

Velkommen til

Villabyernes Boligselskab

Praktiske informationer

Med dette hæfte bydes du velkommen som beboer. Vi håber du vil få glæde af de mange oplysninger som hæftet med tilhørende appendikser indeholder.

Du er desuden velkommen til at besøge afdelingens servicecenter, Lindeholmen 6, som tager sig af alle henvendelser vedrørende fejl, mangler, eventuelle reparationer og forbedringer i din bolig.

Personlig betjening, mandag - fredag 8.30-10.00 og tirsdag tilmed 17.00-18.00

Telefonisk betjening, mandag - fredag 10.00-12.00 på telefon 76 44 42 50.
Gælder også udenfor Servicecenterets åbningstider.

Selvbetjening: sc.solroed@domea.dk eller www.domea.dk

Vores hjemmeside: www.domea.dk/afdelinger/villabyernes-boligselskab-afd

Eller appen, "Min bolig service".

Afdelingsbestyrelsen

I afdelingen er der valgt en bestyrelse. Afdelingsbestyrelsen repræsenterer alle beboerne i forhold til boligselskabet.

Bestyrelsen tager sig også af en række praktiske forhold og træffer i det daglige en række beslutninger indenfor afdelingen. Navne på formand og medlemmer af bestyrelsen, findes på hjemmesiden.

Indhold – Husorden

1. Indledning	3
2. Du må – Du må ikke.....	3
3. Affald.....	4
4. Altaner.....	4
5. Antenner	5
6. Bad og toilet	5
7. Banke- og borestøj.....	5
8. Barnevogne, cykler, legeredskaber m.m.	6
9. Knallertkørsel	6
10. Friarealer, beplantninger og haver.....	6
11. Husdyr (kæledyr).....	7
12. Leg eller hærværk	8
13. Musik.....	8
14. Parkering.....	9
15. Campingvogne og Trailere	8
16. Pulterrum	9
17. Skader, forsikringer eller fejl	10
18. Trapper og trappevask	9
19. Udluftning og indeklime	10
20. Vaskeri, vaskemaskiner m.m.....	11
21. Uoverensstemmelser	11
22. Tvister, klagenævn, boligret.	13

Husorden

1. Indledning

Dette Husorden reglementet er endeligt vedtaget på afdelingsmødet den 25. september 2019.

Reglerne er udarbejdet med udgangspunkt i Lov og leje af almene boliger kapitel 13, som kan ses i nærværende dokument's appendiks A.

Ifølge vedtægten §17, stk. 6. kan en afdeling på et afdelingsmøde vedtage supplerende regler for husorden i afdelingen.

Nærværende "Husorden og vedligeholdelsesreglement" samt afdelingens eventuelle supplerende regler udleveres til lejerens ved overtagelsen af lejligheden.

2. Du må – Du må ikke

Som lejer i en almen boligorganisation, her Villabyernes Boligselskab, er der en række bestemmelser for, hvordan tingene skal behandles, og hvordan man tager hensyn til hinanden.

Med indgåelsen af en lejekontrakt med boligorganisationen er man underlagt love gældende for almene boligorganisationer, lov om leje af almene boliger, selve lejekontrakten, Villabyernes Boligselskabs vedtægter og nærværende vedtagne husorden reglement.

Reglementet er således et tillæg til den indgående boligoverenskomst/-lejekontrakt.

Som lejer er det dig/jer som lejere, der er ansvarlig for at, du selv, din familie og eventuelle gæster overholder reglerne.

Reglerne og retningslinjerne skal medvirke til at skabe et godt bo miljø blandt boligselskabets beboere og til at værne om afdelingens værdier, således at afdelingens driftsudgifter kan holdes lavest mulige.

3. Affald

Villabyernes boligforening har indført affaldssortering. Instruktion og materialer udleveres ved overtagelse af lejemålet og ved henvendelse på servicekontoret. Det påhviler den enkelte lejer at aflevere affaldet i de respektive containere på affaldsøerne. Ligeledes anbringelse af større affald inde på pladsen foran containergården, sorteret i forhold til de opmærkede placeringer.

Brik til containergården udleveres ved indflytningen.

Man er forpligtet til at følge de til enhver tid gældende regler og retningslinjer for behandling af affald i kommunen.

Beboernes håndtering af affald og storskrald har sammen med en fornuftig kildesortering stor indflydelse på din afdelings husleje og regnskab. Følg derfor givne vejledninger herom.

For at undgå rotter i bebyggelsen må der ikke henkastes madrester i områderne omkring bygningerne.

4. Altaner

Altaner skal holdes rene og ryddelige.

Tørring af tøj og luftning af sengetøj kan finde sted, men det skal ske således at det ikke kan ses udefra. Luftning af sengetøj ud af vinduer, er således heller ikke tilladt.

