

Boligselskabet Domea Odder

Husorden

for

Afd. 131-51

Gersdorffsgade 2A – 2L

Holbeks Ager 1 - 30

Præstevænget 15, 24 og 26

INDHOLD

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

1. Kontakt

Ejendomskontoret:

Holbeks Ager 20 A
8300 Odder

Servicecenter Horsens:

J. Chr. Juliussens Vej 5, 2. tv.
8700 Horsens
E-mail: sc.horsens@domea.dk
Tlf. 76 44 46 50

Kontortid:

Dagligt 9.00 – 12.00. Tirsdage tillige 15.00 – 16.30

Ejendomsmester:

Kim Reedtz Olesen

Du skal straks give henvende dig til Servicecentret, hvis der opstår skader eller fejl i din bolig.

I akutte situationer kan du udenfor Servicecentrets åbningstider stadig kontakte Servicecenteret på tlf. 76 44 46 50 og derefter trykke "0". Så bliver man omstillet til vagten.

Administrationen

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.

2. Husorden

De generelle regler om lejernes brug af boligerne og fællesfaciliteterne findes i lejekontrakten og lejeloven.

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.

Overtrædelse af husordenen kan medføre en påtale, og kan i sidste ende 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.

Ændring af husorden

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. Naboklager

Enhver klage skal ske skriftligt til Domea.dk. Husk at skrive dit eget navn og adresse på klagen. Domea.dk har lavet en vejledning og et særligt skema, som du kan bruge, hvis du ønsker at klage. Du kan få vejledningen og skemaet på servicecentret eller ved at kontakte Domea.dk.

Når Domea.dk har modtaget din klage, vil du modtage en kvittering, og sagen vil blive behandlet inden 14 dage fra modtagelsen.

Enhver klagesag vil blive behandlet ud fra reglerne i den husorden, der gælder på det tidspunkt, du klager.

Domea.dk har tavshedspligt. Det betyder, at den du klager over, ikke får at vide, hvem der har klaget. Navne i klagesager vil derfor ikke blive givet videre, kun hvis sagen ender i retten eller i beboerklagenævnet.

4. Nøgler

Til hver lejlighed udleveres 3-5 nøgler. Nøglerne passer til hoveddøren, postkassen.

Ønsker du ekstra nøgler, kan de bestilles på Servicecentret. Du skal selv betale for ekstra nøgler.

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 servicecentret. Undgå klistermærker og andre uautoriserede ændringer og tilføjelser til afdelingens navneskilte.

Reklamer og andre opslag må kun anbringes efter skriftlig godkendelse fra boligselskabet.

6. 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 og glasskade.

7. Rygepolitik

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. Rygning i opgange og elevator 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 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 øjeblikkelig ophævelse af dit lejemål.

9. Fravær i længere tid

Det kan være en god idé at give servicecentret besked, hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid. Servicecentret har dog ingen pligt til at holde din bolig under opsyn. Det kan være en god idé, 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.

LEJEMÅLET INDENDØRS

10. Ændringer i boligen

Lejligheden skal "som udgangspunkt bibeholdes i sin oprindelige form". Det betyder, at ændringer kun må foretages med skriftlig tilladelse fra Servicecentret.

Råderet

Du har som lejer ret til at udføre visse forbedringer af din lejlighed. Fordi de fleste større forbedringer (f.eks. nyt badeværelse) holder mange år, har du ret til at få en del af udgifterne tilbage, hvis du flytter indenfor 20 år. For at få penge ved flytning, skal du f.eks. kunne dokumentere dine udgifter med kopi af håndværkerregninger o.l.

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

Du kan læse mere om regler for råderet på vores hjemmeside www.domea.dk, i brochuren om råderet og i et eventuelt råderetskataloget for din afdeling.

Installationsret

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

Hvis du ønsker at anvende råderetten eller installationsretten, skal du sende en skriftlig ansøgning til Servicecentret. Servicecentret behandler din ansøgning og giver dig besked, om hvorvidt ændringen kan udføres og om der er særlige forhold, du skal være opmærksom på.

For ændringer, der kræver byggesagsbehandling i kommunen, opkræves der et administrationsgebyr.

Du kan læse mere om råderet og installationsret i pjecen "Lejet, men helt dit eget ...", der kan fås ved henvendelse til Servicecentret eller Domea.dk (se også www.domea.dk).

11. Tekniske Installationer

Vandhaner, cisterner m.v.

Du skal straks give besked til servicecentret, 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.

I akutte situationer kan du udenfor Servicecentrets åbningstider ringe på tlf. 76 44 46 50 og trykke "0" Derefter kommer man i kontakt med vagten.

12. Bad og toilet

Rensning af kloaker 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.

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

LEJEMÅLET UDENDØRS

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 servicecentret.

19. Husdyr

Gersdorffsgade:

Det er ikke tilladt at holde husdyr eller have sådanne i pleje. Nye beboere kan således IKKE medtages hund eller kat i forbindelse med indflytning.

Hunde skal føres i snor på ejendommens område.

Holbeks Ager og Præstevænget:

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:
1 hund eller 1 kat pr. bolig efter særskilt tilladelse.

Der gives ikke tilladelse til hunderacer der er forbudt efter gældende hundelov eller blandinger, hvori disse racer indgår.

