

Husorden

Vores Bolig

Afdeling 884 Halsnæs Ældreboliger

Indhold

1.	Kontakt	4
2.	Husorden.....	4
3.	Navneskilte	5
4.	Forsikring	5
5.	Fravær i længere tid	5
6.	Ændringer i boligen	5
7.	Tekniske Installationer	6
8.	Bad og toilet.....	6
9.	Radiatorer og varme.....	6
10.	Udluftning	6
11.	Udsugningskanaler	6
12.	Brug af maskiner	6
13.	Støj, musik m.v.	6
14.	Ændringer udenfor boligen.....	7
15.	Husdyr	7
16.	Affald	8
17.	Fælles adgangsveje	8
18.	Trappevask	8
19.	Altaner og haver	8
20.	Paraboler og antenner.....	9
21.	De grønne arealer	9
22.	Grill	10
23.	Fyrværkeri	10
24.	Cykler, knallerter, barnevogne	10
25.	Motorkørsel og parkering.....	10
26.	Fælleslokaler m.v.	10
27.	Elevator.....	11
28.	Snerydning/grusning	11
29.	Godkendelse og ikrafttræden	11

Velkommen til Halsnæs Ældreboliger

Vi er glade for, at du har valgt at bo 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 bygninger, udearealer og det fælles udstyr.

Det er vigtigt, at vi i vores afdeling altid viser hensyn til 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, at vi altid hilser på hinanden når vi mødes. Vores boligafdeling er også kendetegnet ved, at vi har respekt for hinanden og udviser åbenhed. Det giver nemlig engagement i området og tryghed for store og små.

Hvis du er i tvivl om reglerne i husordenen, er du altid velkommen til at kontakte afdelingsbestyrelsen.

1. **Kontakt**

Servicecenter

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

Adresse:

Servicecenter Frederikssund

Heimdalsvej 7C

3600 Frederikssund

E-mai:

Sc.frederikssund@Frederikssund

Kontortid:

Mandag- fredag 8-12

Tlf.nr. 76444000

Administrationen (Domea.dk)

Spørgsmål om lejekontrakt, husleje, venteliste mv. skal rettes til Domea.dks 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.

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 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.

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. Navneskilte

Boligafdelingen sørger for navneskilte på postkasser/hoveddøre og på navnetavler i opgangene. Du kan få ændret dine navneskilte ved at henvende dig til servicecenteret. Undgå klistermærker og andre uautoriserede ændringer og tilføjelser til afdelingens navneskilte.

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 springer der et vandvær, og vandet ødelægger dine møbler, tæpper mv., så er det din **egen** private forsikring, der skal dække – eller dig selv.

Glas- og kumme er med i din husleje. Det betyder, at vinduer, toiletkummer, håndvask mv. er forsikret fælles.

5. Fravær i længere tid

Det kan være en god idé at give naboen besked, hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid. 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. 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.

6. 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.

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

Kontakt servicecenteret for yderligere oplysninger. Eller læs mere på www.domea.dk.

Installationsret

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

Anmeld arbejderne, inden du går i gang

Hvis du ønsker at anvende råderetten eller installationsretten, skal du anmelde det til boligselskabet, inden du går i gang. Kontakt servicecenteret eller brug kontaktformularen på www.domea.dk/kontakt.

7. Tekniske Installationer

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

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.

8. 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 og lign. hører hjemme i skraldespanden og **ikke** toilet-kummen.

9. 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.

10. 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. 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.

11. Udsugningskanaler

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

12. Brug af maskiner

Du må bruge støjende værktøj i følgende tidsrum:

Hverdage kl. 9-18 (arbejde rekvireret af driften undtaget)

Lørdage kl. 10-17

Søn- og helligdage kl. 10-12

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

13. Støj, musik m.v.

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

Spil altid kun høj musik, fjernsyn o.l. for lukkede vinduer og døre.

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. 22.00. F.eks. ved at sætte en seddel op i opgangen, hvis du holder rund fødselsdag o.l.

14. 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 markiser og etablering af altaninddækning.

Boligselskabet kan kun give tilladelse til de ændringer udenfor boligen, som afdelingsmødet har truffet beslutning.

Hvis du er i tvivl om reglerne i forhold til ændringer udenfor boligen, kan du kontakte servicecenteret.

15. Husdyr

Det er tilladt at holde mindre husdyr som f.eks. fugle, fisk, dog ikke krybdyr eller andre eksotiske dyr. Der må herudover holdes hund eller kat efter særskilt tilladelse.

Ansøgningskemaet kan du få ved henvendelse til Servicecenteret Frederikssund.

Se særregler!

Særregler:

- **Matr. 2504. Bellisparken. Tilladt at holde 1 husdyr. Hund eller kat.**
- **Matr. 2505. Tømmerpladsvej. Ikke tilladt at holde hund eller kat**
- **Matr. 2506. Møllen Tilladt at holde 1 husdyr. Hund eller kat.**
- **Matr. 2530. Tscherningshave Tilladt at holde 1 husdyr. Hund eller indendørs kat.**
- **Matr. 2531. Skovbrynet matr. 2531. Ikke tilladt at holde hund.**
- **Matr. 2532. Havlit Tilladt at holde 1 husdyr. Hund eller kat.**

Ansøgningskemaet kan du få på servicecenteret eller på Domea.dk.