Bankning af tæpper m.v. må ikke ske fra vinduer eller altaner af hensyn til de øvrige beboere.

Brug af grill i enhver form på altan, må under ingen omstændigheder finde sted!

Brug af grill i haver, skal stå passende afstand fra husmure og brandbart materialer. Man bør sikre sig at røgen fra grillen ikke genere overboerne!

Se i øvrigt Beredskabsstyrelsens regler om brug af grill.

5. Antenner

Der må ikke opsættes nogen form for antenne eller parabolantener uden boligselskabets forudgående tilladelse.

Der må ikke opsættes paraboler, hvis det ønskede program kan modtages igennem afdelingens fællesantenneanlæg.

Kan man påvise, at de programmer, man ønsker at modtage, ikke i forvejen kan modtages via fællesantenneanlægget, indgives skriftlig ansøgning om opsætning af en parabol. Der vil herved blive opkrævet et depositum.

Endvidere skal du

- have tegnet en ansvarsforsikring. Policen skal forevises
- overholde administrationens monteringsforskrifter for parabolen
- fjerne parabolen ved fraflytning, og udbedre evt. skader

6. Bad og toilet

Engangsbleer, vat, avispapir og lignende må **aldrig** henkastes i toiletkummen.

For at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad man skyller ud gennem vasken og i toilettet.

Eventuelle utætheder i installationerne skal omgående meddeles til Servicecenteret.

7. Banke- og borestøj

Aktiviteter med værktøjer som boremaskiner o.l. må kun foretages i nedenstående tidsrum:

Hverdage mellem kl. 07.00 – 20.00

Lørdage mellem kl. 09.00 – 16.00

Støjende værktøjer må ikke benyttes i erhvervsøjemed i lejlighederne. Da brugen af boremaskiner, hammer og lignende i bygningsdele er til stærk gene for beboerne i tilgrænsende lejligheder, bør et sådant værktøj kun benyttes til ophængning af billeder, gardiner og lignende.

Boremaskine kan lånes på servicecentret!

8. Barnevogne, cykler, legeredskaber m.m.

I henhold til lovmæssige bygningsreglement, må cykler, barnevogne og lignende, under ingen omstændigheder stilles i gangarealer, indgange, trappeopgange, ved hoveddør eller mellemgange til pulterrummene!

Benyt anviste rum og/eller cykelstativer. Bemærk at cykel rummene er af pladshensyn kun for 2-hjullede brugbare cykler!

Brik til cykel rum udleveres ved indflytningen.

9. Knallertkørsel

Knallertkørsel er ikke tilladt på bebyggelsens fortove, gangstier eller på områdets græsarealer.

Ved færdsel (cykling, el-scooters m.m.) på gangstier og langs boligblokke, foregår al færdsel på de gåendes præmisser. Overtrædelse af ovenstående kan medføre politianmeldelse

10. Friarealer, beplantninger og haver

I lejligheder med haver holdes græs og beplantning i og omkring haverne af beboeren, der er pligtig til at sørge for, at haven fremtræder ryddelig og vedligeholdt.

Klipning af hæk, der er plantet omkring haven, påhviler beboeren (max. højde 180 cm).

Afdelingen har gjort sit til at skabe en god bebyggelse, og hvis beboerne, både store og små, i det daglige vil gøre deres til at værne om beplantninger og de fælles anlæg, kan vi fortsat have en indbydende bebyggelse. Således gælder det henkastning af affald såsom cigaretskod, tom emballage, øldåser m.m.

Servicepersonalets tidsforbrug på oprydning, rengøring og vedligeholdelse er en dyr post i regnskabet og har en stor indflydelse på din husleje.

11. Husdyr (kæledyr)

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 eller én kat efter særskilt tilladelse. Katte skal holdes inde.

Ansøgningskemaer for tilladelse til hold af en kat eller hund, kan du få på Servicecenteret.

Skemaet skal afleveres udfyldt til Servicecenteret senest 30 dage efter udleveringen.

Der gives ikke tilladelse til at holde kamphunde. Liste over ulovlige hunderacer kan findes på www.hundeejer.dk/ulovlige-hunderacer.

1. Udenfor det private område skal hunde og katte føres i snor. Hunde må ikke overlades til personer, som ikke har den fornødne myndighed over hunden.
2. Husdyrene må ikke luftes på bebyggelsens legepladser og sandkasser. Ved uheld på boligområdets fællesarealer, skal de ophængte poser benyttes.
3. Hunde må ikke genere ved hyppig eller langvarig gøen eller hylen.
4. Lejeren er forpligtet til at holde sin hund lovpligtig ansvarsforsikret.

