

Jelling Boligselskab



Husorden

Afdeling 141-6 Skovgade 23-25

INDHOLD

Kontakt	3
Husorden	3
Naboklager	4
Nøgler	4
Navneskilte	4
Forsikring	4
Rygepolitik	4
Fremleje	5
Fravær i længere tid	5
Ændringer i boligen	6
Tekniske installationer	6
Bad og toilet	6
Radiatorer og varme	6
Gulve	7
Udluftning	7
Udsugningskanaler	7
Brug af maskiner	7
Støj, musik m.v.	7
Ændringer udenfor boligen	8
Husdyr	8
Affald	9
Paraboler	10
De grønne arealer	10
Haver	10
Haver skitse	11
Grill	12
Fyrværkeri	12
Cykler, knallerter, barnevogne	13
Motorkørsel og parkering	13
Fælleslokaler m.v.	13
Snerydning/grusning	13
Godkendelse og ikrafttræden	13

KÆRE BEBOER

Velkommen til Jelling Boligselskab, afd. 141-6.

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.

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 levereglerne i husordenen, er du altid velkommen til at kontakte afdelingsbestyrelsen.

Kontakt

Domea boligservice
Damhaven 3, 1. tv.
7100 Vejle
Telefon 76 44 47 00
Mail: boligservice@domea.dk

Personlig og telefonisk betjening:
Mandag 13.00-17.00
Tirsdag-torsdag 9.00-13.00
Fredag 9.00-12.00

Ved akutte problemer uden for åbningstid bliver du viderestillet

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 service centret og afdelingsbestyrelsen på afdelingens hjemmeside.

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.

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.

Nøgler

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

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

Navneskilte

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

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.

Rygepolitik

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. Rygning i fælleshuset 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.

Fremleje

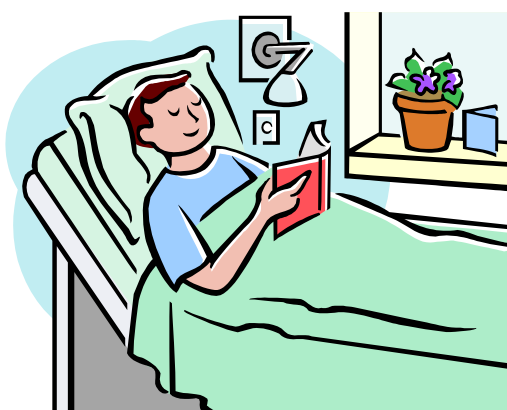
I særlige tilfælde har du ret til at fremleje din bolig helt eller delvist, men det må aldrig ske uden særlig tilladelse fra boligselskabet. Du skal derfor kontakte Domea, hvis du ønsker at leje et værelse ud – eller ønsker at fremleje hele din lejlighed.

Fremleje uden særlig tilladelse betragtes som kontraktbrud og kan medføre øjeblikkelig ophævelse af dit lejemål.

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 ide, 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 i postkassen, 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 - Ændringer i boligen

Overordnet

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 10 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, der er under udarbejdelse.

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 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).

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.

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 toiletkummen.

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. **Hvor stue og køkken er sammenhængende skal radiatorerne stå på det samme for at få den bedste afkøling.**

Gulve

Vælger man gulvtæppe skal man huske at lægge pap mellem gulv og tæppe.

Stofferne under tæpperne skader lakken på trægulve.

Det kan kræve en total afslibning af gulvene ved fraflytning.

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.

Udsugningskanaler

Udsugningskanalerne må under ingen omstændigheder tilstoppes. Du må ikke tilslutte emhætte, tørretumbler eller andet til udsugningskanalerne.

Brug af maskiner

Du må bruge støjende værktøj i følgende tidsrum:

Hverdage kl. 9-19

Lørdage kl. 10-17

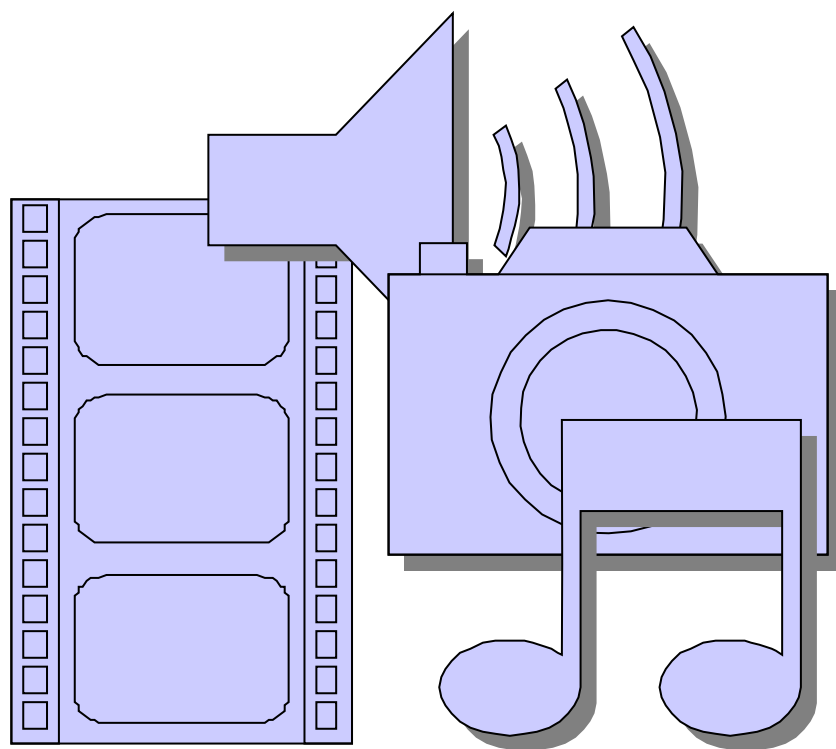
Søn- og helligdage kl. 10-12

Vis hensyn og orienter gerne naboerne på forhånd, hvis du skal i gang med større projekter.

