

Husorden

Danske Funktionærers Boligselskab

Afdeling 93-45/48
Sophienborg Plejehjem

Indhold

1.	Kontakt	4
2.	Husorden.....	4
3.	Klager	5
4.	Nøgler.....	5
5.	Navneskilte	5
6.	Forsikring	5
7.	Rygepolitik.....	5
8.	Fremleje.....	5
9.	Fravær i længere tid	6
10.	Ændringer i boligen	6
11.	Tekniske Installationer	6
12.	Bad og toilet.....	6
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	8
21.	Fælles adgangsveje	8
22.	Trappevask	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
23.	Haveænlæg.....	8
24.	Paraboler og antenner.....	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
25.	De grønne arealer	8
26.	Grill	8
27.	Fyrværkeri	9
28.	Cykler, knallerter, barnevogne	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
29.	Motorkørsel og parkering.....	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
30.	Fælleslokaler m.v.	9
31.	Vaskeri.....	9
32.	Parkering.....	9
33.	Elevator.....	10
34.	Fejning og snerydning/grusning.....	10
35.	Godkendelse og ikrafttræden	10

Velkommen til afdeling Sophienborg Plejehjem!

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 Driftscenter Slangstrup-Allerød.

1. Kontakt

Driftscenter

Spørgsmål om ejendommens drift og brugen af boligen mv. skal ske til Driftscenter DFB Slangerup – Allerød:

Adresse:
Klostergården 26
3550 Slangerup

Telefon 76 64 68 00
E-mail: dfb.slangerup.allerod@domea.dk

Telefonisk henvendelse: Mandag – fredag kl. 08:00 – 09:00. Uden for telefontiden kontaktes SSG Skadeservice på tlf. 70 15 38 00.

I bebyggelsen finders ved fælleshuset en postkasse, som bl.a. kan bruges til meddelelser til ejendomsmesteren.

Administrationen (Domea.dk)

Spørgsmål om lejekontrakt, husleje, venteliste 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.

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 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 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. Klager

Eventuelle klager i henhold til denne husorden bedes fremsendes til Driftscenter Slangerup - Allerød som videreformidler til Servicecentret som træffer afgørelser i sådanne sager.

4. Nøgler

Til hver lejlighed udleveres der 3 brikker som erstatter nøgler. Der udleveres yderligere 1 nøgle til postkassen.

Ønsker du ekstra brikker, kan de bestilles hos Driftscenter DFB Slangerup – Allerød. Du skal selv betale for ekstra brikker.

5. 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.

6. Forsikring

Skader på dit 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 vandør, 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.

Bebyggelsen er forsynet med bygningskaskoforsikring.

7. Rygepolitik

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. 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!

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 Driftscenter DFB Slangerup – Allerød besked, hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid. Driftscenter DFB Slangerup – Allerød 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 Driftscenter DFB Slangerup – Allerød 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, kan dette ikke ske uden bestyrelsens samtykke. Ydermere skal du anmelde det til boligselskabet, inden du går i gang. Kontakt Driftscenter DFB Slangerup – Allerød eller brug kontaktformularen på www.domea.dk/hjaelp-og-kontakt/.

11. Tekniske Installationer

Du skal straks give besked til Driftscenter DFB Slangerup – Allerød, 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.

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, kattedrus og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke toiletkummen.

Du må **IKKE** bore i væggene på badeværelset.

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

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 indforståede med "støj" efter kl. 24.00. 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 Driftscenter DFB Slangerup – Allerød.

19. Husdyr

Det er som udgangspunkt ikke tilladt at holde husdyr som f.eks. fugle, fisk, marsvin og kaniner, krybdyr eller andre eksotiske dyr samt hund og kat. Der kan dog søges om dispensation hvilke skal ske igennem plejecentret.

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

Af hygiejniske grunde skal køkkenaffald, kattegrus mv. samles i egnede plasticposer. Poserne lukkes grundigt inden affaldet kastes i de dertil indrettede stativer.

- 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 malerrester) skal afleveres på genbrugsstationen.

Hjælp til med at holde bebyggelsen ren. Udkastning af brød og lign. er forbudt.

21. 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.

22. Haveanlæg

Du skal selv holde dit haveanlæg ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig. Samt vedligeholde egne blomsterkrukker på terrassen.

Hvis du vil male hegn o.l. skal du kontakte Driftscenter DFB Slangerup – Allerød.

23. De grønne arealer

Der er fælles store grønne udearealer med borde-bænke sæt og fællesgård med pavillon beplantet med smukke rododendron.

24. Grill

Det er tilladt at grille på altanen/terrassen, men kun brug af gasgrill. Ingen åben ild.

25. Fyrværkeri

Privat fyrværkeri må kun anvendes efter de regler, der er fastsat i lovgivningen og af kommunen. Læs nærmere om reglerne på fx www.fyrvaerkeri.dk, og kontakt politiet, hvis du er i tvivl om reglerne

Du skal selvfølgelig altid være forsigtig, når du anvender enhver form for fyrværkeri. Tænk både på dine egen og andres sikkerhed.

De følgende regler (*i kursiv*) var gældende i 2019, men de kan være ændret senere. Det er dit eget ansvar at kende de opdaterede regler, så tjek reglerne på fx internettet, inden du sætter ild til fyrværkeriet!

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 (og 400 meter, hvis det er i vindretningen)

Du må heller 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 isfontæner, så må fyrværkeri kun erhverves og anvendes af personer over 18 år.

26. Fælleslokaler m.v.

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

Du kan leje afdelingens beboerhus/fælleslokale ved henvendelse til plejecentrets sekretariat.

27. Vaskeri

I afdelingen har vi et vaskeri, du kan bruge og det opkræves via huslejen.

Det er kun beboere, der må bruge vaskeriet.

28. Parkering

Parkering må kun finde sted på dertil indrettede pladser, således at der er fri passage på alle fælles stier. Det henstilles til beboerne, at deres gæster informeres om disse regler.

Der forefindes ikke garager/carporte.

29. Elevator

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

Hvis elevatoren ikke virker som den skal, bedes du kontakte Driftscenter DFB Slangerup – Allerød med det samme.

I akutte situationer kan du udenfor Driftscenter DFB Slangerup – Allerød åbningstider kontakte SSG Skadeservice på tlf. 70 15 38 00.

30. Fejning og snerydning/grusning

Pasning af fælles havearealer samt fejning og snerydning af fællesarealerne foretages af ejendomsmesteren.

31. Godkendelse og ikrafttræden

Denne husorden er midlertidigt godkendt af organisationsbestyrelsen i 2021.