5. Hund eller kat skal være øremærket eller forsynet med anden godkendt registrering.

I tilfælde af berettiget klage over husdyret, vil husdyrtilladelsen blive inddraget uden yderligere varsel. Det kan resultere i at du skal skille dig af med dyret eller fraflytte afdelingen.

12. Leg eller hærværk

Det er ikke tilladt at tegne eller male på ejendommens facader, træ- eller murværk eller på anden måde beskadige bygningerne eller ejendommens haveanlæg og beplantninger.

De opsatte legeredskaber bør behandles med omtanke, så alle kan få glæde af dem.

Lad ikke børnene lege eller opholde sig på steder, hvor det kan være farligt eller til væsentlig gene for de øvrige beboere. Dette gælder også i gangene til pulterrum og opgange.

13. Musik

Brug af musikanlæg, fjernsyn og musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen til naboerne og for lukkede døre og vinduer. Vær her specielt opmærksom på apparaternes meget gennemtrængende bastoner.

I de sene aftentimer skal der udvises et særligt hensyn til naboerne ved at dæmpe for lyden, så andres ønske om anden musik eller nattero respekteres.

I særlige tilfælde (fester og lignende) bør man orientere naboer i god tid i forvejen. Dette er dog ikke en tilladelse til at spille uhæmmet højt musik.

14. Parkering

Parkering af personbiler og motorcykler må ikke finde sted på boligområdet uden for de etablerede parkeringspladser.

Ikke-indregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles i boligområderne eller på P-pladserne. Bilerne vil blive fjernet af politiet.

Parkering af motorkøretøjer over 3.500 kg er ikke tilladt. Motorkøretøjerne må ej heller overstige en total længde på 6 meter og total højde på 2,5 meter.

Parkering af traktorer og entreprenørmateriel er ligeledes ikke tilladt.

Afdelingernes carporte kun anvendes af den beboer, der lejer carporten.

Vi henstiller til, at der vises hensyn og køres med forsigtighed i boligområdet

15. Campingvogne og Trailere

Campingvogne og trailere må ikke henstilles i boligområderne!

Kun i forbindelse med klargøring, må campingvogne dog parkeres på boligområdets P-pladser i max. 72 timer.

16. Pulterrum

De til lejlighederne tilhørende pulterrum bør altid være aflåst, uanset at de ikke benyttes af lejeren. Ligeledes skal adgangsdøre til pulterrummene fra trappen holdes lukket og aflåst.

Der må ikke opbevares nogen form for brandfarlige, eksplosionsfarlige eller ætsende væsker. Sådanne væsker må ikke påfyldes eller om hældes i pulterrummet eller på flisearealer. Der må ikke henstilles genstande i gangen til pulterrummene. Således må pulterrummene ej heller benyttes til beboelse eller ophold.

17. Skader, forsikringer eller fejl

Opståede skader eller fejl på bygningsdele og installationer skal straks meldes til områdets servicecenter.

Boligorganisationen har for ejendommene tegnet bygningsbrandforsikring samt hus- og grundejerforsikring. Boligorganisationen har alene forsikret sig mod visse beskadigelser på bygninger. Skader på dit indbo, uanset årsag, er ikke dækket af organisationens forsikringer.

Du skal selv tegne en indboforsikring, hvis du ønsker dit indbo dækket. Dette gælder også for indbo og lignende, som opbevares i pulterrum.

18. Trapper og trappevask

På trapper og trappegange må flasker, fodtøj, legeredskaber m.m. ikke henstilles. Se desuden punkt 8.

Beboerne bedes fjerne måtter når den varslede trappevask finder sted. Renholdelse og trappevask foretages af et rengøringsfirma.

19. Udluftning og indeklima

For at undgå fugtdannelse og dermed efterfølgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling, skal beboerne sikre en effektiv udluftning gennem vinduer og døre.

For at undgå kondens- og em dannelser på vægge, lofter og øvrige bygningsdele, skal lejer sikre en tilstrækkelig opvarmning og en effektiv udluftning.

En fuldstændig udluftning bør ske 5-10 minutter mindst 3 gange dagligt.

Ved langvarig udluftning bør der lukkes ned for radiatorerne. Der bør også foretages udluftning af indbyggede skabe m.v.

Det er ikke tilladt at tilstoppe udluftningsventiler.

Udluftningsventiler i bad og køkken skal rengøres mindst 1 gang om året.

20. Vaskeri, vaskemaskiner m.m.

Der er i boligområdet etableret et fællesvaskeri. I vaskeriet vil der være særlige regler og anvisninger gældende her.

Vaskekort til vaskeriet udleveres ved indflytningen.

