

Husorden

Boligselskabet Farumsødal

Afdeling Hesselbækpark

Indhold

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

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@domea.dk

Telefon: 76 44 48 50

Kontortid: Dagligt mandag - fredag kl. 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

Telefon: 76 64 64 64

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

Hjemmeside: www.domea.dk/kontakt

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

Akut nr.

I akutte situationer i tidsrummet kl. 15-07 på hverdage, i weekender og helligdage kontaktes skadeservice tlf. 70 26 87 17.

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 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 ejendomskontoret.

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

Til hver lejlighed udleveres 3 nøgler til hoveddøren og 1-2 nøgler til postkassen. Du skal selv sørge for ekstra nøgler. Ved henvendelse til ejendomskontoret kan du få en nøgle til værkstedet i fælleshus C. Nøglen skal afleveres ved fraflytning; hvis den mangler opkræves et gebyr.

Det er muligt at få en folder på ejendomskontoret, som trin for trin viser, hvordan man bestiller vaskebrik, opretter sig som bruger og overfører betaling.

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 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 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.

Vi har ikke længere en glas- og kummeforsikring. Det betyder at vinduer og toiletkummer, håndvaske m.v. bliver udskiftet ved uheld. Hvis skaden sker forsætligt, skal man selv stå for udskiftningen.

5. Rygepolitik

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealerne. Rygning i vaskeriet 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. Det betyder bl.a. at der ikke må ryges på ejendomskontoret og i mødelokalerne. Det er endvidere hensigtsmæssigt at du lufter ud og ikke ryger når en ansat er i din bolig.

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 dine naboer besked, hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid. Naboerne 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.

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 oprette en individuel råderetssag og du skal kunne dokumentere dine udgifter med kopi af håndværkerregninger o. lign.

Der er desuden en række forandringer, du har ret til at foretage, men som ikke giver ret til godtgørelse ved fraflytning.

Du kan læse meget mere om de regler og muligheder, der gælder i netop din afdeling, i råderetskataloget.

Du kan også kontakt ejendomskontoret for yderligere oplysninger, eller læs mere på www.domea.dk

Boligselskabernes landsforening har lavet en folder om råderet. Du finder den på www.bl.dk under "din bolig".

Installationsret

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

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 og cisterner eller andre fejl og svigt i de tekniske installationer.

Et toilet der løber, så du næsten ikke kan se det, koster ca. 7.000 kr. ekstra på vandregningen på et år!

Afdelingen står for at vedligeholde og betale tekniske installationer, medmindre du selv har opsat installationerne efter installationsretten.

Du skal selv betale for skader og fejl, som følge af utætheder, forkert brug, mislighold eller manglende vedligehold af installationer, som er opsat under installationsretten.

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 lejers ansvar at renholde gulv afløb og 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. Det er en god idé at udluftningsventilerne i døre og vinduer altid er åbne.

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 skrue ned for lyden, så du ikke forstyrrer dine naboer. Tag hensyn til dine naboer, hvis du holder rund fødselsdag o.lign., 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.

Råderetsarbejde udenfor boligen defineres i råderetskataloget.

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. Ansøgningskemaet 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 skal chipmærkes.

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

Det er forbudt at lade husdyr opholde sig på legepladser og i sandkasser samt at forrette deres nødtørft de pågældende steder, og du er forpligtet til på øvrige fællesarealer (stiarealer, græsplæner, også den ned mod søen), at fjerne hundens eventuelle efterladenskaber øjeblikkeligt. Katte skal være øre-chipmærkede.

Katte må være ude, når ejeren er hjemme og katte skal holdes inde om natten.

Det påhviler enhver boligtager, der holder husdyr eller mindre kæledyr at sørge for, at dette ikke ved støj, herunder langvarig gøen og hulen eller lugt, hærværk, bidsk optræden eller på anden måde er til gene for ejendommen eller for 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.

Reglerne gælder også for de gæster, der medbringer dyr til din bolig.

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

Fodring af dyr, fugle m.v.

Undlad at fodre vilde/fritgående dyr som fugle og katte mv. Lad ikke foder eller skåle med f.eks. kattermad stå så skadedyr kan komme til.

Foderrester kan tillokke uønskede skadedyr som f.eks. rotter og duer.

