

Husorden

Danske Funktionærers Boligselskab

Afdeling 93-61

Den 3. Revle

Husorden og regler for dagliglivet i boligafdelingen Den 3. Revle, DFB

Regler om lejernes brug 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 gælder, hvad man kunne kalde "almindelig skik og orden".

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.

Der afholdes 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.

1. Den 3. Revles værdier

Boligforeningen er et seniorbofællesskab baseret på flg. bærende principper:

- Økologi og miljø: vi vælger så vidt muligt bæredygtige løsninger
- Fællesspisning: der er fællesspisning alle hverdage undtagen i aftalte ferieperioder, og vi forpligter os til at bidrage i en fast madlavningsturnus
- Praktiske opgaver: vi medvirker til at løse praktiske og organisatoriske opgaver som eksempel viceværtopgaver
- Beslutninger: vi træffer beslutninger i størst mulig enighed
- Konfliktløsning: vi forpligter os til at indgå i konfliktløsning, evt. med mægler
- Lokalmiljøet: vi vil være en aktiv del af lokalmiljøet
- Trivsel: vi vil have det sjovt

2. Fællesmødet, struktur og organisering

- Fællesmødet består af samtlige beboere i boligafdelingen
- Fællesmødet skal fremme fællesskabet ved at skabe gode rammer om: Praktiske og organisatoriske opgaver, beboernes fællesspisning og sociale aktiviteter
- Der afholdes 8-10 fællesmøder om året

3. Forretningsorden til fællesmøder

- Forslag til behandling på fællesmøder stiles til sekretariatsgruppen efter gældende tidsfrister
- Fællesmødet godkender i februar årskalender med datoer for fællesmøder, deadlines, arbejdsdage, traditioner og lignende. På dette møde fremlægger arbejdsgrupperne og evt. enkeltpersoner forslag til budget
- Fællesmødet godkender organisering af:
 - Drift- og vedligeholdelsesopgaver i henhold til lejekontrakten
 - Andre praktiske og organisatoriske opgaver, herunder fællesspisning, sociale og kulturelle aktiviteter i overensstemmelse med Den 3. Revles værdier
- Fællesmødet er beslutningsdygtigt, når 2/3 af de stemmeberettigede er til stede
- Beslutning om ændring af værdier kræver $\frac{3}{4}$ flertal
- Hver beboer har en stemme på fællesmødet
- Man kan afgive fuldmagt til en anden beboer. En beboer kan kun repræsentere ét andet medlem med fuldmagt
- Referat fra mødet skal indeholde de truffe beslutninger og resultatet af afstemninger

4. Arbejdsgrupper, struktur og organisering

- Fællesmødet godkender oprettelse og nedlæggelse af arbejdsgrupper til udførelse af de praktiske og organisatoriske arbejdsopgaver, vi har forpligtet os til at udføre.
- Fællesmødet godkender arbejdsgruppernes kommissorier.

5. Arbejdsgrupper

- Afdelingen har pt følgende arbejdsgrupper
 - Bestyrelse
 - Sekretariatsgruppe
 - Udlejningsgruppe
 - Servicegruppe
 - Fællesrumsgruppe
 - Køkkengruppe
 - Havegruppe
 - Socialgruppe
 - Vaskerigruppe
- Arbejdsgruppernes beretning og forslag til budget for udgifter til gruppernes arbejde i det kommende år godkendes på et fællesmøde i februar
- Alle deltager så vidt muligt i arbejdsdage og indgår i minimum 1 arbejdsgruppe efter eget valg
- Fællesmødet kan opfordre til, at evt. u hensigtsmæssig fordeling i arbejdsgrupperne ændres

6. Foreningen Den 3. revle

- Madregnskab og foreningens formue varetages af Foreningen Den 3. Revle, som alle er medlemmer af. Regnskab aflægges i efteråret og bestyrelse vælges.

7. Dagligliv i Den 3. revle

- Brug af fælleslokaler – *fastlægges senere*
- Brug af terrasse og have – *fastlægges senere*

8. 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.

Du rådes til at tegne en familieforsikring, der normalt dækker i forbindelse med fx brand, tyveri og vandskade.

9. Rygepolitik

Alle fællesarealer er røgfrie med undtagelse af et afgrænset område i f.eks. haven, *som fastsættes nærmere*. Der må ryges i lejlighederne, men kun hvis det ikke er til gene for andre beboere.

