



MNV BOLIG
Almene boliger i midt, nord og vestsjælland

Husorden

Afdeling 7031 Rosenvænget/ Elmelunden



I almene boligafdelinger er det beboerne selv der fastsætter deres husorden.
Reglerne fastsættes af afdelingsmødet.

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 5. marts
2025 til ikrafttrædelse pr. den 6. marts 2025.

Indholdsfortegnelse

1. Velkommen	3
2. Kontakt	3
Servicecenter.....	3
3. Om husordenen.....	4
4. Nøgler	4
5. Navneskilte.....	4
6. Forsikring	4
7. Rygepolitik.....	5
8. Naboklager	5
9. Fravær i længere tid.....	5
10. Ændringer i boligen	5
Overordnet.....	5
Råderet.....	5
11. Tekniske Installationer.....	6
12. Bad og toilet.....	6
13. Radiatorer og Varme	6
14. Udluftning	6
15. Udsugningskanaler.....	7
16. Brug af maskiner	7
17. Støj, musik m.v.	7
18. Ændringer udenfor boligen.....	7
19. Husdyr.....	7
Fodring af dyr, fugle m.v.	8
20. Affald	8
21. Fælles adgangsveje	8
22. Trappevask.....	9
23. Terrasse og haver.....	9
24. De grønne arealer.....	9
25. Grill	9
26. Fyrværkeri.....	9
27. Cykler, barnevogne og knallerter	10
28. Motorkørsel og parkering	10
29. Fælleslokaler m.v.	10
30. Vaskeri	10
31. Elevator.....	10
32. Snerydning/grusning	10
33. Godkendelse og ikrafttrædelse.....	10

1. Velkommen

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.

2. Kontakt

Servicecenter

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

Servicecenter Holbæk
Springstrup 15A
4300 Holbæk
Tlf. 76 44 48 00
E-mail: kontakt@mnvbolig.dk
Website: www.mnvbolig.dk

Telefonisk henvendelse, mandag til torsdag ml. kl. 8.30 – 14.00, samt fredag ml. kl. 08.30 – 12.00.

E-mail vil blive besvaret indenfor 8 arbejdsdage.

I tilfælde af uheld/skader i weekenderne ringes der op på MNV boligs telefonnr. 76444800 og efterfølgende trykkes der 0.

Administrationen (Domea.dk)

Spørgsmål om lejekontrakt, husleje, venteliste, varmeregnskab mv. skal rettes til

Domea.dk's 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.

3. Om husordenen

De generelle regler om lejernes brug 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 det, hvad man kunne kalde "almindelig skik og orden". Det betyder, at du skal bruge din sunde fornuft og opføre dig ordentligt, 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. Skulle man som beboer opleve overtrædelse af gældende husorden og vedligeholdelsesreglementerne fx gener fra dine naboer som støj, trusler el. lign., skal man rette skriftligt henvendelse til servicecentret eller via en klage formular på Domea.dk og de vil håndtere klagen efter gældende lovgivning.

Se kontakt informationer under punkt 2.

Bestyrelsen og MNV-boligs servicepersonale kan og vil ikke håndtere overtrædelse af gældende husorden.

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.

4. Nøgler

Til hver lejlighed udleveres 3 nøglebrikker.

Ønsker du ekstra nøgler, kan de bestilles på servicecenteret. Du skal selv betale for ekstra nøgler.

5. 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

6. Forsikring

Bebyggelsen er forsikret med bygningsforsikring.

Vi opfordrer derfor at alle husstande har en infobosforsikring / familieforsikring.

7. Rygepolitik

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. 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 ved rygning i lejemålet kan det give øget behov for istandsættelse i bo perioden og fraflytning.

8. Naboklager

Domea.dk har lavet en klageformular som er et særligt skema, som du skal bruge, hvis du ønsker at klage.

Husk at vedhæfte foto før du skriver klagen. Hvis der medsendes foto.

Når servicecenteret 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.

Link til klageformularen: <https://www.domea.dk/-og-kontakt/klage/>

9. Fravær i længere tid.

Det kan være en god idé at give Servicecentret besked, hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid. Servicecentret 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 måtten og smid dem ind ad postkasse, hvis naboen er på ferie eller lignende. Og lav evt. en aftale med naboen om at holde ekstra øje, vande blomster o.l.

