

Husorden

Boligselskabet Nykøbing Mors

Afdeling 3025

Fuglsøparken

Indhold

1.	Kontakt	4
2.	Husorden	4
3.	Nøgler	5
4.	Navneskilte	5
5.	Forsikring	5
6.	Opbevaring af gas- og iltflasker	5
7.	Rygepolitik	5
8.	Fremleje	6
9.	Fravær i længere tid	6
10.	Ændringer i boligen	6
11.	Tekniske Installationer	6
12.	Bad og toilet	7
13.	Radiatorer og varme	7
14.	Udluftning	7
15.	Udsugningskanaler	7
16.	Brug af maskiner	7
17.	Støj, musik m.v.	7
18.	Ændringer udenfor boligen	7
19.	Husdyr	8
20.	Affald – Genbrugsøer i afdelingen	8
21.	Terrasser og haver	9
22.	Paraboler og antenner	9
23.	De grønne arealer	10
24.	Grill	10
25.	Fyrværkeri	10
26.	Cykler, knallerter, barnevogne	11
27.	Motorkørsel og parkering	11
28.	Fælleslokaler m.v.	12
29.	Vaskeri	12
30.	Garager	12
31.	Snerydning/grusning	12
32.	Godkendelse og ikrafttræden	12

Velkommen som beboer i Fuglsøparken

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:

Servicecenter Bolig Nord:

Vestergade 8

9800 Hjørring

Tlf. 76 44 46 00

E-mail: sc.bolignord@domea.dk

Kontortid: Dagligt fra 09.00-12.00.

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.

Lokale ejendomskontor:

Fuglsøparken 20

7900 Nykøbing Mors

Tlf. 29 39 34 01

Kontortid: Man/Ons/Fredag fra 09.00-09.30

samt torsdag fra 15.30-16.30

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. Nøgler

Til hver lejlighed udleveres 3 nøgler. Nøglerne passer til hoveddøren, postkassen og vaskeriet. Ønsker du ekstra nøgler, kan de bestilles på servicecenteret. Du skal selv betale for ekstra nøgler.

4. Navneskilte

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.

5. 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 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 familieforsikring, der normalt dækker i forbindelse med fx brand, tyveri og vandskade.

Der er ikke tegnet glas- og kummeforsikring i ejendommen.

6. Opbevaring af gas- og iltflasker

Af hensyn til alles sikkerhed skal ejendomskontoret have besked, hvis der opbevares gas- eller iltflasker i en lejlighed, depotrum eller skur, uanset om de er tomme eller fulde, da faren ved en eventuel brand er lige stor.

Lejer skal ligeledes selv sørge for skiltning med "Trykflasker fjernes ved brand".

7. Rygpolitik

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. Rygning på trapper, i vaskeri og andre indendørs fællesarealer er forbudt. Vis altid hensyn og husk at tage cigaretskod med dig fra stier og pladser! Husk i øvrigt, at det altid fordrer mere udluftning og rengøring, når der ryges i egen lejlighed.

Arbejdsmiljølovens bestemmelser medfører blandt andet, 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.

8. 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.dk, 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 ophævelse af dit lejemål.

9. 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. Ejendomskontoret 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.

10. 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.

11. Tekniske Installationer

Du skal straks give besked til ejendomskontoret, 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.

Brandalarmer opsættes og serviceres af Fuglsøparken. Batterier udskiftes 1 gang årligt af personalet.

12. 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 toiletkummen.

13. 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.

14. 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.

15. Udsugningskanaler

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

16. Brug af maskiner

Du må bruge støjende værktøj i følgende tidsrum:

Hverdage kl. 9-19

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.

17. Støj, musik m.v.

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

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.

18. 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 om og som er indskrevet i et råderetskatalog.

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

19. Husdyr

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 holdes én hund eller én kat pr. lejemål efter særskilt tilladelse. En husdyrtilladelse koster kr. 100,00, ansøgning samt penge afleveres til ejendomsmesteren.

Der gives ikke tilladelse til følgende hunderacer eller blandinger, hvori 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

Hunde skal altid holdes i snor udenfor lejemålet, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for hunden.

Hunde må ikke luftes eller færdes på afdelingens legepladser samt petanque banen.

Dyret må ikke på noget tidspunkt være til gene for afdelingens øvrige beboere, og du er forpligtet til at fjerne eventuelle efterladenskaber øjeblikkeligt.

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.

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

20. Affald – Genbrugsøer i afdelingen

- Glas/flasker, plastflasker og metaldåser skal i de dertil beregnede containere.

- Køkkenaffald kommes i de dertil udleverede papirposer, der kommes i køkkenaffaldscontainer. Af hygiejniske grunde samles kattegrus m.m. i egnede plastikposer, inden de lægges i restaffald.
- **Papir, pap og plastic** skal i de dertil beregnede containere.
- **Restaffald**, i de dertil beregnede containere.
- **Storskrald** skal afleveres på den kommunale genbrugsstation eller indsamles efter den kommunale storskraldeordning.
- **Miljøfarligt affald** (fx malerester) skal afleveres på genbrugsstationen.
- **Haveaffald**, på pladsen ved garagerne, eller container bag nr. 89.

21. Terrasser og haver

Du skal holde din have eller terrasse ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig.

Trampoliner må sættes i haven, hvis den nedgraves. Haverne er meget små og ligger tæt. Der skal reetableres ved fraflytning.

