

Husorden

Boligselskabet Farumsødal

Afdeling 20-17 Jonshøj

Indhold

1.	Kontakt	4
2.	Husorden	4
3.	Nøgler	4
4.	Navneskilte	5
5.	Forsikring	5
6.	Rygepolitik	5
7.	Fremleje	5
8.	Fravær i længere tid	5
9.	Ændringer i boligen	5
10.	Tekniske Installationer	6
11.	Afløb	6
12.	Varme	6
13.	Udluftning	6
14.	Ventilationskanaler	6
15.	Brug af maskiner	6
16.	Støj, musik m.v.	7
17.	Ændringer udenfor boligen	7
18.	Husdyr	7
19.	Affald	7
20.	Haver	8
21.	Paraboler og antenner	8
22.	De grønne arealer	8
23.	Grill og bål	8
24.	Cykler	8
25.	Parkering	8
26.	Fælleslokaler i bofællesskabet	9
27.	Snerydning/grusning	9
28.	Godkendelse og ikrafttræden	9

Velkommen til afd. 20-17 - Jonshøj

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.

En vigtig spilleregul 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 trykhed 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:

Farum Hovedgade 54. 3520 Farum

Telefon: 76444850

E-mail: nordtoft@domea.dk

Kontortid: Mandag til Fredag fra kl. 08:00 til kl. 10:00 for personlig og telefonisk henvendelse

Administrationen (Domea.dk)

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

Telefon: 76 64 64 64 (hastesag)

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, inden for den økonomiske ramme som afdelingsmøde har godkendt.

2. Husorden

De generelle regler om brugen af boligerne og fællesfaciliteterne står 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 familiemedlemmer 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 og postkassen. Til beboere i bofællesskabet udleveres 1 nøgle til fælleshuset pr beboer.

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. 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

Skader på dit indbo er ikke dækket af ejendommens forsikring. Du skal især være opmærksom på, at vandskade på indbo som følge af rørsprængning 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 almindelig familieforsikring. Den dækker normalt i forbindelse med fx brand, tyveri og vandskade. Familieforsikringen vil normalt også dække dine udgifter til genhusning, hvis din bolig bliver så skadet, så du er nødt til at flytte midlertidigt. Din familieforsikring bør også omfatte glas og sanitet, da det som hovedregel ikke er dækket af ejendommens forsikringer.

6. Rygpolitik

Du må ryge i din egen lejlighed og på dit eget udeareal. Rygning på indendørs fællesarealer og omkring fælleshuset er forbudt. Vis altid hensyn og husk altid at tage cigaretskod med dig udearealer.

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.

7. 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 og bofællesskabets beboere skal først tage deres ønske op på fællesmødet. 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.

8. Fravær i længere tid

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

Praktiser det gode naboskab. Lav evt. en aftale med naboen om at holde ekstra øje, vande blomster o.l.

9. Ændringer i boligen

Individuel 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 periode på 10 år. Du kan kun opnå godtgørelsen for de arbejder hvor du har dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder, værdien af egent arbejde godtgøres ikke. For at opnå en godtgørelse inden for de 10 år skal du have indgået en skriftlig aftale med ejendomskontoret/Domea inden arbejdet igangsættes.

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 til vaskemaskine, opvaskemaskine m.v. Installation omfatter kun vandtilførsel, afløb og strøm o. lignede. Man ejer selv disse installationer, hvilket betyder at man også selv skal vedligeholde dem. Hvis der sker skader i forbindelse med installationerne, er man selv ansvarlig for at udbeder skaderne enten via ens egne indboforsikring eller egen betale, af de skader installationen har forudsagt på eller i boligen.

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/hjaelp-og-kontakt/.

10. Tekniske Installationer

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

Afdelingen 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.

11. Afløb

Rensning af kloakker 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.

12. Varme

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.

Der er gulvvarme i boligerne. Varmen kan reguleres i hvert rum for sig. Det anbefales at have varme i alle rum.

13. Udluftning

Brug altid emhætten, når du laver mad.

14. Ventilationskanaler

Udsugningsventilerne og indblæsningsventiler må under ingen omstændigheder tilstoppes eller justeres. Du må ikke tilslutte emhætte, tørretumbler eller andet til udsugningskanalerne.

Du må ikke slukke for ventilationen.

15. Brug af maskiner

Ved brugen af støjende værktøj, skal du tage hensyn til dine naboer. Det kan også være hensynsfuldt at orientere dem på forhånd.

