

domes.dk

Husorden

Boligselskabet Halsnæs Ny Boligselskab

Afdeling 2551 Halsnæs

2. Husorden	3
3. Forsikring	4
4. Fremleje	4
5. Ændringer i boligen.....	4
6. Tekniske Installationer	5
7. Bad og toilet.....	5
8. Radiatorer og varme	5
9. Udluftning	5
10. Brug af maskiner	5
11. Støj, musik m.v.....	6
12. Ændringer udenfor boligen	6
13. Husdyr.....	6
14. Fodring af dyr, fugle m.v.....	7
15. Affald.....	7
16. Haver	8
17. Paraboler og antenner	8
18. De grønne arealer.....	9
19. Boldspil må kun foregå på boldbaner.	9
20. Fyrværkeri.....	9
21. Motorkørsel og parkering	9
22. Fælleshuset i Elmegården.....	10
23. Carporte/garager.....	10
24. Snerydning/grusning	11
25. Godkendelse og ikrafttræden	11

Velkommen til afd. 2551 Halsnæs

Vi er glade for, at du har valgt at bo i vores afdeling. Afdelingen består af 3 selvstændige matrikler som er beskrevet som følgende: Matr. 2502, Lathyrusvej-Vinderød Enghavevej. Matr. 2508, Grubehusvej-Langhusvej. Matr. 2525 Snerle-Rønne-Syrenvej.

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, udearealer 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.

Vores boligafdeling er også kendetegnet ved, at vi har respekt for hinanden og udviser åbenhed. Det giver nemlig engagement i området og tryghed for store og små.

Hvis du er i tvivl om reglerne i husordenen, er du altid velkommen til at kontakte afdelingsbestyrelsen. Se under "bestyrelsen" på Halsnæs hjemmeside.

1. Kontakt

Servicecenter

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

Servicecenter Frederikssund
Heimdalsvej 7 C
3600 Frederikssund
E-mail: sc.frederikssund@domea.dk
Telefon: 76 44 40 00

Kontortid:
Mandag-Fredag 8.00-12.00

Administrationen (Domea.dk)

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

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.

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 orden". 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 orden 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.

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 springer 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 forsikring, som dækker i forbindelse med fx brand, tyveri og vandskade.

Glas-og kumme er med i din husleje. Det betyder, at vinduer, toiletkummer, håndvask mv. dækkes fælles.

4. 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 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.

5. Ændringer i boligen.

Individuel og kollektiv 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.

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

Udover 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 anmelde det til boligselskabet, inden du går i gang. Kontakt servicecenteret eller brug kontaktformularen på www.domea.dk/kontakt

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.

Afdelingens 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.

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. 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.

9. 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. 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.

10. Brug af maskiner

Du må bruge støjende værktøj i følgende tidsrum:

Hverdage kl. 9-19

Lørdage kl. 10-17

Søn- og helligdage kl. 10-12

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

11. Støj, musik m.v.

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

Spil altid kun høj musik, fjernsyn o.l. for lukkede vinduer og døre.

I de sene aftentimer bør du vise særlig 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. 22.00 – 09.

12. 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 udestuer.

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 servicecenteret

13. Husdyr

Ansøgningsskemaet kan du få på servicecenteret eller på Domea.dk.

Der gives **ikke** tilladelse til følgende hunderacer eller blandinger, hvori blandt andet 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

Der henvises til bekendtgørelse af lov om hunde.

Hunde skal altid holdes i snor udenfor lejemålet, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for hunden.

Du er forpligtet til at fjerne hundens eventuelle efterladenskaber øjeblikkeligt.

Dyret 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. Er husdyrtilladelse inddraget kan der ikke udstedes en ny uanset om der anskaffes en anden hund.

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

Giv formanden for bestyrelsen besked, hvis du en kortere periode skal passe andres hund/kat.

Det er tilladt at holde mindre husdyr som f.eks. fugle, fisk, marsvin og kaniner, dog ikke krybdyr eller andre eksotiske dyr.

