

domea.dk

# Husorden

Boligselskabet Farumsødal

Afdeling Æblelunden

## Indhold

1. Kontakt .....	4
2. Husorden.....	5
3. Nøgler.....	5
4. Forsikring .....	6
5. Rygepolitik.....	6
6. Fremleje .....	6
7. Fravær i længere tid .....	6
8. Ændringer i boligen .....	6
9. Tekniske Installationer .....	7
10. Bad og toilet.....	8
11. Radiatorer og varme.....	8
12. Udluftning .....	8
13. Brug af maskiner .....	8
14. Støj, musik m.v. ....	8
15. Ændringer udenfor boligen.....	8
16. Husdyr .....	9
17. Fodring af dyr, fugle m.v. ....	9
18. Affald.....	9
19. Haver .....	10
20. De grønne arealer.....	10
21. Grill.....	11
22. Fyrværker .....	11
23. Motorkørsel og parkering .....	11
24. Fælleslokaler m.v. ....	11
25. Vaskeri .....	12
26. Snerydning/grusning .....	12
27. Godkendelse og ikrafttræden .....	12

## **Velkommen til Æblelunden!**

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

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, garage samt udlejningsværelse til brug for afdelingens beboere efter gældende regler. Desuden materielgård med affaldscontainere

Afdelingen har udformet et sæt leveregler for, hvordan vi skaber et godt socialt miljø, hvor afdelingens beboere respekterer hinanden og passer på vores fælles bygninger, fællesarealer og det fælles udstyr.

Det er vigtigt, at vi i vores afdeling altid viser hensyn til 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.

Det er vigtigt for os at Æblelunden er et godt og trygt sted at bo og færdes, derfor opfordres beboere til at hilse på hinanden og i øvrigt holde en god tone.

Hvis du er i tvivl om reglerne i husordenen, er du altid velkommen til at kontakte afdelingsbestyrelsen.

## **1. Kontakt**

### Ejendomskontoret

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

Adresse:

Farum Hovedgade 54

3520 Farum

E-mail: nordtoft@mail.dk

Telefon: 76444850

Kontortid: Dagligt mandag - fredag 8-10

### Administrator.

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

Adresse:

Domea

Boligcenter Høje-Taastrup

Oldenburg Allé 3

2630 Høje-Taastrup

E-mail: kundeservice@domea.dk

Åbningstider i Domea.dk kundeservice: mandag - torsdag 8-20, fredag 8-16.

Telefon: 76 64 64 64

Hjemmeside: [www.domea.dk/kontakt](http://www.domea.dk/kontakt)

### Akut nr.

I akutte situationer, fx vandbrud, rørbrud og toilet som ikke kan trække ud, i tidsrummet kl. 15-07. kommer man ikke gennem er det muligt at lægge en besked så ringer ejendomskontoret tilbage, på hverdage, i weekender og helligdage kontaktes SSG 70268717.

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

### Afdelingsbestyrelsen

I din afdeling er der valgt en bestyrelse. 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.

# Husorden

## **2. Husorden**

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

Overtrædelse af husordenen eller almindelig skik og brug 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.

### **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, 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.

### **Naboklager.**

Når mange mennesker bor sammen, kan det være svært at undgå konflikter. Oftest kan de løses beboere imellem, i andre tilfælde kan man henvende sig til Domea.

Enhver klage skal ske skriftligt til Domea. Husk at skrive 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 på ejendomskontoret eller ved at kontakte Domea.

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, medmindre sagen ender i retten eller i beboerklagenævnet.

## **3. Nøgler**

Hver bolig får udleveret 3 nøgler der passer til hoveddør, postkasse og hængelås på udhus. Nøgle til vaskeri kan afhentes på ejendomskontoret.

#### **4. 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 vandværk, 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, og for indbo (møbler, tøj mv.) og for ansvar for husstand (hvis du kommer til at forvolde skade på andre eller deres ting). det er hensigtsmæssigt at sørge for, at Tv, stereoanlæg, computer, fotoapparater og lignende er mærket mod tyveri.

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.

#### **5. Rygpolitik**

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. Rygning i vaskeri og andre indendørs fællesarealer er forbudt. 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 der er rygeforbud på ejendomskontoret.

#### **6. 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 ophævelse af dit lejemål.

#### **7. Fravær i længere tid**

Det kan være en god idé at give en nabo besked, hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid. Det kan være en god ide at undgå nedrullede gardiner og andre synlige tegn på, at der ikke er nogen hjemme. Installer evt. tænd/sluk ur med variabel tænd/sluk funktion.

Praktiser det gode naboskab. Og lav evt. en aftale med naboen om at tømme postkasse, at holde ekstra øje, vande blomster o.l.