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 Driftsfællesskabet DFB – Kbh. 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 Driftsfællesskabet DFB – Kbh. eller brug kontaktformularen på www.domea.dk/kontakt

11. Tekniske Installationer

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

Afdelingen står for at vedligeholde de 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 toiletet 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 ikke 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. 9-20

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.

Regler for fællesrum fastsættes senere

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.

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: en hund eller 2 katte, men de må ikke opholde sig i de fælles faciliteter med undtagelse af i snor i et afgrænset område i haven. Der skal indhentes tilladelse til at holde hund eller kat hos

Driftsfællesskabet DFB – Kbh. Denne regel gælder også for hunde, som bliver passet af en beboer, eller som er på besøg hos en beboer.

Der gælder følgende:

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.

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

Ejendommen har affaldssortering. Der sorteres i de fraktioner, som forefindes i affaldsstationen.

21. Fælles adgangsveje

Opgang, depotgang mv. er flugtveje. Der må derfor af brandsikkerhedsmæssige årsager ikke henstilles møbler, affald og lignende.

22. Svalegange

Du skal holde din del af svalegangen, så den fremstår ren og ryddelig.

23. De grønne arealer

Haven skal benyttes, så du ikke generer andre. Aktiviteter efter kl. 22 må ikke støje eller på anden måde være til gene for øvrige beboere.

24. Manglende overholdelse af husordenen og andre regler om god skik og orden

Overtrædelse af husordenen eller reglerne om god skik og orden i almenlejeloven kan medføre en påmindelse eller advarsel og i gentagne eller grove tilfælde, at du må fraflytte afdelingen.

Lovgivning

Almenlejeloven indeholder i kapitel 13-15 regler om god skik og orden og om mulige konsekvenser af manglende overholdelse af disse regler eller husordenen. Se loven på: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/928>

Se desuden nærmere information fra Domea om klagemuligheder og sagsbehandling m.m. på: <https://www.domea.dk/beboere/vaerd-at-vidе-som-beboer/klagemuligheder/>

Konfliktløsning

Vi har alle i lejekontrakten forpligtet os til at deltage i konfliktløsning, fordi det er én af vores værdier, at uoverensstemmelser bør søges løst gennem dialog og i mindelighed. Lykkes det ikke på eget initiativ, er der flere muligheder for at få hjælp fra Center for Konfliktløsning (CfK) eller afdelingsbestyrelsen.

Har du og en anden beboer brug for hjælp til at få løst uoverensstemmelser og er enige om det, kan I sammen henvende jer til CfK og aftale konfliktmægling. Vil en part ikke deltage eller føler du dig alene i en konflikt, kan du selv henvende dig til CfK og få individuel konfliktrådgivning. Flere kan også i fællesskab få rådgivning fra CfK om, hvordan der kan løses op for en konflikt og den kan håndteres hensigtsmæssigt. Nærmere information om mulighederne og kontaktoplysninger findes på hjemmesiden for CfK under: <https://konfliktloesning.dk/2020/03/gratis-raadgivning/>

Du er også altid velkommen til at henvende dig til afdelingsbestyrelsen, hvis du oplever manglende overholdelse af reglerne eller uoverensstemmelser med andre beboere og gerne vil vide mere om mulighederne for konfliktløsning og konfliktrådgivning.

Hvis et forhold kan få konsekvenser for lejeforholdet efter almenlejeloven og i tilfælde af alvorlige og vedvarende uoverensstemmelser mellem beboere, hvor den ene part ikke vil medvirke i konfliktløsning, har afdelingsbestyrelsen pligt til at iværksætte og deltage i konfliktrådgivning under medvirken af CfK med en beboer, der ønsker det.

25. Kontakt

Driftscenter DFB København

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

Driftscenter DFB København
Dalslandsgade 20A
2300 København S
Telefon 76 44 45 20
Mail: kbh@dfb.dk
Eller brug app'en 'Boligfy'



Kontortid:

Der er åbent for personlige og telefoniske henvendelser:

Mandag – Fredag ml. kl. 10:00 og 12:00.

Administrationen (Domea.dk)

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

Telefon: 76 64 64 64

Hjemmeside: www.domea.dk/kontakt

På hjemmesiden har du mulighed for at skrive til Domea.dk via særlige formularer.

Denne husorden er vedtaget på det ekstraordinære afdelingsmøde d. 6. september 2023. Sidst opdatering er vedtaget på afdelingsmøde d. 22. april 2024.