



Administreret af

domea.dk



KÆRE BEBOER

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, udenoms arealerne 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
Afdelingsbestyrelse	5
Administrator	5

GENERELLE OPLYSNINGER

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

LEJEMÅLET INDENDØRS

Ændringer i boligen	9
Tekniske installationer - Vandhaner, cisterne m.v.	10
Bad og toilet	10
Radiatorer og varme	10
Udluftning	10



Udsugningskanaler	10
Brug af maskiner	11
Støj, musik m.v.	11

LEJEMÅLET UDENDØRS

Ændringer udenfor boligen	12
Husdyr	12
Affald	12
Fælles adgangsveje	12
Fællesrum og gange	12
Trappevask	13
Terrasser og haver	13
Tørring af tøj	14
Paraboler og antenner	14
De grønne arealer	14
Grill	14
Fyrværkeri	15
Cykler, knallerter	15
Motorkørsel og parkering	15
Fælleslokaler m.v.	15
Vaskerier	15
Snerydning/grusning	15
Godkendelse og ikrafttræden	15



Kontakt

EJENDOMSKONTORET

Driftscenter DFB Nordsjælland
Klostergården 26
3550 Slangerup

E-mail: 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.

AFDELINGSBESTYRELSE

I din afdeling er der valgt en bestyrelse. Den som repræsenterer alle beboerne i forhold til boligelskabet, som ejer boligerne. 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.

ADMINISTRATOR

Servicecenter DFB
Oldenburg Allé 3
2630 Taastrup

E-mail: 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

Telefon: 76 64 64 64

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



Generel husorden

ET GODT KLIMA ER MEGET VÆRDI!

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.

Brud på 'god skik og orden' sker hvis:

- Der trues med eller udøves fysisk vold,
- Der udøves chikane,
- Der udvises en adfærd, der er til fare for beboere eller ejendommen,
- Der udøves uacceptabel støj eller støjende adfærd,
- Der udøves hærværk på ejendom eller løsøre,
- Det lejede vanrøgtes,
- Husdyr støjer, lugter eller er til fare,
- Husdyrhold er i strid med lejeaf

tale eller husorden,

- Lejerens adfærd generelt er til gene

ÆNDRING AF HUSORDEN

Det er afdelingens beboere i fællesskab, der på afdelingsmødet beslutter, hvad der skal stå i husordenen. Hvis du synes, at husordens 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). 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 3 nøgler. Nøglerne passer til hoveddøren og den elektriske skydedør i indgangspartiet og 2 nøgler der passer til postkassen og skur. En vaskelås udleveres ved indflytning.

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

SKILTNING

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.

Skilte, reklamer og andre opslag må kun anbringes efter skriftlig tilladelse fra boligselskabet.

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 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 familieforsikring, 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 skade på andre eller deres ting).

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

De opfordres til at opsætte røgalarmer i Deres lejemål. Kontakt eventuelt ejendomsføreren for yderligere oplysninger.

Er skaden sket, kontakt da ejendomsføreren.



RYGEPOLITIK

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. Rygning på trapper, i vaskeri, i kælder og andre indendørs fællesarealer er forbudt. Vis altid hensyn og husk at tage cigaretskod med dig 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 ejendomskontoret, på møder og i andre tilfælde, hvor ejendomsfunktionærer eller andre ansatte er til stede i lokalet.

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 øjeblikkelig ophævelse af dit lejemål.

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 hvis naboen er på ferie eller lignende. Lav evt. aftale med naboen om at holde ekstra øje, vande blomster o.l.



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 DFB, 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 på kr. 200,00.

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 vores hjemmeside www.domea.dk og i råderetskatalo-

get for din afdeling.

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. 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).



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.

Eksempler, som bør anmeldes straks:

Vandhaner der drypper, vandklosetter der løber og lign.

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

Du må bade mellem kl. 6.00 og 24.00.

Rensning af kloakker og faldstam-

mer 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 toiletkummen.

RADIATORER OG VARME

For at undgå frostsprængninger bør du ikke lukke radiatorerne helt, luk kun helt mens du lufter ud.

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 10 minutter ad gangen.

UDSUGNINSKANALER

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 **ikke** benyttes i tidsrummet:

Hverdage kl. 19.00-08.00

Lørdage kl. 10-17

Weekends og helligdage kl. 19.00-10.00

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

Benyttelse af bruser bør undgås i de sene aften/nattetimer.



