

Husordenskatalog

for

Kastellet
Afdeling 4507

INDHOLD

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

KÆRE BEBOER

VELKOMMEN TIL AFDELING 4507 KASTELLET

Vi er glade for, at du har valgt din bolig 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 i ALLE situationer viser hensynsfuldhed overfor 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

Ejendomskontoret

Adresse:

Kongengade 105E

E-mail: ejdiha@domea.dk

Ejendomsmester.

Ib Hansen

Mobil: 21755951

Afdelingens hjemmeside:

www.Domea.dk

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

I akutte situationer kan du udenfor ejendomskontorets åbningstider kontakte et medlem af afdelingsbestyrelsen, som har en liste over ejendommens håndværkere.

Administrationen*Servicecenter Haderslev*

Nørregade 39. 6100 Haderslev.

Telefon: 76444400

E-mail: sc.haderslev@domea.dkWeb: www.domea.dk

Kontortid:

Mandag-Onsdag 09.00 - 14.00

Torsdag 09.00 - 16.00

Fredag 09.00 - 14.00

Kundechef: Ronny Hjort - Nielsen

Driftsleder: Allan B. Christensen

Servicekoordinator: Søren Moslund

Servicekoordinator: Maiken Kjærsgaard Jensen

Afdelingsbestyrelsen

I din afdeling er der valgt en bestyrelse. Afdelingsbestyrelsen repræsenterer alle beboerne i forhold til boligselskabet, som ejer boligerne. Bestyrelsen tager sig også af en række praktiske forhold og træffer i det daglige en række beslutninger indenfor afdelingen.

Hvis du er i tvivl, om hvorvidt oplysningerne på denne side stadig gælder, kan du altid finde de seneste opdaterede oplysninger om ejendomskontoret og afdelingsbestyrelsen på afdelingens hjemmeside.

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

Når Domea 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 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 nøgler og en nøglebrik. Nøglerne passer til hoveddøren, postkassen og hængelåsen til loftsrummet.

Ønsker du ekstra nøgler eller nøglebrikker, kan de bestilles på ejendomskontoret. Du skal selv betale for ekstra nøgler.

5. Navneskilte

Boligafdelingen sørger for navneskilte på postkasser og hoveddøre. Du kan få ændret dine navneskilte ved at henvende dig til ejendomskontoret. Undgå klistermærker og andre uautoriserede ændringer og tilføjelser på afdelingens navneskilte.

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.

Glas- og kummeforsikring er tegnet af ejendommen, og udgiften til dette er med i din husleje. Det betyder, at vinduer, toiletkummer, håndvask mv. er forsikret fælles.

7. Rygepolitik

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. Rygning på trapper, loftrum 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, 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 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 idé, at undgå nedrullede gardiner og andre synlige tegn på, at der ikke er nogen hjemme.

Praktisér det gode naboskab. Og lav evt. en aftale med naboen om at holde ekstra øje med evt. postkassen.

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 Domea.

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 råderetskataloget for din afdeling.

Installationsret

Udover råderetten, har du ret til at foretage sædvanlige installationer i din bolig som f.eks. installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine m.v. Husk at benytte drypbakke ved installering af opvaskemaskine af hensyn til gulvet ved evt. lækage.

Hvis du ønsker at anvende råderetten eller installationsretten, skal du sende en skriftlig ansøgning til Domea. Domea 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 ejendomskontoret eller Domea (se også www.domea.dk).

11. Tekniske Installationer

Vandhaner, cisterner m.v.

Du skal straks give besked til ejendomskontoret, 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.

I akutte situationer kan du udenfor ejendomskontorets åbningstider kontakte et medlem af afdelingsbestyrelsen, som har en liste over ejendommens håndværkere.

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 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. 10-14

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. Ved forventning om støj efter kl. 24.00 i weekenden, adviseres dette til egen opgang, samt den naboopgang som støder op til lejligheden. Dette gøres senest 1 uge i forvejen.

18. Hoveddør og opgange

Hoveddøren holdes altid lukket. Tjek altid efter åbning om den er lukket helt i. Dette gør sig særligt gældende i perioder med blæsende vejr.

Det er tilladt at holde døren åbent ved ind- og udflytning.

Det er ikke tilladt at lege i opgangene og på trapperne.

LEJEMÅLET UDENDØRS

19. 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 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 bestyrelsen.

20. 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 og én kat efter særskilt tilladelse. Katten skal være en indendørskat.. Ansøgningskemaet kan du få på ejendomskontoret.

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

Husdyr skal altid holdes i snor udenfor lejemålet, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for en hund.

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 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. Foderhuse på altaner og terrasser er ikke tilladt.

21. Affald

Det er vigtigt at sortere affald grundigt og rigtigt. Læg venligst mærke til at alle containere er mærkede med affaldstype. Manglende sortering kan ende ud i huslejestigninger for hele afdelingen.

