



HUSORDEN





Vi er glade for, at du har valgt at bo i vores afdeling.

Afdelingen har udfærdiget et sæt leveregler for, hvordan vi skaber et godt socialt miljø, hvor afdelingens beboere respekterer hinanden og passer på vores fælles bygninger, udearealer og fælles udstyr.

En vigtig spilleregul i vores afdeling er, at vi altid hilser på hinanden når vi mødes og at vi udviser respekt for hinanden og udviser åbenhed og rummelighed.

Hvis du er i tvivl om reglerne i vores husorden, er du altid velkommen til at kontakte Afdelingsbestyrelsen.

HUSORDEN

De generelle regler om lejernes brug af boligerne og fællesfaciliteterne findes i lejeloven og i lejekontrakten. Denne husorden ophæver eller ændrer ikke disse regler, men skal ses som et supplement til disse. Overtrædelse af husordenen kan medføre en påtale og kan i sidste ende resultere i, at du må flytte fra afdelingen. Husordenen er naturligvis også gældende for dine børn og evt. gæster.

Det er afdelingens beboere i fællesskab, der på afdelingsmødet eller et evt. ekstraordinært afdelingsmøde beslutter, hvad der skal stå i husordenen. Hvis du derfor synes at reglerne skal ændres, kan du fremsætte et ændringsforslag skriftligt til et sådant møde.

Godkendelse og ikrafttræden

Denne husorden er godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 26. februar 2015 og træder i kraft den 1. marts 2015

Formanden for afdelingsbestyrelsen afd. 6. Trylleskoven

Lene Strunge Nielsen



INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelt

• Forsikringer	4
• Adgang til boligerne	4
• Fravær fra lejemålet/fremleje	4
• Servicekontoret/ejendomsmesterfunktion	5
• Hærværk	5
• Mangler.....	5
• Musik	5
• Nøgler/navneskilte	5
• Trivsel	6
• Leje af fælleshuse	6

Lejemålet indendørs

• Bad og toilet.....	7
• Indeklima	7
• Rygepolitik	7
• Maskiner	7
• Boligens vedligeholdelse	8
• Facader og murværk	8
• Ændringer i boligen	8

Lejemålet udendørs

• Affaldshåndtering	9
• Altaner/reposer/trappeopgange.....	10
• Paraboler/antennner	10
• Cykler	10
• Beplantningerne	10
• Fodring af dyr	11
• Forurening	11
• Husdyrhold	11
• Leg og boldspil	12
• Parkering, cykling og motorkørsel	12
• Fyrværkeri	13



GENERELT

Forsikringer

Bebyggelsen er forsikret med bygningskaskoforsikring, inklusiv glas- og kummeforsikring. Normalt dækker ejendomsforsikringen brand, brandskade, vandskade, indbrud og forsøg på indbrud. Skade på privat indbo er ikke dækket af ejendommens forsikring.

Det betyder, at hvis der springer et vandrør og det giver skade på dine møbler, tæpper m.m., så er det din egen private forsikring, der skal dække eller dig selv, hvis du ikke har en indbo/familieforsikring. Vi råder dig derfor til at tegne en sådan.

Forsikring mod ”skade på 3. mand” som lejer eller dennes husstand kan gøres ansvarlig for, må lejer selv sørge for at forsikre sig imod. Til sådanne skader henregnes blandt andet hærværk, som lejer eller dennes husstand måtte begå.

Adgang til boligerne

Servicekontoret/ejendomsmesteren kan til enhver tid forlange adgang til boligen for reparationer af de faste installationer, vandrør og lignende.

Fravær fra lejemålet/fremleje

Hvis du skal være væk fra lejemålet i længere tid, kan det være praktisk at underrette Servicekontoret og/eller naboen om dette. Det skal dog understreges, at ejendomsfunktionæren ikke har pligt til at holde boligen under opsyn.

Der gælder særlige vilkår for fremleje. Enhver lejer skal kontakte Servicekontoret for evt. at få tilladelse til fremleje. Hvis dette ikke sker og lejligheden fremlejes uden Domeas accept vil det blive betragtet som brud på lejekontrakten og efterfølgende ophævelse af lejemålet.



Servicekontoret/ejendomsmesterfunktionen

Pasning af fælles havearealer/snerydning/fejning foretages af eksterne firmaer med hvem der er indgået en kontrakt/eller via ejendomsfunktionæren. Beboere med eget havestykke, der er indhegnet, skal passe dette selv.

