



MNV BOLIG
Almene boliger i midt, nord og vestsjælland

Husorden

Afdeling 7026 Midtbyen



Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 17. marts 2025 til ikrafttrædelse pr. den 18. marts 2025

Indholdsfortegnelse

1.	Kontakt	3
2.	Husorden	3
3.	Forsikring	4
4.	Rygepolitik	4
5.	Naborøg	4
6.	Fravær i længere tid	4
7.	Naboklager	5
8.	Ændringer i boligen	5
9.	Tekniske Installationer	6
10.	Bad og toilet.....	6
11.	Varme og udluftning	6
12.	Udsugningskanaler	6
13.	Brug af maskiner.....	6
14.	Støj, musik m.v.	7
15.	Husdyr	7
16.	Affald	7
17.	Fælles adgangsveje	8
18.	Boliger med tilhørende have.....	8
19.	Ændringer udenfor boligen.....	8
20.	Trappevask.....	8
21.	Paraboler og antenner.....	9
22.	De grønne arealer	9
23.	Grill	9
24.	Fyrværkeri	9
25.	Cykler, knallerter, barnevogne	10
26.	Motorkørsel og parkering	10
27.	Vaskeri	10
28.	Godkendelse og ikrafttræden	10

1. Kontakt

Servicecenter

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

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.

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 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. 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 1.

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.

3. Forsikring

Bebyggelsen er forsikret med bygningsforsikring.

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

4. Rygepolitik

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. Af hensyn til dine naboer, er det vigtigt at lufte grundig ud, med helt åbne vinduer, flere gange dagligt. 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!

Det er besluttet på afdelingsmøde 12. november 2015, at boligerne på Torvet 1 samt Bag Slotsgraven 9, vil ved genudlejning være røgfrie boliger. Når der sker genudlejning, må der ikke ryges i boligerne af lejer, samt af gæster i lejemålene.

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.

5. Naborøg

Rygere skal være opmærksomme på, at røgen kan slippe ud på trapper og op gennem rørgennemføringer imellem boligerne.

Så frem dette sker, - man er generet, skal der rettes henvendelse til Servicecenteret der vil forsøge at udbedre dette.

6. 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 brevsprækken, hvis naboen er på ferie eller lignende. Og lav evt. en aftale med naboen om at holde ekstra øje, vande blomster o.l.

7. Naboklager

Enhver klage skal ske skriftligt til Domea. Husk at skrive dit eget navn og adresse på klagen.

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.

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, kun hvis sagen ender i retten eller i beboerklagenævnet.

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/>

8. 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".

Installationsret

Hvis du ønsker at anvende råderetten eller installationsretten, skal du sende en skriftlig ansøgning til servicecentret. Servicecentret behandler din ansøgning og giver dig besked, om hvorvidt 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

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.

9. 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.

I akutte situationer kan du udenfor servicecentrets åbningstider ringes der op på MNV Boligs telefonnr. 76444800 og efterfølgende trykkes der 0.

10. Bad og toilet

Du må bade mellem kl. 6.00 og 24.00.

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, kattegrus, engangsvaskeklude og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke i toiletkummen.

11. Varme og udluftning

For at passe bedst mulig på bygningen og undgå skimmelsvamp og fugt m.m. anbefales det at:

- Luft ud 3 gang om dagen i 5-10 minutter ad gangen.
- Alle rum er nogenlunde lige varme, mindste temperatur 18-20 grader.
- Brug altid emhætten ved madlavning og lad den køre i 5-10min efter endt madlavning.
- Søger for at døren til badeværelset er lukket og ventilation er tændt både under og et stykke tid efter endt badning.
- Hæng tøj til tørre udenfor eller brug en tørretumbler med kondensvirkning eller aftræk til det fri.
- Tør kondens af vinduer og døre med glas.
- Møbler skal stå med 5-10 cm væk fra kolde ydervægge.

