

Husorden

Boligselskabet Domea Rødovre
"Tømmergrunden"

Afdeling 149-05

Indhold

1. Kontakt	4
2. Husorden	4
3. Nøgler	5
4. Navneskilte	5
5. Forsikring.....	5
6. Rygepolitik	5
7. Fravær i længere tid.....	6
8. Ændringer i boligen	6
9. Tekniske Installationer.....	6
10. Bad og toilet.....	7
11. Radiatorer og varme	7
12. Udluftning	7
13. Udsugningskanaler.....	7
14. Brug af maskiner	7
15. Støj, musik m.v.	8
16. Husdyr	8
17. Affald	8
18. Fælles adgangsveje.....	8
19. Skiltning/flagning.....	8
20. Altaner og haver	8
21. Paraboler og antenner	9
22. De grønne arealer	9
23. Grill.....	9
24. Cyklerum	10
25. Motorkørsel og parkering	10
26. Fælleslokaler m.v.....	10
27. Elevator.....	10
28. Snerydning/grusning	10
29. Godkendelse og ikrafttræden.....	10

Velkommen til Domea Rødovre!

Vi er glade for, at du har valgt at bo 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 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.

En vigtig spilleregul i vores afdeling er, at vi altid hilser på hinanden når vi mødes. 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.

1. **Kontakt**

Ejendoms kontor

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

Adresse:

Rådmand Billes Vej 101

2610 Rødovre

E-mail: rodovre-nord@domea.dk

Kontortid: Telefonisk mandag-fredag 8.00-9.00, personlig mandag-fredag 7.30-8.00

***På Tømmergrunden – Første tirsdag hver måned på Islevbrovej 47G, kl. 12.00-13.00

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. **Husordenen**

De generelle regler om brugen af boligerne og fællesfaciliteterne står 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. Nøgler

Til hver lejlighed udleveres 3 nøgler. Nøglerne, dur også til port til haven, og container til storskrald

Ønsker du ekstra nøgler, kan du selv købe dem. Du skal selv betale for ekstra nøgler.

4. Navneskilte

Boligafdelingen sørger for navneskilte på postkasser/hoveddøre og på navnetavler i opgangene. Du kan få ændret dine navneskilte ved at henvende dig til ejendomskontoret. Undgå klistermærker og andre uautoriserede ændringer og tilføjelser til afdelingens navneskilte.

5. Forsikring

Skader på dit 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 almindelig familieforsikring. Den dækker normalt i forbindelse med fx brand, tyveri og vandskade. Familieforsikringen vil normalt også dække dine udgifter til genhusning, hvis din bolig bliver så skadet, så du er nødt til at flytte midlertidigt. Din familieforsikring bør også omfatte glas og sanitet, da det som hovedregel ikke er dækket af ejendommens forsikringer.

6. Rygpolitik

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. Rygning i 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. Undgå derfor at ryge på ejendomskontoret, på møder og i andre tilfælde, hvor ejendomsfunktionærer eller andre ansatte er til stede i lokalet.

7. Fravær i længere tid

Det kan være en god idé at give ejendomskontoret besked, hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid. Ejendomskontoret har dog ingen pligt til at holde din bolig under opsyn. Det kan være en god ide, at undgå nedrullede gardiner og andre synlige tegn på, at der ikke er nogen hjemme.

Praktisér det gode naboskab. Saml aviser og reklamer op fra matten og smid dem ind ad brevsprækken, hvis naboen er på ferie eller lignende. Og lav evt. en aftale med naboen om 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.

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.

Installationsret

Udover råderetten har du ret til at foretage sædvanlige installationer i din bolig som f.eks. installation af vaskemaskine, opvaskemaskine m.v.

Anmeld altid 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 ejendomskontoret eller brug kontaktformularen på www.domea.dk/hjaelp-og-kontakt/.

9. Tekniske Installationer

Du skal straks give besked til ejendomskontoret/servicecenteret, 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.

10. Bad og toilet

Man er pligtig til at vedligeholde de opsatte tekniske installationer og kan ikke påberåbe sig reparation af disse, hvis fejl skyldes manglende rengøring og vedligeholdelse.

Ødslen med både koldt og varmt vand må ikke finde sted. Det er ikke tilladt at lade varmtvandshaner løbe i længere tid for på den måde at vaske op, skylle tøj etc.

Af hensyn til natteroen skal badning og brug af vaskemaskiner så vidt muligt undlades mellem kl. 22.00 og kl. 07.00 morgen.

Rensning af kloakker og faldstammer er dyrt, så du skal være varsom med, hvad der skylles ud i toilet og vask. Bleer, vat, bind og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke toiletkummen.

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. 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. Kortvarig luftning af sengetøj på altan/terrasse er tilladt.

13. Udsugningskanaler

Udsugningskanalerne må under ingen omstændigheder tilstoppes.

14. Brug af maskiner

Hamren og boren såvel som brug af andre støjende maskiner må af hensyn til beboerne ikke finde sted efter kl. 19.00. På søn- og helligdage må dette kun ske i tiden fra kl. 10.00 til kl. 18.00.