Særligt for Matr. 2502

Boligtageren kan ved ansøgning gives tilladelse til at holde max. 2 husdyr af racen hund/kat, og skal være afleveret senest én måned efter anskaffelsen. Det er ligeledes tilladt med gæstehund. Det betragtes som gæstehund når denne passes i mere end 2 dage. ***Det er forsat kun tilladt med 2 hunde i lejemålet inklusiv en eventuel gæstehund eller besøgshund.***

Katte skal holdes inde på egen grund og ellers holdes i snor udenfor lejemålet.

Særligt for matr. 2525:

Der må holdes **1** husdyr, enten hund eller kat pr. lejemål.

Særligt for matr. 2508:

Der må holdes **2** husdyr, enten hund eller kat pr. lejemål.

14. Fodring af dyr, fugle m.v.

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

Dog er det tilladt at fodre på lukkede foderbræt til mindre fugle

15. Affald

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

Pap skal afleveres på genbrugsstation.

Storskrald skal afleveres på den kommunale genbrugsstation.

Glas og flasker skal i nærmeste flaskecontainer.

Papir skal afleveres i papircontainer.

Miljøfarligt affald (fx malerester) skal afleveres på genbrugsstationen.

Særligt for matr. 2502:

Containergården kan benyttes til aflevering af pap o.l. samt miljøaffald.

Der er storskraldsordning den sidste mandag i hver måned.

Særligt for matr. 2525:

Opsætning af container til storskrald 4 gange årligt. Se hjemmesiden.

Grønt affald afleveres i haveaffaldsøen på Snerlevej.

16. Haver

Du skal holde din have og/eller terrasse ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig. Vær i den forbindelse opmærksom på, at: Hvis du vil male hegn o.l. Se råderetskataloget.

Du skal vedligeholde hækkene ved klipning på den side, der vender ind mod din bolig, samt foretage topbeskæring. Hækkene skal klippes mindst én gang årligt. På ydersiden passes hækken af ejendomsfunktionærerne.

Hækbredde: 50 cm. Hækhøjde: 180.

Ændringer i haver i forhold til råderetskataloget.

Det er tilladt at grille på terrassen, hvis det ikke generer naboerne.

Pools og havnebassiner er ikke tilladt, dog kan soppebassiner op til 150 L. tillades.

Særligt for matr. 2508:

Beboerne står selv for klipning af al hæk der tilhører lejemålet.

17. Paraboler og antenner

Ønsker du at opsætte antenne eller paraboler, skal du kontakte servicecenteret for at få en tilladelse og information om, hvor og hvordan de kan sættes op. Se Råderetskataloget.

Særligt for matr. 2502:

Opsætning af parabol er tilladt, så længe denne opsættes under hæk højde. 1.8 m.

Øvrige udvendige antenner (tag- og loftsentenner, udvendig kabelføring m.m.) er ikke tilladt.

Der kan dog efter ansøgning gives tilladelse til opsætning af antenne på radioamatørbasis. Følgende punkter skal bemærkes:

Antennen må ikke bære præg af at være fritstående, herunder antennemaster.

Antennen må ikke være fastgjort på bygningen.

Antennen må ikke være over 8,5 m høj.

Antennen skal være godkendt af P&T.

Særligt for matr.2508:

Antenner, paraboler o.l.

Det er ikke tilladt, iht. lokalplanen (§ 9 stk. 7) for området, at opsætte synlige antenner, paraboler, fritstående master o.l.

Særligt for matr. 2525:

Antenner:

Vedrørende regler for opstilling af parabolantenne:

Parabolantenne skal stå på jorden og må ikke overstige 120 cm. i diameter og må ikke være anbragt med overkant højere end 120 cm. over terræn.

Parabolantennen må ikke monteres på en bygning, redskabsskur eller terrasseoverdækning.

Parabolantennen skal placeres i den store have og må ikke være til gene for naboer. Såfremt der opstår skader på, eller parabolantennen er årsag til skade, er dette afdelingen uvedkommende.

Alle udgifter til etablering, drift, vedligeholdelse og nedtagning er selskabet uvedkommende.

Der skal ansøges om opsætning af parabolantennen.

18. De grønne arealer

Rundt om i bebyggelsen er der grønne områder og friarealer til beboerne brug.

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

Forældre har ansvar for deres børn adfærd.

19. Boldspil må kun foregå på boldbaner.

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 friarealer.

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.

Børn op til 5 år må gerne cykle på friarealerne.