#### **8. 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. For at få penge ved fraflytning, skal du kunne dokumentere dine udgifter. Der skal være oprettet en individuelle råderetssag. Arbejdet skal være udført af en håndværker på regning.

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 [www.domea.dk](http://www.domea.dk). og i råderetskataloget.

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. installation til vaskemaskine, opvaskemaskine m.v. u står selv for vedligeholdelsen af disse installationer. Skader forudsagte af disse installationer, skal du selv erstatningsforpligtet for. Det er en god ide at tjekke med dit forsikringsselskab om de har specielle krav, til disse installationer.

Installationerne skal udføres af autoriseret håndværker.

Husk at søge om tilladelse på ejendomskontoret inden du går i gang

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.

### Anmeld arbejderne, inden du går i gang

Hvis du ønsker at anvende råderetten eller installationsretten, 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.

## **9. Tekniske Installationer**

- Du skal straks give besked til ejendomskontoret hvis du opdager utætte vandhaner, cisterner eller andre fejl og svigt i de tekniske installationer.
- **Elmåler** er placeret udenfor hoveddøren. En reminiscens fra tiden med manuel aflæsning. •
- **Sikringsskab** er placeret i forstue bag hoveddør. Her er relæ til gulvvarme på badeværelse der bruger 100 W/m<sup>2</sup>. 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. •
- **Gasfy** 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 at YouSee der afregnes med YouSee. Hvis du ikke ønsker TV pakker kan disse afmeldes via ejendomskontoret.

### **10. 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, kattedrus og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke toilet-kummen.

Husk det er lejerens ansvar at renholde gulv afløb i bad, herunder vandlås i køkken/bad.

### **11. Radiatorer og varme**

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

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.

### **12. Udluftning**

For at minimere fugtdannelse og risikoen for skimmelsvamp m.v. skal 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 eller aftræk til det fri.

### **13. Brug af maskiner**

Brug af (slag)boremaskiner eller andet elektrisk værktøj, græsslåmaskiner o. lign. må kun foregå i følgende tidsrum:

Hverdage kl. 9-19

Lørdage kl. 10-14

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

### **14. Støj, musik m.v.**

Vis hensyn, når du benytter radio, fjernsyn, musikanlæg og -instrumenter.

I de sene aftentimer bør du vise særligt hensyn og skru ned for lyden, så du ikke forstyrrer dine naboer. Tag hensyn til dine naboer hvis du holder rund fødselsdag o.l., og efter kl. 22 lukkes vinduer og døre, og der skrues ned for lyden.

### **15. 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 drivhuse, opsætning af markiser.

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

Hvis du er i tvivl om reglerne i forhold til ændringer udenfor boligen, kan du kontakte ejendomskontoret.

## **16. Husdyr**

Det er tilladt at holde mindre husdyr som f.eks. fugle, fisk, marsvin og kaniner, dog ikke krybdyr eller andre eksotiske dyr. Der må herudover holdes én hund eller én kat pr. lejemål efter særskilt tilladelse. Ansøgningsskemaet kan du få på ejendomskontoret.

Der gives ikke tilladelse til følgende hunderacer eller blandinger, hvori disse racer indgår:

Pitbull terrier  
Tosa Inu  
Amerikansk staffordshire terrier  
Fila brasileiro  
Dogo argentino  
Amerikansk bulldog  
Boerboel  
Kangal  
Centralasiatisk ovtcharka  
Kaukasisk ovtcharka  
Sydrussisk ovtcharka  
Tornjak  
Sarplaninac

Ved ansøgning om husdyrtilladelse skal der altid vises dokumentation for hunderace enten i form af stamtavle eller underskrevet erklæring fra dyrlæge. Hunde og katte skal chipmærkes.

Hunde skal altid holdes i snor udenfor lejemålet, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for hunden. Denne regel gælder ikke for katte, som kan færdes frit. Det skal tilstræbes at husdyr ikke forretter deres nødtørft indenfor bebyggelsen. Skulle der ske et uheld skal hundens eventuelle efterladenskaber fjernes øjeblikkeligt.

Det påhviler enhver boligtager, der holder husdyr eller mindre kæledyr at sørge for, hunde holdes i snor i bebyggelsen at efterladenskaber opsamles

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

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

## **17. Fodring af dyr, fugle m.v.**

Det er forbudt at fodre vilde/fritgående dyr som fugle og katte mv. Lad ikke foder eller skåle med f.eks. kattemad stå så skadedyr kan komme til. Foderrester kan tillokke uønskede skadedyr som f.eks. rotter og duer.