Det er ikke tilladt personer under 15 år at færdes i vaskeriet uden opsyn af voksne. Vaskeriet er kun beregnet for beboerne. Ikke til vask for familie og venner! I tilfælde af fejl ved maskinerne skal "fejlkortet" hænges på, og fejlen skal omgående meddeles til Servicecenteret.

Fjernelse af vaskekurve og stativer fra vaskeriet, betragtes som tyveri og behandles som sådan!

Obs! Adgang til vaskeriet lukkes kl. 23. hvorfor man er nødt til at blive der herefter indtil tøjet er færdigt

Installation af vaskemaskiner, tørretumbler og opvaskemaskiner må normalt kun finde sted i renoverede lejligheder. I ikke renoverede lejligheder må installation af førnævnte hvidevarer først ske ved forud indhentet skriftlig tilladelse og anvisning fra Servicecenteret i forhold til råderetten.

Indgreb i og tilslutninger til el- eller vandinstallationer skal altid foretages af en autoriseret installatør.

Husk, ved fraflytning påhviler det fraflytter at fjerne de af fraflytter installerede hårde hvidevarer.

Af hensyn til naboers nattero, må diverse hårde hvidevarer, så som vaskemaskiner, tørretumbler og opvaskemaskiner i lejlighederne, ikke benyttes i tidsrummet mellem kl. 22.00 og 7.00.

21. Uoverensstemmelser

Man kan klage over personer eller lejere, der udøver en adfærd, der groft generer øvrige beboeres færden og ophold i boligerne eller tilsidesætter god skik og orden og overtræder denne gældende husorden.

Det bemærkes, at klagere ikke på forhånd kan garanteres anonymitet.

Følgende overtrædelser af husordenen kan føre til opsigelse eller ophævelse af lejemålet:

- Vold eller trusler om vold.
- Adfærd til fare for andre, herunder anvendelse af våben og opbevaring af farlige materialer.
- Adfærd, der skaber generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø, uhensigtsmæssig påvirkning af ejendommens børn og unge samt sundhedsmæssige risici.
- Chikane.
- Støj til væsentlig gene, fx støjende adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
- Ødelæggelse af ejendommen.
- Vanrøgt af boligen.
- Husdyr, der er til væsentlig gene.
- Generende adfærd for ejendommen eller dens beboere.
- Overtrædelse af betingelserne ved en betinget opsigelse.
- At holde husdyr i modstrid med husorden.

Klager skal sendes til Servicecenteret, sc.solroed@domea.dk

Klagen skal indeholde:

- En udførlig beskrivelse af problemerne.
- En redegørelse for, på hvilke tidspunkter det foregår, gerne angivelse af både datoer og klokkeslæt

Servicecenteret vil herefter skrive til den, der klages over og give:

- En beskrivelse af den eller de ting der klages over
- En generel påmindelse og en advarsel om, at gentagelser kan betyde ophævelse af lejemålet.

Der henvises i øvrigt til "Lov om leje af almene boliger", kapitel 17.

22. Tvister, klagenævn, boligret.

Hvis man er uenige i tolkningen af de gældende regler eller har andre uoverensstemmelser i forhold til gældende lejekontrakt, så kan sagen af begge parter indbringes for Beboerklagenævnet.

For hver sag, som indbringes, betales et gebyr til nævnet.

Beboerklagenævnets afgørelse kan hver af parterne indbringes for domstolene.

Afgørelser som beboerklagenævnet kan træffe:

- Erklære, om en beslutning i beboerdemokratiet er gyldig.
- Afgøre, om en klager har ret.
- Sende en advarsel til en beboer.
- Give en beboer en betinget opsigelse, det vil sige at opsigelsen kun føres ud i livet, hvis vedkommende gentager sin forsyndelse.
- Ophæve et lejemål, i værste fald udflytning uden varsel.

Afgørelserne er ikke nødvendigvis endelige.

Både en beboer og en boligorganisation, som er utilfreds med en afgørelse i Beboerklagenævnet, kan gå videre med sagen ved at gå til boligretten. Dog er eventuelle advarsler endelige.

***Foranstående husorden reglement er vedtaget på
Villabyernes afdelingsmøde den 25. september 2019.***

Udlejer er Villabyernes Boligselskab. Lejekontrakten er overenskomsten mellem udlejer og lejer.

Overenskomsten er baseret på:

- a) Lov om leje af almene boliger
 - b) Lov om almene boliger
 - c) Boligorganisationens vedtægter
 - d) Lovbekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger m.v.
 - e) Boligorganisationens/afdelingens vedligeholdelsesreglement
 - f) Boligorganisationens/afdelingens husorden reglement
- I øvrigt gældende er landets love, politivedtægter, kommunale regulativer m.v.