Af sikkerhedsmæssige årsager må der ikke opstilles badebassiner og trampoliner.

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

Det er ikke tilladt at overnatte i telt på afdelingens fællesarealer.

Særligt for matr. 2502:

Legepladserne er forbeholdt beboerne på matr. 2502. Se skiltning.

20. Fyrværkeri

Der må kun fyres fyrværkeri af på boligafdelingens område ifølge fyrværkeri loven.

Derudover skal du udvise forsigtighed ved enhver form for anvendelse af fyrværkeri.

Bestyrelsen anbefaler at postkasserne tages ned senest om formiddagen D. 31.12.

21. Motorkørsel og parkering

Færdselsloven gælder på afdelingens gangstier, fortove og parkeringspladser.

Parkering skal ske i de afmærkede parkeringsbåse og kun af indregistrerede køretøjer.

Fremleje og fremlån må ikke finde sted.

Ansøgning om handicapplads sker igennem servicecenter Frederikssund. Omkostninger dækkes af lejer selv. Krav til udformning bestemmes af boligselskabet.

Trailere og campingvogne må kun kortvarigt parkeres i max en uge på parkeringsområderne.

Vis hensyn til modsat parkerende biler.

Særligt for matr. 2502:

Campingvogne og trailere må ikke langtidsparkeres på parkeringspladserne, dog tillades parkering i forbindelse med pakning og udpakning til ferier og lignende fra 1.april til 31. oktober.

Ligeledes er det ikke tilladt på noget tidspunkt at parkere på græsarealerne.

Særligt for matr.2508:

Last- og campingvogne og trailere samt uindregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles i boligområdet og uden særlig tilladelse heller ikke på afdelingens parkeringspladser. Af hensyn til beboernes sikkerhed er der indført en max hastighed på 15 km/t, herudover anmoder vi beboerne og deres gæster om at køre med forsigtighed på vejene.

Der er ingen og kan ikke gives nogen faste pladser. Der må kun parkeres inden for de afmærkede båse.

Det er forbudt at køre bil, cykel og knallert på græsarealer og stier. Børns leg er undtaget herfor.

Autocampere der benyttes til dagligdags transport, sidestilles med personbiler. Autocampere der kun benyttes til feriebrug, sidestilles med campingvogne.

Særligt for matr. 2525:

Parkering af motorkøretøjer for såvel beboere som gæster hertil, skal ske på de dertil udlagte arealer.

Indenfor afdelingens område må der ikke ud over af og pålæsning, ske parkering af motorkøretøjer med en totalvægt på over 3.500 kg, samt hensættelse af uindregistrerede motorkøretøjer, campingvogne og skurvogne, samt kølbåde og lignende. (SE LOKALPLAN)

Campingvogne og trailere må ikke langtidsparkeres på parkeringspladserne, dog tillades parkering i forbindelse med pakning og udpakning til ferier og lignende.

Fra 1. april til 31. okt. kan det desuden tillades, at campingvogne & trailere parkeres på parkeringspladserne, såfremt disse ikke er til gene for parkering for de øvrige beboeres motorkøretøjer.

Efter 1. nov. kan der parkeres med enten 2 campingvogne eller trailere på Snerlevej ved haveaffalds øen.

Al færdsel på stierne imellem blokkene, må ske til fods eller cykel. Kørsel med motorkøretøjer på afdelingens flise og stier er forbudt i hele bebyggelsen.

Af og pålæsning, skal ske fra parkeringspladserne.

22. Fælleshuset i Elmegården.

Fælleshuset kan lejes af beboere i Halsnæs Ny Boligselskab.
Kontakt Servicecenteret Frederikssund.

23. Carporte/garager

Hvis du har brug for at leje en carport/garage, skal du kontakte Domea.dk.

Carport/garage må kun anvendes til parkering af beboerens egen indregistrerede bil eller motorcykel.

Der må kun udlejes en plads pr. lejemål. Fremleje og fremlån må ikke finde sted.

Særligt for matr. 2502:

Carporte

Må kun udlejes til køretøj på indtil 5 m.

24. Snerydning/grusning

Du skal selv rydde sne fra fælles fortov til indgangsdør. P-pladser ryddes ikke i weekender.

25. Godkendelse og ikrafttræden

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 13. maj 2025.