Hvad angår kontakt til servicecentret/ejendomsfunktionæren henvises til det informationsmateriale, der udleveres ved indflytningen. Der kan udlånes ladvogn ved indflytning samt enkelte typer værktøj.

Hærværk

Ved ødelæggelse eller hærværk vil der blive rejst erstatningskrav over for skadevolder.

Mangler

Mangler, skader eller lignende i bebyggelsen vil ofte blive værre, dersom de ikke straks udbedres. Du har derfor pligt til at melde sådanne skader/mangler til Servicekontoret.

Musik

Benyttelse af radio, TV, musikinstrumenter med videre skal ske under hensyntagen til naboer. I de sene aftentimer bør der vises særligt hensyn ved at dæmpe ned, således at de øvrige beboeres ønske om nattero respekteres. Reglen er kl. 22.00 søndag, mandag, tirsdag, onsdag, torsdag og klokken 01.00 fredag og lørdag. Vinduer og døre skal naturligvis holdes lukkede.

Hvis du skal afholde en fest, er det en god idé i forvejen, at advisere dine naboer om dette.

Nøgler/navneskilte

Til hver bolig udleveres 3 stk. nøgler. Disse nøgler anvendes til hoveddør, postkasse og redskabsrum. Du har ansvaret for nøglerne og skal erstatte disse ved bortkomst. Du kan bestille ekstra nøgler på Servicekontoret. Her har du også mulighed for at opbevare en



ekstra nøgle til din bolig, hvis der er lavet en skriftlig aftale om nøgleopbevaring til din bolig. Ejendomsfunktionæren sørger for navneskilte på postkasser/døre.

Du kan få ændret dette ved at henvende dig til Servicekontoret. Undgå klistermærker og andre uautoriserede ændringer og tilføjelser til afdelingens navneskilte.

Trivsel og klager

For at alle beboere kan trives i afdelingen, er det nødvendigt, at der udvises et passende hensyn til hinanden. Det henstilles derfor til, at du ikke udviser støjende adfærd samt værner om fællesarealerne.

Enhver klage skal ske skriftligt til Domea. Husk at skrive dit eget navn og adresse på klagen. Domea har tavshedspligt hvilket betyder, at den du klager over, ikke får at vide, hvem der har klaget. Navne i klagesager vil derfor ikke blive videregivet undtaget hvis sagen ender i retten eller i beboerklagenævnet.

Leje af fælleshuse

Desværre har Afdeling 6 ikke noget fælleshus, da grunden var for lille til at man kunne opføre et. I stedet for har alle beboere i Afdeling 6 mulighed for at leje fælleshuse i de 5 afdelinger som er placeret ved Jersie Strand. En gang om året vil Servicekontoret udsende en oversigt til alle beboere over disse fælleshuse samt betingelserne for leje. Hjælp til med at holde disse fælleshuse pæne og indbydende. Efterlad dem i samme stand, som du selv ønsker at overtage dem.



LEJEMÅLET INDENDØRS

Bad og toilet

For at undgå rensning af kloaker og tilstopning af afløbsrør, skal man være varsom med hvad man skyller ud gennem vask og toilet. Det koster store summer! Bleer, vat, kattegrus og lignende må derfor aldrig skyllles ud i toiletkummen.

Eventuelle utætheder i installationerne bedes omgående meldt til Servicekontoret/ejendomsfunktionæren.

Indeklima

Luft ordentligt ud for at undgå fugtskader. Lad udluftningskanalerne stå åbne altid. Badning, madlavning og vask giver store mængder fugtig luft. Boligen ventilerer ikke sig selv, men er tæt og vel isoleret. Der opstår færrest fugtproblemer, hvis alle rum holdes nogenlunde lige meget opvarmet og der luftes ud 10-15 minutter 2-3 gange dagligt. En god regel er, ikke at anbringe reoler eller større møbler helt op mod en ydervæg. Luften skal kunne cirkulere bagom, ellers kan der komme fugtskader på væggen. Omkring ventilation- og varmeregulering henvises til materiale udleveret ved indflytningen.

Rygepolitik

Du må ryge i din egen lejlighed, men ikke i trappeopgangene. Arbejdsmiljølovens bestemmelser medfører blandt andet, at folk der arbejder for boligselskabet, ikke må udsættes for passiv rygning i arbejdstiden. Undgå derfor at ryge på Servicekontoret, på møder og i andre tilfælde, hvor ejendomsfunktionærer eller andre ansatte er til stede.

Maskiner

Anvendelse af vaskemaskiner og tørretumblere må ske på hverdage mellem klokken 08.00 og 22.00. I weekender og på helligdage mellem klokken 08.00 og 20.00.