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

Hækkene klippes som udgangspunkt af vores ejendomsfunktionærer 2 gange årligt. Ønsker lejereren selv at står for pleje af hækken, meddeles dette ejendomsmesteren, - hvor lejereren samtidigt får vejledning om kravene til udførelse.

Hækkene klippes som følger: Hækbredde: max 50 cm. I bunden, smallere mod toppen, - 20-30 cm. Højde: hækken mod stier, 150 cm., og hæk imellem lejemålene, min. 165 cm. Hække mod parksiden, hækhøjde 115 cm.

Opsætning af plankeværk/læskærm ind mod nabo må max være 165 cm. højt og være udført håndværksmæssig korrekt. Det skal derudover males hvid på begge sider.

Havelåger: Opsætning af havelåger må max have en højde på 150 cm og det skal være udført håndværksmæssigt korrekt. Det skal derudover males hvid på begge sider.

Det er tilladt at opsætte pavilloner i Fuglesøparken, på den af husstandens tilhørende have under forudsætning af, at pavillonens udseende og størrelsesmæssig ikke afviger fra bebyggelsens samlede indtryk.

Ved en pavillon forstås en ramme med teltdug eller lignende herunder en pergola.

Pavillonen må ikke være nagelfast.

Presenning, teltdug og lignende skal være ensfarvet.

Pavillonen må benyttes hele året.

Pavillonen skal nedtages ved fraflytning.

Hvis tilstrækkelig mange beboere ønsker pavillonen af ensartet design, vil det være muligt at indhente et samlet tilbud med derfra følgende mængderabat.

22. Paraboler og antenner

I bebyggelsen findes et fællesantenneanlæg (hybridnet) for såvel Tv som radio. Ejendomsfunktionæren vejleder gerne i brugen af dette. Hvis du ønsker andre former for antenner, skal der søges tilladelse til dette ved boligselskabet. Der er mulighed for internet via antenneanlægget.

Parabol

Ønsker du at opsætte en parabol, skal der søges skriftligt til boligselskabet, ansøgningen skal indeholde oplysninger om, hvilke kanaler der ønskes, samt hvilket udstyr der tænkes anvendt. Der gives kun tilladelse til opsætning af parabolen, hvis der er nødvendig for at hente kanaler, som beboeren ikke kan få over fællesantenneanlægget eller med selector.

Er parabolens skål større end 80 cm i diameter, kræves byggetilladelse, som lejerer selv skal betale. Får man tilladelse til at opsætte en parabol, skal placeringen ske efter ejendomsmesterens anvisninger og man skal skrive under på, at man er indforstået med at betale en evt. reetablering ved senere nedtagning af parabolen.

23. 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.

- Leg på legepladser
- Boldspil på boldbaner
- Cykling på cykelstier
- Parkering på parkeringsplader osv.

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 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.

Børn op til 7 år må gerne cykle på friarealerne.

Af sikkerhedsmæssige årsager må der ikke opstilles badebassiner og trampoliner.

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

24. Grill

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

25. 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.

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 letantændelige 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.

26. Cykler, knallerter, barnevogne

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

Knallerter må gerne hensættes i cykelstativerne.

Cykelskuret er kun til køredygtige cykler og knallerter. Hvis du vil af med en gammel cykel 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.

27. 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 ikke er indregistrerede i vinterperioden, kan særskilt tilladelse til parkering fås på ejendomskontoret.

Varevogne, ladbiler, minibusser og autocampere må kun parkeres ved vaskeriet (Fuglsøparken 73), samt ved fælleshuset.

Handicap parkering for invalidebiler eller handicap minibusser, skal der søges om hos boligselskabet/ejendomskontoret. (Hermed kan der henvises til aftalte båse og e.v.t opsættes et handicapskilt).

Man skal have et gyldig handicap parkeringskort for at søge om en handicap parkeringsplads i afdelingen.

Lastvogne må kun færdes i Fuglsøparken i embedsmedfør.

Lastvogne samt campingvogne og hestetrailere samt u-indregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles i boligområdet.

Af hensyn til alles sikkerhed anmoder vi beboerne, samt besøgende om at køre med forsigtighed på boligvejene. Max 20 km/t.

Bilvask må kun finde sted på vaskepladsen ved garagerne.

28. Fælleslokaler m.v.

I afdelingen er der en række fællesfaciliteter, du kan bruge.

Du kan leje afdelingens beboerhus/fælleslokale mod betaling ved at henvende dig til ejendomskontoret.

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

29. Vaskeri

I afdelingen har vi to vaskerier, du kan bruge, Fuglsøparken 20 og Fuglsøparken 73.

På opslag i vaskerierne kan du se hvilke tidspunkter, du kan bruge vaskerierne og hvilke regler der gælder i vaskerierne.

Det er kun beboere, der må bruge vaskerierne.

Børn under 16 år må gerne opholde sig i vaskeriet, når de er sammen med deres forældre, eller andre voksne som bruger maskinerne.

30. Garager

Hvis du har brug for at leje en garage, skal du kontakte ejendomskontoret. Garage må kun anvendes til parkering af beboerens egen indregistrerede bil eller motorcykel.

31. Snerydning/grusning

Du skal selv rydde sne omkring din fortrappe/hovedindgang, så postbud o.lign. kan komme til uden problemer.

Afdelingen sørger for den øvrige snerydning og grusning via ejendomsfunktionær, eller ved store mængder sne, ved brug af firma udefra.

32. Godkendelse og ikrafttræden

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 7. februar 2023 til ikrafttræden pr. 7. februar 2023