mindst 17° C.

Udluftning

For at minimere fugtdannelse og risiko for skimmelsvamp bør der luftes ud flere gange dagligt.

Støj, musik m.v.

Vis hensyn når du benytter radio, fjernsyn og musikanlæg. I sene aftentimer bør vises særlig hensyn. I særlige tilfælde bør sikres, at naboer er indforstået med støj efter kl. 24.

Ændringer i boligen

Boligen skal som udgangspunkt beholdes i sin oprindelige form. Det betyder, at ændringer kun må foretages med skriftlig tilladelse fra Boligselskabet Farumsødal. Alle ændringer skal godkendes og registreres af boligselskabet og være kendt af lejer. Ny lejer oplyses om foretagne ændringer.

Lejemålet udendørs

Affald

Affaldscontainere og kuber må kun bruges til affald som den enkelte container/kube er mærket med. Affald emballeres i egnede plasticposer der lukkes grundigt.

Haveaffald og pap bringes til containere i materielgården. Skumemballage og andet lægges i de opstillede sække.

Der forestår ændring til øget husstandssortering og fælles affaldscontainere til flere fraktioner.

De grønne arealer

Benyt friarealerne så der ikke opstår farlige situationer og gener for andre. Der må ikke opstilles badebassiner og trampoliner. Aktiviteter efter kl. 22 må ikke støje eller på anden måde være til gene.

Fodring

Der må ikke fodres fritlevende dyr og fugle. Lad ikke foder eller skåle f.eks. med kattemad, stå så skadedyr kan komme til det. Foderrester tillokkes skadedyr.

Haver og udeområder

Forhave, indgangsparti, have og terrasse skal holdes ren og pæn, så haver og områder omkring boliger fremstår velplejede og ryddelige. Lejekontraktens bestemmelser om vedligeholdelse af det lejede, gælder også have og område omkring boligen. Vedligeholdelsespligten gælder også hvor en del af et grønt område, efter tilladelse, er inddraget i lejemålet.

Bede, planter og buske må gerne erstattes af anden form for beplantning, undtagen birk og større piletræer (hensyn til kloakering). Ingen vækster, træer, buske eller lign. må være til gene for naboer. Træer og buske må højst være tre meter.

Der må ikke plantes træer, buske eller blomster som kan kravle op af facaden. Der må ikke plantes i sten-/drænrenden langs hus/udhus der kan hindre vandafledning.

Hække klippes af afdelingen til højst 180 cm (målt fra have). De eksisterende bøgehække må ikke fjernes, evt. trådnet skal opsættes på indersiden af hækken. Der må være en havelåge/udgang i hækken. Lågen må højst være b x h, 90 x 180 cm.

Kan der mellem naboer opnås enighed om at klippe hækken i skel i en lavere højde, kan dette frit aftales. Ingen hække må dog være lavere end 120 cm. Der må ikke etableres kompostbunker.

Foretages der større forandringer i haven kan boligselskabet, hvis det findes påkrævet, reetablere på lejers regning.

Antenner og paraboler af enhver art, må intet steds opsættes i Æblelunden.

Fyrværkeri

Der må kun afbrændes fyrværkeri på afdelingens område fra 31. december klokken 16 til 1. januar klokken 7. Det påhviler beboeren at rydde op.

Grill

Der kan grilles på fællesarealer, terrasser og i egen have under hensyntagen til naboer. Føler nabo(er) sig generet, skal grillning ophøre. Det skal med omhyggelighed sikres, at grill slukkes fuldstændigt og placeres længst muligt fra hus, hæk m.v.

Færdsel

Færdselsloven gælder i Æblelunden. Angivet hastighedsbegrænsning skal holdes af alle køretøjer. Kørsel med motorkøretøjer på gangstierne for af- og påstigning/af- og pålæsning, må kun ske kortvarigt og under skærpet hensyn til, at det er gangstier. Tomgang maksimalt 1 minut iht. regulativ gældende i Furesø Kommune.

Parkering

Parkeringspladser må kun benyttes af indregistrerede køretøjer med totalvægt under 2.500 kg i de afmærkede parkeringsbåse i henhold til de, til enhver gældende regler. Trailere og campingvogne må ikke parkeres i bebyggelsen.

Beboere der har fået tildelt parkeringskort gennem Danske Handicaporganisationer, kan, efter bestyrelsens skøn, få tildelt P-plads. Udgift til skilt og opsætning er for brugers regning.

Snerydning/grusning

Afdelingen sørger for snerydning og grusning på fællesarealer og på fælles adgangsveje. Beboer skal rydde indgangsparti foran egen bolig.

Ændringer uden for boligen

Afdelingsmødet kan beslutte, at beboere har ret til at foretage visse forbedrings-, ændrings og/eller forandringsarbejder efter regler om råderet. Intet, herunder montering af markise, må medføre indgreb i bygningsdele. Sådan montering betragtes som misligholdelse.

Vedttaget af afdelingsmødet 2017 til omgående ikrafttrædelse

Mogens Dalboe
Afd formand

Susanne Erlandsen
Bst medlem

Lisbeth Grøning
Bst medlem