Anvendelse af støjende maskiner, så som boremaskiner og lignende må kun finde sted på hverdage mellem klokken 08.00 og 19.00. I weekender og på helligdage mellem



klokken 10.00 og 14.00. I forbindelse med indflytning, kan man rådføre sig med sine naboer, om andre tider kan accepteres under indflytningen.

Boligens vedligeholdelse

Der udleveres et vedligeholdelsesreglement ved indflytningen. Lejligheden har en A-ordning.

Facader og murværk

På grund af disses beskaffenhed er det ikke tilladt at opsætte genstande på mure og facader.

Ændringer i boligen

Lejligheden skal som ”udgangspunkt bibeholdes i sin oprindelige udformning”. Det betyder, at ændringer kun må foretages efter godkendelse fra Domea. Du har dog som lejer ret til at gøre brug af råderetten. For de forbedringer som holder i mange år, har du ret til at få en del af dine udgifter tilbage ved fraflytning indenfor 10 år. Betingelsen herfor er dog dokumentation for dine udgifter til materialer og håndværkerudgifter. For mindre forbedringer findes denne ret til godtgørelse ikke. Kontakt Domea, hvis du er i tvivl om din forbedring af din bolig.



LEJEMÅLET UDENDØRS

Afdelingsmødet kan beslutte, at beboerne i en afdeling har ret til at foretage forbedrings- og eller forandringsarbejder uden for boligen efter reglerne om råderet. Det kan f.eks. være opsætning af markiser/hegn eller etablering af altaninddækninger. Det er kun de forandringer som afdelingsmødet har besluttet, at give tilladelse til og som er indskrevet i afdelingens råderetskatalog om den udvendige råderet, at Domea kan give tilladelse til.

Hvis du er i tvivl, så spørg altid Afdelingsbestyrelsen til råds.

Affaldshåndtering

Dagrenovation, det vil sige husholdningsaffald, skal placeres i de til formålet beregnede containere. Alt husholdningsaffald **skal** være pakket ind inden bortkastning.

Storskrald skal placeres i containergården. Ved storskrald forstås: brændbart træ, møbler, pap og lignende, som skal op i containeren, hvis muligt. Diverse ting af jern, hårde hvidevarer, elektronisk affald, TV og radio stilles i rummet. Skilte vil markere hvor. Denne container tømmes en gang om måneden.

Der må ikke under nogen omstændigheder placeres farligt affald i containergården, såsom maling og kemikalier. Disse skal afleveres på Solrød Kommunes Modtageplads for farligt affald, Fasanvej 18.

Desuden er der opstillet avis- og flaskecontainere, samt container til rent pap i dagrenovationsburene, ligesom der forefindes en beholder til brugte batterier.

Hvis en beboer er i tvivl om, hvordan affaldet skal håndteres, henvises til Solrød Kommunes pjece om affaldshåndtering, som tilsendes alle husstande i kommunen. Affaldsposer stillet udenfor ved rækkehusene skal undgås, da det tiltrækker rotter/katte og ræve.



Altaner/reposer/trappeopgange

Altaner, reposer og trappeopgange skal holdes ryddelige, således at tøj, plastposer og lignende ikke virker skæmmende og således, at rengøringsfirmaet kan komme til at rengøre trapperne i punkthusene. Beboernes egne måtter foran hoveddøre skal de selv forestå rengøringen af. Samtidig må intet placeres, så det blokerer for indgangspartiet til andre lejemål.

Altankasser (uden huller i bunden) skal sættes forsvarligt op og der skal tages fornødent hensyn til underbo, så intet falder ned gennem åbningen mellem mur og altangulvet. En mulighed for at undgå dette er, at placere noget rørisolering mellem mur og altankanten. Af hensyn til beboernes sikkerhed er det ikke tilladt at grille på reposer og altaner. En undtagelse herfra er brug af el-grill. Det er tilladt at tørre tøj på altanerne, når blot stativet ikke hænger ud over gelænderet. Det er ikke tilladt at sætte kroge op i udhæng over altaner og trække snor mellem disse.

Paraboler/antenner

Ønsker du at gøre brug af en parabol skal du altid kontakte Servicekontoret forinden for at opnå tilladelse og blive orienteret om placering af en sådan.

Cykler

Der forefindes en række cykelstativer i afdelingen.

Cykling på gangarealerne er kun tilladt for børn under 6 år. Samt evt. brugere af mini crossere eller kørestole.

