



# Husordenskatalog Kongensgade

Administreret af

**domea.dk**



## KÆRE BEBOER

Velkommen til Kongensgade ungdomsboliger.

Vi er glade for, at du har valgt din bolig 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 værdier: bygninger, udenomsarealerne og det fælles udstyr.

Men ligeså vigtigt er det, at vi i vores afdeling i ALLE situationer viser en hensynsfuldhed overfor 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 derfor, at vi altid hilser på hinanden, når vi mødes.

Vores boligafdeling er kendetegnet ved, at vi har respekt og åbenhed. Det giver nemlig tryghed og engagement i området uanset om man er barn, voksen eller ældre beboer.

Hvis du er i tvivl om levereglerne, er du altid velkommen til at kontakte afdelingsbestyrelsen, som vil hjælpe med at besvare eventuelle spørgsmål.



# Indhold

## KONTAKT

Ejendomskontoret .....	5
Administration .....	5
Afdelingsbestyrelse .....	5

## GENERELLE OPLYSNINGER

Et godt klima er meget værd .....	6
Ændring af husorden .....	6
Naboklager .....	6
Nøgler .....	6
Skiltning .....	7
Forsikring .....	7
Rygepolitik .....	7
Fremleje .....	7
Fravær i længere tid .....	8

## LEJEMÅLET INDENDØRS

Ændringer i boligen .....	9
Tekniske installationer - vandhaner, cisterner m.v. ....	10
Bad og toilet .....	10
Radiatorer og varme .....	10
Udluftning .....	10
Udsugningskanaler .....	10
Brug af maskiner .....	10
Støj, musik m.v. ....	11

## LEJEMÅLET UDENDØRS

Ændringer udenfor boligen.....	12
Husdyr.....	12
Affald.....	12
Fælles adgangsveje.....	12
Tørring af tøj.....	12
Trappe/indgangsrist.....	12
Trapper, kældergange og -rum.....	13
Paraboler og antenner.....	13
De grønne arealer.....	13
Grill.....	14
Fyrværkeri.....	14
Cykler, knallerter, barnevogne.....	14
Motorkørsel og parkering.....	15
Godkendelse og ikrafttræden.....	15
Snerydning/grusning.....	15



# Kontakt

## **EJENDOMSKONTORET**

Driftscenter DFB Nordsjælland  
Klostergården 26  
3550 Slangerup

E-mail: [nordsjaelland@dfb.dk](mailto:nordsjaelland@dfb.dk)

Telefon: 76 64 68 00

Kontortid: Mandag – Fredag ml.  
kl. 08.00-09.00.

Tlf. svareren bliver aflyttet og  
mailen læst regelmæssigt.

Ved akut skade uden for åbningstid  
viderestilles direkte til skadeser  
vice. Belfor Tlf: 70 15 38 00

Afdelingens hjemmeside:  
[www.domea.dk/afdelinger/  
nybrovaenge-aeldre](http://www.domea.dk/afdelinger/nybrovaenge-aeldre)

Du skal straks henvende dig til  
ejendomskontoret, hvis der opstår  
skader eller fejl i din bolig.

## **ADMINISTRATION**

Servicecenter DFB  
Oldenburg Allé 3  
2630 Taastrup

E-mail: [sc@dfb.dk](mailto:sc@dfb.dk)

Telefon: 76 64 65 79

### **Henvendelser vedr. venteliste, opsigelse, lejekontrakter og udejning:**

Domea.dk  
Oldenburg Allé 3  
2630 Taastrup

E-mail: [kundeservice@domea.dk](mailto:kundeservice@domea.dk)

Telefon: 76 64 64 64

Åbningstider:  
Mandag – Fredag ml.  
kl. 8:00 – 16:00

## **AFDELINGSBESTYRELSE**

I din afdeling kan der være valgt  
en bestyrelse eller en kontaktperson.

Bestyrelsen repræsenterer boligerne  
i forhold til boligselskabet.

Bestyrelsen tager sig også af en  
række praktiske forhold og træffer i  
det daglige en række beslutninger  
indenfor afdelingen.