12. Udsugningskanaler

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

13. Brug af maskiner

Du må bruge støjende værktøj i følgende tidsrum:

Hverdage kl. 9-19

Lørdage kl. 10-12

Søn- og helligdage kl. 10-12

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, gaming/computer, musikanlæg og -instrumenter. Skru ned **udenfor** følgende tidsrammer:

Mandag – torsdag	kl. 07.00 og kl. 22.00
Fredag	kl. 07.00 og kl. 24.00
Lørdage	kl. 09.00 og kl. 24.00
Søndage og helligdage	kl. 09.00 og kl. 22.00

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

15. 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 inde kat, efter skriftlig ansøgning hos boligselskabet. Der kan ikke opnås tilladelse til at holde hunde af racer der er ulovlige ifølge hundelovgivningen, eller krydsninger af disse racer

www.Retsinformation.dk

I tvivlstilfælde, ret henvendelse til Servicecenteret, før I begynder at kigge efter hund.

Har man flere dyr end det tilladte, vil man blive anmodet om at skaffe sig af med resterende dyr. Hunde skal altid holdes i snor udenfor lejemålet, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for hunden.

Hunde må ikke luftes på afdelingens fællesarealer, og du er forpligtet til at fjerne hundens eventuelle efterladenskaber øjeblikkeligt.

Husdyr må ikke gene for andre 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.

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

Giv Servicecentret besked, hvis du en kortere periode skal passe andres kat.

Fodring af dyr, fugle m.v.

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

16. Affald

Af hygiejniske grunde skal køkkenaffald, kattegrus mv. samles i egnede plasticposer. Poserne lukkes grundigt inden affaldet nedkastet i affaldsskakten 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 male rester) skal afleveres på genbrugsstationen.

OBS: Affaldssortering pålægges fællesudgifterne i afdelingen, hvorfor det er til alles fælles interesse at der bliver sorteret korrekt, da dette ellers kan udmønte sig i ekstraudgifter.

17. 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.

18. Boliger med tilhørende have.

Trampoliner er ikke tilladt.

Du skal vedligeholde din for- og baghave eller terrasse så den fremstår velplejet og ryddelig.

- Hækken der omkranser boligen, skal klippes både udvendig og indvendig side, samt i højden. Max højde 180 cm.
- Alle Hæk siden mellem boliger, max. Højde 1,80. Ønskes siden lavere aftales dette med naboen.
- Hækkeplanterne skal renholdes for græs og ukrudt 15 cm fra planterne og på begge sider af hækken.
- Græsplænen skal slås jævnlige i vækstsæsonen.
- Det er ikke tilladt af have træer og andet beplantning over 180cm i højden.

Ved fraflytning skal hækken afleveres nyklippet.

19. 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.

20. Trappevask

Strandstræde, Torvet og Præstegade har trappevask.

Du skal selv renholde dine dørmåtter, men boligafdelingen sørger i øvrigt for, at der bliver gjort rent på trapper m.v. Undgå venligst henstilling af flasker, fodtøj og lignende på trapperne.

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.

På Bethesdagade, Bag Slotsgraven, Vægtergangen og Jernbanegade skal beboerne selv rengøre trappeopgange.

21. Paraboler og antenner

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

De må ikke fastsættes i bygningen eller dele af den.

22. 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. Undtagen op til 7år børn på.
- 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 støje eller på anden måde være til gene for øvrige beboere.
- Af sikkerhedsmæssige årsager må der ikke opstilles badebassiner og trampoliner på fællesarealet.

23. Grill

Der må gerne grilles på fællesarealerne, så længe du husker at rydde op efter dig, og ikke er til gene for andre beboere.

24. Fyrværkeri

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

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

Du må ikke affyre raketter inden for 10 meter fra åbninger i bygninger, f.eks. porte, døre og vinduer.

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.

25. Cykler, knallerter, barnevogne

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

I Præstegade er der cykel kælder.

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.

26. 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. Last- og campingvogne, samt uregistreret motorkøretøjer må ikke henstilles i boligområdet og uden særlig tilladelse på afdelingens parkeringspladser.

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

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

27. Vaskeri

I Vægtergangen, Præstegade, Bethesdagade og Slotsgade er der vaskeri, for beboerne på de adresser.

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.

28. Godkendelse og ikrafttræden

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 17. marts 2025 til ikrafttræden pr. den 18. marts 2025.