Beplantningerne

Beplantningerne på fællesarealerne er der for at glæde beboerne. Vis derfor respekt ved færdsel derpå. Det er kun afdelingens ejendomsfunktionær/eller ansatte gartner som må foretage beskæring af planter og som sørger for hækklipning på udvendige side. Beboeren klipper selv indvendige side. Hvis der er plantet slyng/klatreplanter i hegn, der deler haverne, skal beboerne selv flytte/fjerne disse i forbindelse med vedligeholdelse eller maling.



Fodring af dyr

Det er ikke tilladt at fodre vilde fugle samt andre dyr, hverken på altaner, terrasser eller fællesområder.

Forurening

Forurening af såvel indendørs- som udendørsarealer vil medføre pligt til oprydning for den enkelte beboer. Der må ikke, hverken i lejlighederne eller på altaner/reposer og terrasser opbevares eller anvendes ting, som ved lugt, støj, brandfare m.m., er til gene eller fare for den enkelte beboer eller afdelingen.

Miljørisikofyldte reparationer af biler er ikke tilladt på grund af risiko for olieforurening.

Husdyrhold

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, efter ansøgning, holdes én hund eller én kat. Man skal henvende sig på Servicekontoret og udfylde et skema hertil, hvorpå der oplyses om hvilket dyr, det drejer sig om, race, alder samt forsikringsoplysninger. Forsikringsoplysninger er kun gældende for hunde. Hunde skal føres i snor i området. Som en 1 årig forsøgsperiode, fra november 2014 til november 2015 kan katte undgå at blive ført i snor, men hvis der indkommer en klage over en kat, der har generet en nabo ved indtrængen gennem vinduer eller døre eller ødelagt indbo, skal katten føres i snor eller holdes inde.

Desuden skal katte i afdelingen have et sikkerhedshalsbånd på, som er godkendt af Dyrenes Beskyttelse for at kunne kende forskel på afdelingens katte og omstrejfende katte. Disse halsbånd udleveres gratis ved henvendelse til formanden for afdelingsbestyrelsen. Kanin- og hamsterbure må ikke opsættes, hvor der er fare for at foderrester kan falde ned og genere underbo og hvor det kan tiltrække rotter. Giv Servicekontoret besked, hvis du i en periode på mere end 14 dage passer hund/kat for en anden.



Vær ligeledes opmærksom på, at der ikke gives tilladelse til de hunderacer, som kan ses på Justitsministeriets hjemmeside og findes i lovbekendtgørelse: LBK nr. 254 af 08/03 2013.

Ved manglende eller forkerte oplysninger om race, kan boligselskabet bede om en vurdering af race ved en autoriseret dyrlæge for lejers regning.

Leg og boldspil

Lad ikke børnene opholde sig eller lege på trapperne. Det giver et højt støjniveau for naboerne. Det samme gælder i elevatorer.

Leg med bue og pil, salonrifler, luftbøsser og ”splatterpistoler” er meget farlige og må derfor ikke finde sted på noget sted i bebyggelsen. Det er ikke tilladt at male eller tegne på mure og træværk, ligesom det naturligtvis heller ikke er tilladt at beskadige haveanlæg og planter.

Hvad angår boldspil er dette ikke tilladt i afdelingens fællesområder for børn ældre end 6 år. Yngre børn, under 6 år må gerne spille med plastbolde, når blot der ikke spilles op ad gavle og gitterburene. Det henstilles til forældre at rydde op efter børnenes leg i det omfang børnene ikke selv kan klare det.

Parkering, cykling og motorkørsel

Parkering må kun finde sted på de dertil indrettede pladser, således at der er fri passage på alle fællesarealer.

Der må ikke parkeres ved de med X-mærkede felter. Campingvogne og trailere samt ikke indregistrerede køretøjer må ikke henstilles på p-pladserne i mere end 24 timer. Lastbiler på mere end 3,5 tons må slet ikke parkere her. Der henvises til pladser udpeget af Solrød Kommune. Der kan ansøges om tildeling af en invalideplads til gangbesværede. Dette ansøges hos Solrød Kommune. Flisestierne er indrettet til gående trafik.



Cykling, knallertkørsel samt bilkørsel er ikke tilladt her, ej heller ved indflytning. Der kan lånes en ladvogn i afdelingen til sådanne formål.

Fyrværkeri

Der må kun fyres fyrværkeri af fra den 31. december, kl. 16.00 til den 1. januar, kl. 07.00. Det er forbudt at affyre fyrværkeri indenfor 100 meter af brændbart materiale.