10. Ændringer i boligen

Overordnet

Lejligheden skal som udgangspunkt bibeholdes i sin oprindelige form. Det betyder, at ændringer kun må foretages med skriftlig tilladelse fra servicecenteret, og kan kræves reetableret ved fraflytning.

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.

Du skal have en skriftlig tilladelse fra servicecentret inde du påbegynder arbejdet og det skal synes af servicecentret før i ibrugtagningen. Få at gøre brug af råderetten, skal du dokumentere dine udgifter i form af faktura fra håndværker med mere. Der er desuden en række forandringer, du har ret til at foretage, men som ikke giver ret til godtgørelse ved fraflytning.

Kontakt boligselskabet for yderligere oplysninger. Du kan også læse mere om regler for råderet på hjemmesiden www.domea.dk og i Råderetskataloget for din afdeling. Boligselskabernes Landsforening har lavet en folder om råderet. Du finder den på www.bl.dk under "din bolig".

Der forefindes pt. ikke et råderetskatalog i din afdeling. Men bestyrelsen er i gang med at få udarbejdet et.

Installationsret

Ud over 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:

1. Anmelde det til boligselskabet, inden du går i gang. Kontakt servicecenteret eller brug kontaktformularen på www.domea.dk/kontakt.
2. Efter installation kontakt MNV for besigtigelse af udført arbejde.

11. Tekniske Installationer

Du skal straks give besked til boligselskabet, hvis du opdager utætte vandhaner og cisterner eller andre fejl og svigt i de tekniske installationer.

Afdelingen står for at vedligeholde de 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.

12. 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, tamponer, kattedrus, engangsvaskeklude og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke i toiletkummen.

13. 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.

14. Udluftning

For at minimere fugtdannelse og risikoen for skimmelsvamp m.v. anbefales det at lufte ud mindst 2 gange dagligt og mindst 10 minutter ad gangen. Det anbefales i øvrigt altid 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.

Tørring af tøj kan fortages som følger:

I haver og terrasser ved hjælp af et sammenklappeligt stativ.

Af hensyn til øvrige beboer må tøj og andre genstande ikke udhænge fra vindueskarme, mv.

15. Udsugningskanaler

Udsugningskanalerne må ikke tilstoppes. Du må ikke tilslutte emhætte, tørretumbler eller andet til udsugningskanalerne.

16. Brug af maskiner

Du må bruge støjende værktøj i følgende tidsrum:

Hverdage kl. 8-19

Lørdage kl. 10-17

Søn- og helligdage kl. 10-17

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

17. 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. I særlige tilfælde bør du sikre dig, at naboerne er indforståede med "støj" efter kl. 24.00. F.eks. ved at sætte en seddel op i opgangen, hvis du holder rund fødselsdag o.l.

Vis hensyn, når du benytter radio, fjernsyn, gaming/computer, musikanlæg og -instrumenter. Skru ned **udenfor** følgende tidsrammer:

Mandag – torsdag	kl. 08.00 og kl. 22.00
Fredag	kl. 08.00 og kl. 24.00
Lørdage	kl. 10.00 og kl. 24.00
Søndage og helligdage	kl. 10.00 og kl. 22.00

I særlige tilfælde bør du sikre dig, at naboerne er indforståede med "støj" udenfor nævnte tidspunkter.

18. 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 fritstående markiser.

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

19. Husdyr

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

Der gives ikke tilladelse til hold af burdyr/ fjerkræ og kaniner.

Der gives tilladelse til **1 hund eller 1 kat pr. lejemål**, ansøgningsskemaet kan du få på Servicecentret.

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

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

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 og skal holdes på egen matrikel er lovbestemt §1 i mark -og vejfredsloven, der siger, at "Enhver er pligtig til på alle årets tider at holde sit eget".

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.

Har man flere dyr end det tilladte, vil man blive anmodet om at skaffe sig af med resterende dyr.

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

Fodring af dyr, fugle m.v.