## **18. Affald**

Madaffald skal i de poser som udleveres via skraldebilen. Kattegrus skal i lukket poser til restaffald. Mad og restaffald skal i de spande som står ved din bolig. Glas og flasker skal i flaske container. Papir i papir container.

Plast inklusiv mad og drikkekartoner skal i plast container

Pap skal i pap container

Metal skal i metal container

Storskrald kan stilles oppe ved materielgården i de dertil indrettede båse. Dog må der ikke stilles opvaskemaskiner, vaskemaskiner og køleskabe. Disse må beboeren selv sørge for at bortskaffe.

Miljøfarligt affald (fx malerrest) skal afleveres til Furesø kommunes genbrugsplads, Gammelgårdsvej 85.

Haveaffald kan lægges i båsen til haveaffald.

Småt brændbart kan lægges i båsen til småt brandbart

## **19. Haver**

Du skal holde din have og terrasse ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig.

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.

Hække klippes af afdelingen til højst 180 cm. De eksisterende hække må ikke fjernes, evt. trådnæt 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 ved fraflytning.

## **20. De grønne arealer**

Rundt om i bebyggelsen er der grønne områder og fællesarealer til beboernes brug. Og for at bevare bebyggelsens markante træk med de forskellige træer.

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

Parkering skal foretages på afmærkede parkeringspladser.

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

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.

Du må gerne slå telt op på fællesarealerne, når blot du husker at tage det ned ved solnedgang.

Af sikkerhedsmæssige årsager må der ikke opstilles badebassiner og trampoliner.

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

### **21. Grill**

Der kan grilles på fællesarealer, terrasser og i egen have under hensyntagen til naboer. Det skal med omhyggelighed sikres, at grill slukkes fuldstændigt og placeres længst muligt fra hus, hæk m.v.

### **22. Fyrværkeri**

Du skal udvise forsigtighed ved enhver form for anvendelse af fyrværkeri. Det påhviler beboeren at rydde op efter sig selv.

### **23. Motorkørsel og parkering**

Færdselsloven gælder også i Æblelunden. Parkering skal ske i de afmærkede parkeringsbåse.

Du må ikke parkere langs tilkørselsvejene og på græsarealerne.

HUSK max 20 km/t. 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

Parkeringspladser må kun benyttes af indregistrerede køretøjer med totalvægt under 2.500 kg i de afmærkede parkeringsbåse i henhold til de, til enhver gældende regel. Trailere og campingvogne må ikke parkeres i bebyggelsen. Beboere der måtte ønske det kan, få tildelt P-plads. Udgift til skilt og opsætning er for beboerens egen regning.

Henstilling af knallert, cykler, legetøj, barnevogne, blomsterkrukker og etc. på gangstierne må ikke være til gene for gående eller snerydning.

### **24. Fælleslokaler m.v.**

Beboere kan leje afdelingens fælleshus, mod betaling, til eget arrangement. Udlån til brug for nær familie, betinger at beboer deltager og er ansvarlig. Du lejer fælleshuset ved at henvende dig til den beboer, som står for udlejningen. Se på opslagstavlerne i bebyggelsen. Det påhviler lejer at aflevere fælleshuset rengjort samt benyttet service vasket og stillet på plads. Når fælleslokalet er udlejet, anses terrassen, ved vaskeriet, som en del af det lejede.

Beboere kan leje afdelingens gæsteværelse, mod betaling. Du lejer gæsteværelset ved at henvende dig til den beboer, som står for udlejningen. Se på opslagstavlerne i bebyggelsen. Det påhviler beboer at sikre gæsteværelset afleveres i rengjort stand.

Beboere kan frit benytte terrassen og grillen som er opstillet på terrassen ved vaskeriet, når fælleshuset ikke er udlejet. Grillen må ikke fjernes fra terrassen og skal rengøres efter brug.

Dyr af enhver art må ikke medbringes i fælleslokaler.

Er det et fælles beboerarrangement er lejen gratis.

## **25. Vaskeri**

I afdelingen har vi et vaskeri (i fælleshus), som du kan bruge. Til vaskeriet skal du bruge en nøgle til vasketavlen. Den udleveres på ejendomskontoret.

På tavlen i vaskeriet kan du se hvilke tidspunkter, du kan bruge vaskeriet, og her reservere du også din vasketid.

Det er kun beboere, der må bruge vaskeriet.

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.

## **26. Snerydning/grusning**

Afdelingen sørger for snerydning.

Afdelingen sørger for den øvrige snerydning og grusning på fællestier og fælles adgangsveje.

## **27. Godkendelse og ikrafttræden**

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 09.02.2023 til ikrafttræden pr. 13. 06. 2023.