Der gives **ikke** tilladelse til følgende hunderacer eller blandinger, hvori blandt andet 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

Der henvises til bekendtgørelse af lov om hunde.

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.

Dyret må ikke på noget tidspunkt være til gene for afdelingens 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 i ejendommen.

Giv ejendomskontoret besked, hvis du en kortere periode skal passe andres hund/kat.

Fodring af dyr, fugle m.v.

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

16. Affald

De grønne poser må kun anvendes til madaffald. Af hygiejniske grunde skal poser med madaffald, kattegrus mv. lukkes grundigt inden de lægges i affaldscontainerne.

Det er **ikke** tilladt at stille ting til storskrald etc. Ved matriklernes affaldscontainere.

Der henvises til kommunens indsamling af storskrald 3-4 gange årligt, og til byens genbrugsplads.

Henstilling af flasker og glas i affaldsøerne er **ikke** tillad, her henvises til falskecontainere på matriklen eller byens supermarkeder.

Miljøfarligt affald afleveres i de røde kasser beregnet til farligt affald som er opstillet på matriklerne.

Læs i øvrigt den sorteringsvejledning kommunen har omdelt til samtlige husstande.

Det er til en hver tid gældende regler fra Halsnæs forsyning som danner grundlag for opdeling og afleveringssteder for afdelingens affald.

17. Fælles adgangsveje

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

18. Trappevask

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

Du skal selv sørge for rengøring af trapper m.v., hvis de er blevet ekstraordinært beskidte i forbindelse med u hensigtsmæssigt brug.

19. Altaner og haver

Du skal holde din altan, have eller terrasse ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig. Vær i den forbindelse opmærksom på, at:

- du selv skal sørge for, at afløbet fra din altan er rensed for at undgå tilstopning og dermed vandskade hos andre beboere.
- du gerne må opsætte altankasser, men kun på den indvendige side af altanens kant.
- du gerne må luften og tørre dit tøj på altanen. Dog således at det ikke er til gene for de øvrige beboere, dvs. at tørrestativet ikke må være højere end altanens kant.
- Der må monteres vindskærme på indvendig side i altanen. Ansøgning via servicecenteret.

Hvis du vil male hegn o.l. skal du kontakte servicecenteret.

Hækkene skal klippes mindst en gang årligt.

Hækkene passes af ejendomsfunktionærerne.

Særligt for:

- **Matr. 2506. Møllen. Max. Hækbredde: 50 cm. Hækhøjde 150 cm.**

20. Paraboler og antenner

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

Du kan blive bedt om at indbetale et depositum til Domea.dk, når du sætter antenne og/eller parabol op. Depositummet opkræves for at sikre, 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.

21. De grønne arealer

Rundt om i bebyggelsen er der grønne områder og friarealer til beboerne brug.

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

Pasning af fælles have arealer samt fejning og snerydning på fællesarealerne foretages af grøn medarbejder.

- Parkering må kun ske på parkeringspladser.

Dine gæsters børn 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, splattervåben og lignende.

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

22. Grill

Det er tilladt at grille på altanen/terrassen, hvis det ikke generer naboerne.

23. Fyrværkeri

Følg altid fyrværkeriloven!

24. Cykler, knallerter, barnevogne

I ejendommen er der cykelstativer og cykelrum, hvor du kan parkere din cykel. Du må desuden gerne parkere cykler i dit eget kælderrum.

Knallerter må gerne hensættes i cykelstativerne.

Cykelskuret er kun til køredygtige cykler og knallerter.

Cykler, knallerter, elscoter 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.

Særregler:

- **2530 Tscherningshave:**
Der kan søges om opladningsplads til el-scooter i gården på Aase Hansensvej og i skuret i Vognmandsgade, ved at henvende sig til Servicecenter Frederikssund.

25. Motorkørsel og parkering

Færdselsloven gælder også på afdelingens parkeringspladser. Derfor kan disse kun benyttes til parkering af indregistrerede køretøjer.

Henstillen af trailere og campingvogne ikke kontakt!

26. Fælleslokaler m.v.

På matriklerne findes der en række fællesfaciliteter du kan bruge, derudover har du som beboer i Halsnæs Ældreboliger mulighed for at leje fælleshus/fælleslokale/gæsteværelse.

Kontakt Servicecenter Frederikssund for oplysning for oplysning om hvem der står for udlejningen.

Særregler:

Matr. 2504 Bellisvej

Matr. 2506 Møllegårdsvej

Matr. 2530 Tscherningshave

Matr. 2531 Skovbrynet

Kun beboerne på matriklen

Beboere på matriklen, samt beboere fra Gærdesmuttevej, Bellisvej og Tscherningshave

Beboere på matriklen, samt beboere fra Gærdesmuttevej, Bellisvej og Tscherningshave

Kun beboerne på matriklen

27. Elevator

Af hensyn til sikkerheden må elevatorer ikke benyttes til børns leg.

Hvis elevatoren ikke virker som den skal, bedes du kontakte servicecenteret med det samme.

I akutte situationer bliver du via servicecenterets telefonnummer viderestillet til et akutnummer.

28. Snerydning/grusning

Du skal selv rydde sne i din forhave fra fortov til indgangsdør.

Afdelingen sørger for den øvrige snerydning og grusning – enten via ejendomsfunktionen eller ved at bruge et firma udefra.

29. Godkendelse og ikrafttræden

Husorden godkendt på afdelingsmødet den 29. marts 2023.