Hvis du er i tvivl, om oplysningerne  
på denne side stadig gælder, kan  
du altid finde de seneste opdaterede  
oplysninger om ejendomskontoret  
og afdelingsbestyrelsen på  
afdelingens hjemmeside.



# Generelle oplysninger

## ET GODT KLIMA ER MEGET VÆRD

De generelle regler om lejernes brug af boligerne og fællesfaciliteterne findes i lejekontrakten og lejeloven.

Husordenen ophæver eller ændrer ikke disse regler, men skal ses som et supplement til disse.

**Husordenen skal bidrage til at skabe 'god skik og orden' for beboerne og dermed bedre trivsel.**

Overtrædelse af husordenen kan medføre en påtale, og kan i sidste ende 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, så kan du derfor fremsætte et forslag 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

Enhver klage skal ske skriftligt. Vi anbefaler, at du klager via online-formularen på Domea.dks hjemmeside ([www.domea.dk](http://www.domea.dk)). Her kan du få yderligere oplysninger og læse nærmere om Domea.dks politik for behandling af personoplysninger i husordenssager.

Hvis ikke du har adgang til internettet, så kan du få hjælp hos dit lokale servicecenter eller hos Domea.dk.

Du vil modtage en kvittering, når du har indgivet din klage, og sagen vil blive behandlet inden 14 dage fra modtagelsen. Mundtlige, telefoniske og anonyme klager behandles ikke.

Klagen vil blive behandlet ud fra afdelingens husorden og, hvad man kunne kalde, god skik og orden.

Hvis du klager, så kan du ikke på forhånd garanteres anonymitet. Den, der klages over, vil have krav på at få oplyst, hvor oplysningerne i klagesagen stammer fra. Det vil afhænge af en konkret vurdering, om Domea.dk og dit boligselskab i en given sag har ret til at hemmeligholde dit og/eller eventuelle vidners navne.

## NØGLER

Til hver lejlighed udleveres 5 nøgler. 3 stk. Nøglerne passer til hoveddøren og 2 nøgler til postkassen.



### SKILTNING

Boligafdelingen sørger for navneskilte på postkasse og hoveddøre. Du kan få ændret dine navneskilte ved at henvende dig til ejendoms-kontoret. Undgå klistermærker og andre uautoriserede ændringer og tilføjelser på døren og postkassen.

Skilte, reklamer og andre opslag må kun anbringes efter skriftlig til-ladelse fra boligselskabet.

fra stier og pladser!

Arbejdsmiljøloven betyder, at folk, der arbejder for boligselskabet, ikke må udsættes for passiv rygning i arbejdstiden.

Undgå derfor at ryge på ejendoms-kontoret, på møder og i andre til-fælde, hvor ejendomsfunktionærer eller andre ansatte er til stede i lokalet.

### FORSIKRING

Skade på privat indbo er ikke dæk- ket af ejendommens forsikring. Du skal især være opmærksom på, at vandskade på indbo som følge af rør- eller radiatorsprængninger ikke er dækket af afdelingens forsikrin- ger. 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 familie- forsikring, der normalt dækker i forbindelse med brand, tyveri og vandskade, og for indbo (møbler, tøj mv.) og for ansvar for husstand (hvis du kommer til at forholde ska- de på andre eller deres ting).

Glas- og kummeforsikring er tegnet af ejendommen, og udgiften til det te er med i din husleje. Det bety- der, at vinduer, toiletkummer, håndvask mv. er forsikret fælles.

### 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 lejlig- hed.

Fremleje uden særlig tilladelse betragtes som kontraktbrud og kan medføre øjeblikkelig ophævelse af dit lejemål.

### RYGEPOLITIK

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. Vis altid hensyn og husk at tage cigaretskod med dig



### **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. Men ejendomskontoret har dog ingen pligt til at holde din bolig under opsyn. Undgå så vidt nedrullede gardiner og andre synlige tegn, der kan friste eventuelle indbrudstyve.

Praktisér det gode naboskab. Vis hensyn, lav evt. aftale med naboen om at holde ekstra øje, hvis denne ikke er hjemme.