17. Affaldshåndtering

Affald sorteres i henhold til kommunens sorteringsguide. Der findes tre stationer med molokker i bebyggelsen. Der er molokker til henholdsvis glas, metal, mad og restaffald. Endvidere er der containere til pap og tekstiler, samt et kemiskab.

Der ligger ruller med grønne plastposer til affald under halvtaget ved D-huset.

Madaffald lægges i grønne poser og lukkes forsvarligt inden de smides i madaffaldscontaineren.

Glas og flasker skal i flaskecontainer. Propper og skruelåg skal i metal- eller plastcontaineren.

Der er en container til papir. Der er endvidere containere til pap. Papkasser skal slås sammen, så de fylder mindst muligt i containeren!

Kattegrus m.v. samles i egnede plasticposer. Poserne lukkes grundigt inden affaldet lægges i affaldscontaineren.

Tekstilaffald lægges i tekstilaffaldscontaineren i de dertil indrettede plastposer inden de lægges i containeren. Containeren er alene til tekstilaffald ikke til sko, støvler, madrasser etc.

Miljøfarligt affald skal i kemiskabet på affaldsstationen. Det gælder eksempelvis malerrester, opløsningsmidler og spraydåser.

Storskrald (elektronik, møbler, tæpper legetøj, m.m.) skal afleveres på genbrugsstationen. Nærmeste er Farum Genbrugsstation på Gammelgårdsvej 85. Storskrald må under ingen omstændigheder hensættes på fællesarealerne!

Haveaffald skal lægges i båsen til haveaffald. Fyld op indefra og undlad at fylde på så dørene ikke kan lukkes.

Generelt gælder: Vær med til at holde affaldsstationerne ryddelige. Er fx tekstilcontainer, kemiskab eller haveaffaldsboksen fyldt, så undlad at overfylde disse og vent til der igen er plads.

18. Haver

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

Lejekontraktens bestemmelser om vedligeholdelse af det lejede gælder også haven/ forhaven.

Det gælder at:

- Forhaven defineres som området i en lige linje fra skurets ydervæg til hæk og ind til huset, dog inkl. beddet foran skuret.
- Hvor der er trappe til førstesalen er det underboens ansvar at holde området under trappen. Trappen fungerer også som redningsvej og skal derfor – af hensyn til sikkerheden – holdes fri for effekter.
- Gartneren har ansvaret for at klippe græsset i forhaven.
- Indgangsstien fra fortov til postkasse påhviler det beboeren at rydde for sne.

Du skal vedligeholde hækkene ved klipning. Det anbefales at klippe hækken før Skt. Hans og én gang mere senere på sommeren. Ydersiden og højden bliver klippet af gartneren fra ejendomskontoret. Evt. trådhegn skal opsættes på indersiden af hækken. Der må gerne være en havelåge/udgang i hækken. Lågen må højst være 90 cm bred x 180 cm høj, og skal åbnes indad.

Hækbredde: 50 cm. Hækhøjde: 180 cm.

Kan der mellem naboer opnås enighed om at klippe hækken i skellet i en lavere højde, kan dette frit aftales.

I forhaverne må hegnets højde højst være 90 cm.

Der må ikke plantes træer, buske eller blomster som kan kravle op af facaden eller skuret, som kan vokse ind i tagkonstruktionen. Ingen vækster, træer, buske eller lign. må på nogen måde hverken i højde eller bredde, være til gene for naboerne. Birk og større piletræer må ikke plantes af hensyn til kloakeringen.

Hvis du vil male hegn o.lign. skal det være med skurfarven, hvid, naturfarvet maling eller sort maling. Maling til skuret kan rekvireres gratis ved henvendelse på ejendomskontoret.

Foretages der større forandringer i haven, kan boligselskabet, hvis det finder det påkrævet, reetablere haven på beboerens regning ved fraflytning (se råderetskataloget).

Swimmingpools og trampoliner er ikke tilladt i haverne.

19. De grønne arealer

Rundt om i bebyggelsen er der grønne områder og friarealer til beboernes brug. Og for at bevare bebyggelsens markante træk med de forskellige træer, vil det altid være gældende at plante et nyt træ, hver gang der fældes et gammelt.