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 Servicecentret 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

Affaldet skal sorteres efter gældende regler.

Madaffaldet skal puttes i poser, inden du putter det i affaldsbeholderen.

Restaffaldet skal du putte i plastikposer og binde for inden du lægger det i beholderen til restaffald.

I genbrugsbeholderen skal du lægge affaldet direkte i beholderen uden pose.

Låg og hætte fra dunke, flasker og lignende skal skrues af og indholdet skal tømmes ud, inden du lægger det i beholderen.

Miljøfarligt affald (fx malerester) skal afleveres på genbrugsstationen.

I Gersdorffsgade skal affaldet lægges i poser og lukkes, hvorefter i de lægges i de rigtige containere i affaldsrummet. Det er vigtigt at rummet holdes aflåst.

21. Fælles adgangsveje

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

22. Trappevask

Præstevænget:

Trappevask foretaget af eksternt firma.

Det er ikke tilladt at stille flasker, fodtøj, legeredskaber, barnevogne, cykler m.m. på trappen eller reposer.

23. Altaner/altangange

Du skal holde din altan 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 rensat 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.

Altanafdækning i Præstevænget:

Altanerne i afd. 131-51 Præstevænget 15 – 24 og 26, er afskærmet med klart glas. Det er tilladt for beboerne at påsætte mat folie, ca. som farven på brusevæggen i badeværelset. Den folie som er anvendt til forsøg som blev aftalt på beboermødet i 2017, er fra SILVAN og hedder d-c-fix nr. 16 og farven er geprægt opal. En rulle med 90 cm x 210 cm koster 110,- kr. (2019). Foto af altanen i stuelejligheden er gengivet med beboerens tilladelse. Det er ikke et krav denne anvendes, blot farven respekteres.



Det er tilladt at afdække de nuværende glaspartier på altanerne **helt eller delvist**, når der blot anvendes denne farve. Dette skal sikre et ensartet udseende på de 3 boligblokke.

24. Paraboler og antenner

Ønsker du at opsætte antenne eller paraboler, skal du kontakte Servicecentret 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.

25. De grønne arealer

De grønne områder samt etablere inventar står til fri afbenyttelse for alle beboerne samt deres gæster. Husk at udvise hensyn til de øvrige beboere.

Der må naturligvis ikke tegnes eller males 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.

Du må gerne slå telt op på friarealerne, når blot du husker at tage det ned ved solnedgang.

Af sikkerhedsmæssige årsager må der ikke opstilles badebassiner og trampoliner.

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

26. Grill

Det er tilladt at bruge elektrisk- eller gasgrill på altanen/terrassen uden diverse tilsætning af røgvarianter, hvis det ikke generer naboerne.

27. Fyrværkeri

Der må kun affyres fyrværkeri jf. den til en hver tid gældende fyrværkerilov. 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 let antændelige 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.

28. El-scooter

Opladning af El-køretøjer via fælles elstik:

Når eldrevne køretøjer oplades fra fælles stik, fx i cykelskur eller andre fælles el-stik, betales opladningen af alle beboere som en del af fællesudgifterne til el, fx udendørslys, lys i opgang, lys i cykelskur mm. Det er derfor naturligt at der betales et beløb herfor. Herunder findes de priser som opkræves for forskellige typer opladning:

- A: Elcykler regnes for en minimal el-forbruger og afkræves derfor ikke nogen afgift. 00,00 kr.
- B: El løbehjul er i samme klasse som en elcykel og afkræves derfor ikke nogen afgift. 00,00 kr.
-

C: El Scootere/kabinescootere er noget dyrere at oplade og opkræves pr. måned for opladning. 50,00 kr.

D: El biler kan IKKE oplades via fælles elstik.

Det gælder for eldrevne El Scootere/kabinescootere som oplades via en fælles el-kontakt, at de skal registreres på Servicecenteret i Horsens – Tlf. 76 44 46 50.

29. Cykler, knallerter, barnevogne

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 m.v.) eller på en måde, så de er til unødvendig gene for andre.

30. Motorkørsel og parkering

Gersdorffsgade:

Alle cykler skal henstilles i eller ved cykelskur. Barnevogne kan anbringes ved de enkelte indgange under forudsætning af at de ikke er til gene for de øvrige beboere.

Enhver form for kørsel i gårdhaven, undtagen børns almindelige leg, er ikke tilladt.

Motoriserede køretøjer må ikke startes i gårdhaven.

Gersdorffsgade, Holbeks Ager og Præstevænget:

Færdselsloven gælder også på afdelingens parkeringspladser. Derfor kan disse kun benyttes til parkering af indregistrerede køretøjer. Parkering skal ske i de afmærkede parkeringsbåse.

Der kan ikke anvises faste P-pladser.

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

Henstilling af trailere og campingvogne kræver særskilt tilladelse. Kontakt Servicecentret.

31. Elevator

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

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

I akutte situationer kan du udenfor Servicecentrets åbningstider ringe på tlf. 76 44 46 50 og trykke " 0" Derefter kommer man i kontakt med vagten.

32. Snerydning/grusning

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

33. Godkendelse og ikrafttræden

Denne husorden er godkendt af afdelingsmødet den 23-10-2019