# Lejemålet indendørs

## ÆNDRINGER I BOLIGEN

### Overordnet

Lejligheden skal "som udgangspunkt bibeholdes i sin oprindelige form". Det betyder, at ændringer kun må foretages med skriftlig tilladelse fra Domea.

Såfremt du ønsker at ændre noget i eller ved din bolig, skal du fremsende en skriftlig ansøgning til Domea, der vil behandle din ansøgning og meddele, om ændringen kan udføres, eller om der er særlige forhold, som du skal være opmærksom på.

For ændringer, der kræver byggesagsbehandling i kommunen, opkræves der et administrationsgebyr.

### Råderet

Du har som lejer ret til at udføre visse forbedringer af din lejlighed. Fordi de fleste større forbedringer (f.eks. Nyt badeværelse) holder mange år, har du ret til at få en del af udgifterne tilbage, hvis du flytter indenfor 10-20 år. For at få penge ved flytning, skal du kunne dokumentere dine udgifter med kopi af håndværkerregninger o.l.

Der er desuden en række forandringer, du har ret til at foretage, som ikke giver ret til godtgørelse ved fraflytning. Du kan læse mere om regler for råderet på Domeas hjemmeside [www.domea.dk](http://www.domea.dk) og i råderetskataloget for din afdeling.

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. vaskemaskine, opvaskemaskine m.v.

Hvis du ønsker at anvende råderetten eller installationsretten, skal du sende en skriftlig ansøgning til Domea. Så behandler Domea din ansøgning og giver dig besked, om ændringen kan udføres, og om der er særlige forhold, du skal være opmærksom på.

For ændringer, der kræver byggesagsbehandling i kommunen, opkræves der et administrationsgebyr.

Du kan læse mere om råderet og installationsret i pjecen "Lejet, men helt dit eget ...", der kan fås ved henvendelse til ejendomskontoret eller Domea (se også [www.domea.dk](http://www.domea.dk)).

## TEKNISKE INSTALLATIONER – VANDHANER, CISTERNER M.V.

Ønsker du at opsætte/installere en opvaskemaskine, vaskemaskine eller kondenserende tørretumbler,



skal du søge om tilladelse hertil.

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

Defekte pakninger udskiftes for afdelingens regning.

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.

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

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

## **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.

## **UDLUFTNING**

For at minimere fugtdannelse og risikoen for skimmelsvamp m.v. bør du lufte ud mindst 2 gange dagligt og mindst 15 minutter ad gangen.

## **UDSUGNINGSKANALER**

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

## **BRUG AF MASKINER**

Elektriske maskiner (boremaskiner og lign.) skal være radiostøjdæmpet og DEMKO-godkendt i henhold til gældende lovbestemmelser. Maskiner må benyttes i tidsrummet:

Hverdage kl. 8.00-19.00

Weekend og helligdage kl. 10.00-19.00

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



### **STØJ. MUSIK M.V.**

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

Derudover må det ikke foregå for åbenstående vinduer iflg. Politivedtægten.

I de sene aftentimer bør du vise særlig hensyn og skrue ned for lyden, så du ikke forstyrrer dine naboer.

Leg og støjende adfærd skal være ophørt kl. 22.00 på hverdage og i weekender kl. 24.00. Ved fest i weekender til kl. 02.00, dog kun ved forudgående opslag uddelt til de andre lejere.



# Lejemålet udendørs

## ÆNDRINGER UDEFOR 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 altaninddækning.

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

Hvis du er i tvivl, kan du kontakte bestyrelsen.

## HUSDYR

Husdyrhold (hund, kat, krybdyr og lign. kæledyr) er IKKE tilladt.

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

Af hensyn til hygiejniske forhold (rotter m.v.) er fodring af dyr ikke tilladt.

## AFFALD

- Af hygiejniske grunde skal køkkenaffald, mv. samles i egnede plasticposer. Poserne lukkes grundigt inden affaldet lægges i affaldscontaineren.
- Glas og flasker skal lægges i flaskecontaineren i kommunens opstillede glascontainer.