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

20. Affald

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

- Glas og flasker skal i flaskecontainer.
- Papir og pap skal i papir- og papcontainer.
- Storskrald skal afleveres på den kommunale genbrugsstation eller indsamles efter den kommunale storskraldeordning.
- Miljøfarligt affald (fx malerester) skal afleveres på genbrugsstationen.

Storskrald skal afleveres på den kommunale genbrugsplads.

21. Fælles adgangsveje

Opgange og kældergange er flugtveje. Der må derfor af brandsikkerhedsmæssige årsager ikke henstilles møbler, affald o.a. i opgangene, under trapperne eller i kældergangene.

22. Trappevask

Du skal selv renholde dine dørmåtter, men boligafdelingen sørger i øvrigt for, at der bliver gjort rent på trapper m.v.

Du skal selv rengøre trapper m.v., hvis de er blevet ekstraordinært beskidte i forbindelse med f.eks. flytning eller udsmidning af juletræer, eller hvis du eller dine børn har tabt eller spildt noget.

23. Terrasse og haver

Trampoliner er ikke tilladt.

Du skal holde din have eller terrasse ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig. Der må ikke plantes op af skurerne.

Hvis du vil male hegn, skal det være i den grønne nuance der er i afdelingen. Hvis du er i tvivl, kontaktes Servicecentret.

24. De grønne arealer

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

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

Retningslinjer for stier og fællesarealer er følgende:

- Fodgængere har fortrinsret på stierne. Brug af El- løbehjul- cykling- knallertkørers er ikke tilladt på gangstierne, kun på cykelstierne. Undtagen små børn på trehjulet cykler og cykler med støttehjul.
- Der må 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.
- Det er forbudt at bruge farligt legetøj, som f.eks. bue og pil, luftbøsse, splattervåben, kørsel med radiostyrede modelbiler, med benzindrevne motorer og flyvning med radiostyrede modelfly/ droner.
- Aktiviteter på friarealerne efter kl. 22.00 må ikke støjende eller på anden måde være til gene for øvrige beboere.
- Af sikkerhedsmæssige årsager må der ikke opstilles badebassiner og trampoliner på fællesarealet.

25. Grill

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

26. Fyrværkeri

Der må kun fyres fyrværkeri af på boligafdelingens område fra den 31. december klokken 16 til den 1. januar klokken 7.

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.

Bortset fra fyrværkeri med begrænset effekt som f.eks. knaldpropper, bordbomber, trækbordbomber, stjernekastere og is fontæner, så må fyrværkeri kun erhverves og anvendes af personer over 18 år.

Man rydder selv op efter brug.

27. Cykler, barnevogne og knallerter

I Rosenvænget er der cykelstativer og cykelrum, hvor du kan parkere din cykel.

Knallerter må gerne hensættes i cykelstativerne.

Cykelskuret er kun til køredygtige cykler og knallerter. Hvis du vil af med en gammel cykle kan den smides ud som storskrald.

Cykler, knallerter og barnevogne må ikke stilles på de fælles adgangsveje (stier, opgange, kældergange m.v.) eller på en måde, så de er til unødvendig gene for andre.

28. Motorkørsel og parkering

Færdselsloven gælder også på afdelingens parkeringspladser. Derfor kan disse kun benyttes til parkering af indregistrerede køretøjer. Parkering skal ske i de afmærkede parkeringsbåse.

For motorcykler, der ikke er indregistrerede i vinterperioden, kan særskilt tilladelse til parkering fås på ejendomskontoret.

Henstilling af trailere og campingvogne kræver særskilt tilladelse. Kontakt servicecenteret.

29. Fælleslokaler m.v.

I Elmelunden og Rosenvænget er der ikke fællesrum du kan låne.

30. Vaskeri

I afdelingen har vi et vaskeri, du kan bruge. I afdelingen har vi et vaskeri, dette må kun benyttes af beboere i afdelingen.

På opslag i vaskeriet kan du se hvilke tidspunkter, du kan bruge vaskeriet.

31. Elevator

Af hensyn til sikkerheden må transportelevatorer ikke benyttes til børns leg.

32. Snerydning/grusning

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

33. Godkendelse og ikrafttrædelse

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 5. marts 2025. til ikrafttræden pr. 6. marts 2025.