16. 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. 24.00. F.eks. ved at sætte en seddel op, hvis du holder fest o.l. Vis hensyn ved at holde døre og vinduer lukkede, for at minimere "støj"

17. 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.

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.

18. 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 hunde eller katte efter særskilt tilladelse. Ansøgningsskemaet kan du få på ejendomskontoret.

Hunde skal være i snor, eller under fuld kontrol på fællesarealer og du er forpligtet til at fjerne hundens eventuelle efterladenskaber øjeblikkeligt. Husdyr må ikke medtages i indendørs fællesområde. Der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for hunden(ene).

Dyr må ikke være til gene for afdelingens øvrige beboere. Reglerne gælder også for de gæster, der medbringer dyr i afdelingen.

I tilfælde af berettiget klage over husdyret, vil afdelingsbestyrelsen behandle den/de fremkomne klager. Der vil blive udarbejdet en plan for hvordan dyrets gene kan undgås. Hvis der ikke kan skabes en tilfredsstillende løsning, vil husdyrtilladelsen bortfalde. Hvis tilladelsen bortfalder, er du forpligtet til at sørge for, at dyret blive fjernet fra ejendommen, Overtrædelse af ovennævnte bestemmelser samt afdelingens ordensregler, kan medføre påtale og ophævelse/opsigelse af lejemålet.

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

Fodring af dyr, fugle m.v.

Undlad at fodre vilde/fritgående dyr som fugle og katte mv. på en måde der efterlader foderrester der kan tillokke uønskede skadedyr som f.eks. rotter og ræve.

19. Affald

Af hygiejniske grunde skal køkkenaffald, kattegrus mv. samles i egnede plasticposer. Poserne lukkes grundigt inden affaldet lægges i affaldscontaineren. Affald må ikke efterlades udenfor affaldscontainerne. Hvis en container er fuld, find en anden container.

Furesø Kommunes regler for affaldssortering skal følges.

- 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 malerester) skal afleveres på genbrugsstationen.

20. Haver

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

Lægges der yderligere fliser, skal det sikres at regnvand løber væk fra huset.

Hvis du laver hegn, skal der benyttes Osaka hegn.

Du skal vedligeholde hækkene ved klipning, samt foretage topbeskæring. Hækkene skal klippes mindst én gang årligt i perioden maj-august.

Hvis begge naboer er enige om det, kan der sættes:

- Kirsebærlaubær i skellet- max højde 140cm.
- buske der ikke er klippede, græsser eller stauder.

Der må sættes enkelte små træer og buske- max højde 2½ m

21. Paraboler og antenner

Du må ikke sætte paraboler eller antenner op på din bolig.

22. De grønne arealer

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

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

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 støj eller på anden måde være til gene for øvrige beboere. Al færdsel i hele bebyggelsen skal ske hensynsfuldt.

23. Grill og bål

Brug af grill og bål skal ske, så naboer ikke generes, og må kun ske i overensstemmelse med offentlige anbefalinger og bekendtgørelser.

Det er tilladt at grille i din have og terrasse, hvis det ikke generer naboerne.

24. Cykler

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

Cykelskuret er kun til køredygtige cykler.

25. Parkering

Allerede under projekteringen af byggeriet, var det et stort ønske at undgå parkering inden for byggeriet. Men det var ikke muligt at få alle 39 p-pladser placeret udenfor bebyggelsen. Der var dengang enighed om at minimere benyttelsen af de p-pladser der var placeret indenfor bebyggelsen. Derfor skal man så vidt muligt benytte p-pladserne på Seminarievej, samt de første 3 p-pladser på Jonshøjstræde. Gæster er undtaget for dette.

Generelt skal parkering foregå i de afmærkede båse, både for beboere og gæster.

Vendepladserne er ikke til parkering.

På Seminarievej og Jonshøjstræde må der max køres 15 km/t.

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

Henstilling af trailere kræver særskilt tilladelse. Kontakt afdelingsbestyrelsen.

26. Fælleslokaler i bofællesskabet

I afdelingen er der en række fællesfaciliteter for bofællesskabet. Bofællesskabet har særskilt regler for benyttelse af disse.

De maskiner og redskaber der er i fælleshus værkstedet og i fællesskuret, kan benyttes af alle beboere, men kan ikke tages ud af afdelingen uden aftale med bestyrelsen.

27. Snerydning/grusning

Du skal selv rydde sne på din sti ind til hoveddør.

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

28. Godkendelse og ikrafttræden

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 8. januar 2025 til ikrafttræden pr. 9. januar 2025.