- Papir skal lægges i papircontainerne.
- Storskrald henstilles i/ved cykelskuret men kun efter anvisning fra ejendomsmesteren.
- Miljøfarligt affald (fx malerester) skal afleveres på genbrugsstationen.

## FÆLLES ADGANGSVEJE

Trapperne er flugtveje. Der må derfor ikke henstilles møbler, affald o.a. på trapperne, eller under trapperne.

## TØRRING AF TØJ

Tørring af tøj kan foretages i haven ved hjælp af et sammenklappeligt stativ, der skal fjernes efter endt tørring.

Af hensyn til de andre beboere, må tøj og andre genstande ikke udhænge fra vindueskarme m.v.

## TRAPPE/INDGANGSRIST

Du skal selv renholde dine dørmåtter, men boligafdelingen sørger i øvrigt for, at der bliver gjort rent



på trapper, stier 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.

### TRAPPER, KÆLDERGANGE OG -RUM

Afdelingens trapper, indgangspartier og lign. indgår ikke i friarealerne. Længerevarende og/eller støjende ophold på trapper, i indgangspartier betragtes som brud på husordenen.

Trapper og gange, der i forbindelse med brand fungerer som flugtveje, skal bortset fra dørmåtter holdes ryddet for effekter.

Din yderdør er en branddør, hvori du gerne må få monteret en dørspion. Dette skal dog, af hensyn til brandmyndighederne, ske efter skriftlig tilladelse fra boligselskabet.

Du må gerne lufte og tørre dit tøj på reposer. Dog således at det ikke er til gene for de øvrige beboere, dvs. at tørrestativet ikke må være højere end altanens kant eller stå i vejen for din nabo.

### PARABOLER OG ANTENNER

Ønsker du at opsætte antenne eller paraboler, skal du kontakte ejendomskontoret for at få en tilladelse og informationer om, hvor og hvordan de kan sættes op.

Du kan blive bedt om at indbetale et depositum, når du sætter antenne og/eller parabol op. Det gør vi

for at være sikre på, at antennen/parabolen fjernes ved fraflytning, og for at sikre, at mur o.l. kan genetableres, så altanen bliver som før, du satte antenne/parabol op.

### DE GRØNNE AREALER

Rundt i bebyggelsen er der grønne områder og friarealer til beboernes brug. Du bedes kun benytte disse arealer til de formål, de er beregnet til:

Parkering på parkeringspladser osv.

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

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 fri arealer.

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 ikke slå festtelt op 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.

## GRILL

Det er tilladt at grille på friarealerne hvis det ikke generer naboerne og så længe du husker at rydde op efter brug.

## FYRVÆRKERI

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

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

Det er forbudt at affyre fyrværkeri indenfor 100 meter af:

- Nåletræsbevoksning, lyngklædte arealer eller anden brændbar vegetation,
- Bygninger med let antændeligt tag (stråtag m.v.), stakke eller andre oplag af let antændelige materialer.
- Landbrugsbygninger med dyrehold, hundekenneler og andre dyrehold, samt arealer med udegående dyr.
- 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 isfontæner, så må fyrværkeri kun erhverves og anvendes af personer over 18 år.

## CYKLER, KNALLERTER, BARNEVOGNE

Knallerter og cykler skal hensættes i cykelskuret. Kassable cykler kan henstilles på et af ejendoms-mesterens anviste steder, hvorfra de vil blive fjernet uden udgift for lejeren.

Cykelskuret er kun til køredygtige cykler og knallerter. Hvis du har gamle cykler, der blot står til opbevaring, skal de smides ud i stor-



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

### **MOTORKØRSEL OG PARKERING**

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

For så vidt angår lastvogne og indregistrerede campingvogne, henvises til politivedtægtens bestemmelser om parkering af større køretøjer.

### **SNERYDNING/GRUSNING**

Afdelingen sørger for snerydning og grusning på fællesarealer og fælles adgangsveje- enten via ejendomsfunktionen eller ved at bruge et firma udefra.

### **GODKENDELSE OG IKRAFTTRÆDEN**

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 28.05.2013 til ikrafttræden pr. 28.05.2013.