Storskrald skal afleveres på den kommunale genbrugsstation.
Miljøfarligt affald (fx malerester) skal afleveres på genbrugsstationen.

22. Fælles adgangsveje

Der må derfor af brandsikkerhedsmæssige årsager ikke henstilles møbler, affald o.a. i opgangene og loftarealer. Det er dog tilladt at have en mindre blomst stående udenfor sin entredør.

Det er tilladt at have en skobakke i vintermånederne.

23. Trappevask

Du skal selv renholde dine dørmåtter, men boligafdelingen sørger i øvrigt for, at der bliver gjort rent på trapper m.v.

Trapper rengøres hver uge. Generel trappevask er indeholdt i huslejen.

Du skal selv rengøre trapper m.v., hvis de er blevet ekstraordinært beskidte i forbindelse med f.eks. flytning eller udsmidning af juletræer, eller hvis du eller dine børn har tabt eller spildt noget.

24. Altaner og haver

Du skal holde din altan, have eller terrasse ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig. Vær i den forbindelse opmærksom på, at:

- du gerne må opsætte altankasser.
- filmen på glasfacaderne skal forblive på. Såfremt dette begynder at falde af, kontaktes ejendomsmesteren med henblik på at få det lavet/påført nyt film.
- du må gerne lufte 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.

Det er tilladt med markiser på øverste etage, hhv. 3. sal i A-D samt 2. sal i E-H.

Der er opsat hegn i stuelejlighederne i opgang A-D. Hegnet må maks være 150 cm højt ud mod parkeringspladsen og skal placeres i forlængelse af terrassefliserne. Hegnet skal være af mærket Silence. Den løbende vedligeholdelse varetages af beboeren. Træolie leveres af afdelingen og udleveres efter aftale med ejendoms- mesteren.

Der må ikke rystes duge, dyner, tæpper o. lign. fra altanerne i opgang A-D.

25. Paraboler og antenner

Det er ikke tilladt at opsætte antenner eller paraboler op af hensyn til bebyggelsens facade.

26. De grønne arealer

Rundt om i bebyggelsen er der grønne områder og friarealer til beboernes brug. Benyt friarealerne på en måde, så der ikke opstår farlige situationer, og så du ikke generer andre beboere.

Dette gælder ex. leg og boldspil på plænen.

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.

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.

27. Grill

Det er tilladt at grille på fællesareal og på altanen/terrassen, hvis det ikke generer naboerne. Der må kun anvendes el eller gas-grill på altaner/terrasser.

28. Fyrværkeri

Der må kun fyres fyrværkeri af på boligafdelingens område fra den 31. december klokken 16 til den 1. januar klokken 7.

Udvis forsigtig og tjek lovgivningen omkring fyrværkeri.

Beboeren skal selv rydde op efter afskydning af fyrværkeri.

29. Cykler, knallerter, barnevogne

I ejendommen er der cykelstativer og cykelrum, hvor du kan parkere din cykel. Du må desuden gerne parkere cykler i dit eget loftsrum.

Knallerter må gerne hensættes i cykelrummet.

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

På specielt markerede arealer på loftet, i opgang A, C og G er det tilladt at parkere Barnevogne, klapvogne og kørestole.

30. Motorkørsel og parkering

Færdselsloven gælder også på afdelingens parkeringspladser. Derfor kan disse kun benyttes til parkering af indregistrerede køretøjer.

Varevogne og lastbiler der er længere end en parkeringsbås dvs. en længde på max. 5 meter kan ikke parkeres på afdelingens parkeringspladser.

Parkering skal ske i de afmærkede parkeringsbåse. For motorcykler, der ikke er indregistrerede i vinterperioden, kan særskilt tilladelse til parkering fås på ejendomskontoret.

Henstillen af trailere og campingvogne kræver særskilt tilladelse. Kontakt ejendomskontoret.

31. 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 ejendomsfunktionæren.

Hvis du er i tvivl om, hvem du skal kontakte, kan du få mere information på ejendomskontoret.

I disse fælleslokaler gælder både denne husorden og særlige regler, som du får oplyst, når du bruger lokalerne. Adressen for fælleshuset er: Thygesmindes vej 81, 7000 Fredericia.

32. Vaskeri

Der er ikke vaskeri i afdelingen. Det er muligt at installere vaskemaskine samt tørretumbler i lejlighederne.

33. Elevator

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

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

I akutte situationer kan du udenfor ejendomskontorets åbningstider kontakte et medlem af afdelingsbestyrelsen, som har en liste over ejendommens håndværkere.

34. Snerydning/grusning

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

35. Godkendelse og ikrafttræden

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 23.04.2014 til ikrafttræden pr. 23.04.2014. og senest ændret på årsmødet 06.05.2015.