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

Der må ikke holdes husdyr.

Fodring af dyr, fugle m.v.

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

AFFALD

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

Glas og flasker skal lægges i flaskecontaineren

Papir lægges i papircontaineren.

Storskrald henstilles i de dertil beregnede indhegninger, containere eller efter anvisning fra ejendomsbestyrelsen

Miljøfarligt affald (fx malerester) skal afleveres på genbrugsstationen.

FÆLLES ADGANGSVEJE

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

FÆLLESRUM OG GANGE

Afdelingens skralderum, indgangspartier og lign. indgår ikke i friarealerne. Støjende ophold i ældreboligernes indgangspartier og andre fællesarealer betragtes som brud på husordenen.

Afdelings gårdhave er til fælles brug for beboerne I gårdhaven gælder reglerne for 'god skik og orden'.



Tekniske hjælpemidler som rollatorer, kørestole og lign. henvises til egen entre eller eget skur.

Angående placering af eldrevne køretøjer, mini-crosser eller lignende hjælpemidler. Boligselskabet vil i hvert enkelt tilfælde tage stilling til en rimelig placering, således at det ikke forringer fællesarealets interør.

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

Skur skal, - også selvom det ikke benyttes, være aflåst. Brandfarlige væsker må ikke opbevares i depotrummet.

Effekter, der opbevares i rummet, bør søges hævet over gulvet, således at de ikke ved længerevarende opbevaring skades af fugt eller vand. Opbevaring sker på eget ansvar.

Etablering af fryser og lign. kræver særskilt tilladelse og el-betaling.

TRAPPEVASK

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

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

TERRASSER OG HAVER

Du skal holde din have ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig:

- Du må gerne opsætte altankasser, men kun på den indvendige side af altanens kant.

- Du må gerne lufte og tørre dit tøj i haven. Dog således at det ikke er til gene for de øvrige beboere, dvs. at tørrestativet ikke må være højere end hækken

- Haveaffald - Kontakt eventuelt ejendomsbestyreren for yderligere oplysninger.

- Hvis du vil male hegn o.l. skal du kontakte ejendomsbestyreren

- Afdelingen foretager klipping af hække to gange årligt.

- Hækken må være max 50 cm bred og 150 cm høj.

Med hensyn til opsætning af markiser m.v. henvises til afdelingens Råderetskatalog.



TØRRING AF TØJ

Det er naturligvis tilladt at tørre tøj.

Tørring af tøj kan foretages som følger:

I fællesvaskeriets tørretumbler.

I haver og på terrasser ved hjælp af et sammenklappeligt stativ, der skal fjernes efter endt brug.

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

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 beboerne brug. Du bedes kun benytte disse arealer til de formål, de er beregnet til:

- Parkering på parkeringsplader 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, 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.

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 altanen/terrassen, hvis det ikke generer naboerne.



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 inden for 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

Knallerter skal hensættes i udhuset. Cykler skal hensættes i udhuset.

Kassable cykler kan henstilles på et af ejendomsmesterens anviste steder, hvorfra de vil blive fjernet uden udgift for lejeren.

Cykler, knallerter må ikke stilles på de fælles adgangsveje (stier, opgange, 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 i de afmærkede parkeringsbåse.

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

Henstillen af trailere og campingvogne kræver særskilt tilladelse. Kontakt ejendomskontoret.



FÆLLESLOKALER M.V.

I afdelingen er række fællesfaciliteter, du kan bruge.

Du kan leje afdelingens beboerhus/ fælleslokale mod at henvende dig til afdelingens bestyrelse eller kontaktperson.

I fælleslokaler gælder både denne husorden og særlige regler, som du får oplyst, når du bruger lokalerne.

Fælles for beboerhuset og vaskeriet er, at de kun kan benyttes af afdelingens og afdeling Nybrovænge - almen beboere, og skal altid efterlades i pæn og ordentlig stand, som de selv ønsker at finde det.

VASKERIER

I afdelingen har vi vaskerier, du frit kan bruge. Til vaskerierne skal du bruge en vaskelås. Den får du udleveret, når du flytter ind.

Hvis du mister din vaskelås, skal du straks kontakte ejendomskontoret, Det koster p.t. kr. 200 at få et nyt vaskelås.

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

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. De må altså ikke være der alene.

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.

SNERYDNING/GRUSNING