15. Støj, musik m.v.

Vis hensyn, når du benytter radio, fjernsyn, musikanlæg og -instrumenter. I de sene aftentimer bør du vise særlig hensyn og skrue ned for lyden, så du ikke forstyrrer dine naboer.

16. Husdyr

Husdyrhold er ikke tilladt. De lejere, der har en hund eller kat pr. 14. april 2011, har ret til at beholde denne, så længe dyret lever under forudsætning af, at lejeren overholder gældende reglement herom. Dette kræver lovpligtig forsikring samt underskrevet tilladelse.

Besøgende hunde må ikke opholde sig uden for terrassen og må ikke være til gene for andre beboere ved gøende adfærd.

Det er ikke tilladt at have besøg af kat i ejendommen.

17. Affald

Af hygiejniske grunde skal alt affald være indpakket i papir eller affaldspose og lukkes tæt til, før det lægges i container. Containerne tømmes en gang om ugen, overfyldning må ikke forekomme.

Flasker/Glas og Aviser/Reklamer ilægges de hertil beregnede containere, der er opstillet uden for ejendomskontoret.

Andet større brændbart affald lægges i containeren der er opstillet på p-pladsen. Kontakt Ejendomskontoret i tvivlstilfælde.

Affald skal i øvrigt håndteres og sorteres, som beskrevet i den aktuelle udgave af Rødovre Kommunes Affaldshåndbog.

18. Fælles adgangsveje

Opgange og kældergange er flugtveje. Der må derfor af brandsikkerhedsmæssige årsager ikke henstilles møbler, affald o.a. i opgangene/svale gange, på og under trapperne.

19. Skiltning/flagning

Skiltning og flagning må kun finde sted, såfremt skriftlig tilladelse opnås fra selskabet.

20. Altaner og haver

Af hensyn til bebyggelsens ydre fremtræden må tøjtørring kun ske under gitterhøjde eller på den særligt indrettede tørreplads i bageste hjørne af fællesarealet.

Altankasser må kun anbringes inde på altanen. Altanen bør jævnligt rengøres, og afløbet holdes rent. Rækværket på altan kan inddækkes.

Cykler, fodtøj, affaldsposer og lignende må ikke henstilles på altangange eller i indgangspartierne. Eventuelle figurer og blomsterkummer må ikke anbringes på en sådan måde, at de vanskeliggør eller direkte hindrer passage for sygetransporter, kørestolsbrugere, folk med gangstativer, svagtseende osv.

Terrassens ren- og vedligeholdelse, samt, beplantning påhviler lejereren. Der må ikke plantes eller stilles pletter udenfor terrassen og fliserækken under vinduet. Der kan opsættes flethejn omkring fliseareal. Den maksimale højde udgør 1,8 m. Hegnet skal vedligeholdes holdes i brune nuancer. Buske og træer. Der må ikke plantes buske og træer.

Læskærme, markiser, der skal holdes i grønne eller grå nuancer (eventuelt un med hvid stribe), eller lætage, drivhuse eller lign. må kun opstilles efter tilladelse fra selskabet. Der må ikke foretages ændringer af terrænets højde under nogen form, herunder anlæg af vandbassiner, stenhøje eller lignende.

21. Paraboler og antenner

Man kan selv vælge udbyder af tv kanaler. Rådfør Dem eventuelt med varmemesteren.

Musiceren samt støjende underholdning ved f.eks. TV, grammofon, radio eller lign. må kun udøves således, at det ikke er til gene for de øvrige beboere.

22. De grønne arealer

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

Benyt friarealerne på en måde, så du ikke generer andre beboere.

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

23. Grill

På grund af røggener for andre beboere er det ikke tilladt at bruge kul- eller gasgrill på altaner og terrasser. Brug af kul- eller gasgrill henvises derfor til den flisebelagte bord- og bænkeplads på fællesarealet.

24. Cyklerum

Cykelrummet må kun anvendes til henstilling af benyttede cykler, el-kørestole, rollatorer og lignende, der tilhører ejendommens beboere.

25. Motorkørsel og parkering

I fælles interesse henstiller selskabet til samtlige beboere at udvise nænsomhed over for beplantninger og græs ved færden på fællesarealerne. Parkering må kun finde sted på de til bebyggelsen indrettede parkeringspladser. Køretøjer over 3500 kg må ikke parkeres i bebyggelsen.

26. Fælleslokaler m.v.

Benyttelse af ejendommens fællesrum må kun finde sted i overensstemmelse med dette rums særlige regler.

Fritidsklub

Der kan etableres fritidsklub for beboerne i fælleslokalet gratis mod at der gøres rent efter brug.

27. Elevator

Hvis elevatoren ikke virker som den skal, bedes du kontakte ejendomskontoret med det samme.

I akutte situationer kan du udenfor ejendomskontorets åbningstider kontakte et medlem af afdelingsbestyrelsen, som har en liste over ejendommens håndværkere.

28. Snerydning/grusning

Afdelingen sørger for snerydning og grusning – enten via ejendomsfunktionen eller ved at bruge et firma udefra.

29. Godkendelse og ikrafttræden

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 05-05-2022 og rettet på ekstraordinært afdelingsmøde den 11-07-2024.