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

Leg på legepladsen, spil bold på boldbanen, cykel på cykelstierne, parker på parkeringspladserne og gå på fortovet.

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 eller splattervåben.

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

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

Lege- og motionsredskaberne på legepladserne er opsat under hensyntagen til de pågældende sikkerhedsregler, og det påhviler ejendomskontoret at sørge for vedligeholdelsen. Men benyttelsen

af redskaberne sker dog under forældrenes og eget ansvar, og der bør derfor være tegnet en ulykkesforsikring for børnene.

20. Grill

Det er tilladt at grille på fællesarealerne/terrasserne, og naturligvis i egen have, der skal dog vises hensyn til naboerne.

21. Fyrværkeri

Ifølge Fyrværkeriloven må fyrværkeri kun affyres i perioden 31. december – 1. januar.

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

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

22. Motorkørsel og parkering

Færdselsloven gælder også i Hesselbælpark. Parkering skal ske i de afmærkede parkeringsbåse. Der køres højre om i rundkørslen. Du må ikke parkere langs tilkørselsvejene og på græsarealerne. HUSK max.20 km/t.

Henstilling af trailere, campingvogne o. lign. samt uindregistrerede køretøjer må ikke parkeres i bebyggelsen. Dog er det tilladt at have sin campingvogn stående på parkeringspladserne ved klargøring inden afrejse og ligeledes efter hjemkomst (max 2 døgn). Køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg. (invalidekøretøjer dog undtaget) må ikke parkeres i bebyggelsen; her henvises til de i Furesø kommune anviste pladser.

Hvis du har fået tildelt et parkeringskort gennem Danske Handicaporganisationer, har du mulighed for at få tildelt en P-plads i nærheden af din bolig. Du skal rette henvendelse til ejendomskontoret, som herefter vil være behjælpelig med at opsætte særligt afmærket P-skilt. Udgiften til opsætning, er dog for brugerens regning.

Kørsel med motorkøretøjer (knallert, motorcykel og bil) på gangstierne er naturligvis ikke tilladt. Ved cykling skal der udvises forsigtighed og det gælder også ved elcykler, rulleskøjter o. lign. Bebyggelsens stisystem indgår i kommunens overordnede stisystem.

Tomgangskørsel er 1 minut iht. regulativ om tomgangskørsel i Furesø Kommune.

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

23. Fælleslokaler m.v.

I afdelingen er der en række fællesfaciliteter, du kan bruge. Vi har tre fælleshuse. I fælleshus A og B er der indrettet til fest og anden komsammen for op til 30 personer. Fælleshus C rummer vaskeri og værksted. Derudover råder afdelingen over et udlejningsværelse med en dobbeltseng samt to gæstesenge, som også kan opstilles i værelset.

Desuden har vi også en udendørs motionslegeplads for bebyggelsens børn og voksne.

Du kan leje afdelingens beboerhus/fælleslokale mod betaling ved at henvende dig til den beboer, som står for udlejningen. Se på opslagstavlerne i bebyggelsen.

Er det et beboerarrangement er lejen gratis.

Desuden kan man låne hækkeklipper, slagboremaskine og flag til vores fælles flagstang ved fødselsdage o. lign. Udlånerne kan ses på bebyggelsens opslagstavler.

24. Vaskeri

I afdelingen har vi et vaskeri (i fælleshus C), som du kan bruge. Til vaskeriet skal du bruge en vaskebrik. Du sætter penge ind på e-vaskeri appen og pengene bliver trukket derfra.

Brikken bruges også som nøgle til døren i vaskeriet. Vaskebrikken er strengt personlig.

Hvis du mister din vaskebrik, skal du straks kontakte Nortec, så brikken bliver spærret. Du må betale for at få en ny brik.

Efter 15 min. i påbegyndt vasketid, og maskinerne ikke er taget i brug, må du gerne overtage vasketiden.

Det er kun beboere, der må bruge vaskeriet.

Børn under 16 år må gerne opholde sig i vaskeriet, når de er sammen med deres forældre, eller andre voksne som bruger maskinerne.

25. Snerydning/grusning

Du skal selv rydde sne fra gangsti til hoveddør, så postbud kan komme til uden problemer.

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

26. Godkendelse og ikrafttræden

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 4. februar 2026