Støj, musik m.v.

Vis hensyn, når du benytter radio, fjernsyn, musikanlæg og -instrumenter.

I de sene aftentimer bør du vise særlig hensyn og skru 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, hvis du holder rund fødselsdag o.l.



Lejemålet udendørs

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 bestyrelsen.

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 eller to indekatte pr. lejemål efter særskilt tilladelse. 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, når det færdes på ejendommen, føres i snor, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for hunden.

Husdyr må ikke være til ulempe for andre beboere eller for ejendommen.

Hunde må ikke luftes på afdelingens fællesarealer, og du er forpligtet til at fjerne hundens eventuelle efterladenskaber øjeblikkeligt.

En kat skal holdes på en sådan måde, at den ikke er til gene for naboer og de øvrige beboere, og den skal føres i bånd udenfor boligens område.

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.

Fodring af vilde/fritgående dyr som fugle og katte mv. skal ske med omtanke. Foderrester kan tillokke uønskede skadedyr som f.eks. rotter og duer.

Affaldsordering

Dette skal i den grønne pose

Ben og Knogler	Køkkenrulle
Blomster	Servietter
Brød	Mælkeprodukter
Bær	Nøder også skallerne
Chips (uden Papir)	Pasta
Fisk	Planteolie
Fjerkræ	Pottemuld
Frugt	Potteplanter
Gryn	Smør
Grød	Strøelse fra mindre dyr
Grønsager	Slik uden papir
Indmad	Teblade og tebreve
Kaffefilter og	Æg og skallerne
Kaffegrums	Æggebakker af pap
Krydderurter	
Kød	

Dette skal i den sorte pose

Alufolie (Sølvpapir)	Limstifter
Bage og Madpapir	Mælkekartoner
Beskidt Plastemballage	Neglebørster
Beskidte Alu-bakker	Neglefile
Beskidte kødbakker	Opvaskebørster
Bind og Bleer	Paptallerkner
Blyanter	Plastikbestik og krus
Cellofan og gavepapir	Tandbørste
Cigaretskod og aske	Tandpastatuber
Engangsskrabere	Tandstikker
Engangsvaskeklude	Trusseindlæg
Fyrfadsllys og vinpropper	Tuber fra creme
Juicekartoner	Tusch
Husholdningsfilm	Vat og vatpinde
Hårbørster	Viskelæder
Kuglepenne	Æg bakker af plastik

Vigtigt !

Husk altid at lukke poserne,
så de kan tåle at blive sorteret

Nye grønne og sorte poser,
kan afhentes ved Ejendomsbestanden

Lægges i problemaffalds kassen som:

Knuste glas – Batterier – Spraydåser – Maling rester – Kemikalie rester – Olie og kemikalieforurenede klude – Elpære – Plante og skadedyrskemikalierester – Termometer – Blæk og Printerpatroner – Aske fra Grill

Opbevares i egen skur

Storskrald :

Skal opbevares i jeres skur, til der er storskrald
Må sættes ud dagen før dog senest kl. 06,00 på dagen

- | | |
|--|--|
| : Tøj og sko til genbrug lægges for sig. | : Plastdunker, hårdplast lægges for sig |
| : Plastfolie for sig | : Flamingo lægges for sig. |
| : Mindre genstande af jern og metal må lægges for sig | : Øl - Sodavands dåser o.s.v. må lægges for sig. |
| : Møbler , tæpper og andet indbo (max 2 m lang og 45 kg | : Tøj og Sko til Genbrug for sig. |

(Undtaget Møbler med glas skal man selv Fjerne)

Alt skal være i gennemsigtige poser

: Sortering skal overholdes ellers tager skraldebilen det ikke med. Så bliver der en udgift på kr.1.000,00, som lejeren må betale

Hilsen Jelling Boligselskab/Domea

Paraboler

Som beboer han vælges frit, hvilke tv pakke du vil have.

Bredbånd er fri. Betaling skal ske direkte til leverandøren.

Du er velkommen til at kontakte ejendomskontoret og forhøre om lokale fællesantenner mv.

Ønsker du at opsætte paraboler, skal du kontakte ejendomskontoret 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, når du sætter parabol op. Depositummet opkræves for at sikre, at parabolen fjernes ved fraflytning, og for at sikre, at haven o.l. kan genetableres, så haven bliver som før, du satte parabol op.

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.

- Leg på legepladser
- Boldspil på boldbaner
- Cykling på cykelstier
- Parkering på parkeringsplader osv.

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.

Haver

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

-du må gerne lufte og tørre dit tøj på terrasse. Dog skal det ikke være til gene for de andre beboere,

Du skal vedligeholde hækkene ved klipning på den side, der vender ind mod din bolig, samt foretage topbeskæring af Hækken mellem boligerne. Hækkene skal klippes mindst én gang årligt i perioden juli. På ydersiden og toppen passes hækken af ejendomsfunktionærerne.

Hækhøjde: (Se Skemaet næste side)

Afd.141-6 Skovgade



Grill

Der er opsat grill på fællesarealet, som du frit kan bruge, så længe du husker at rydde op efter brug.

Det er tilladt at grille på terrassen, hvis det ikke generer naboerne.

- Grillen placeres på et ikke brændbart underlag og i passende afstand fra overflader og emner, der kan brænde.
- I griller til fast brændsel må kun anvendes trækul eller briketter.
- Til optænding skal anvendes elektrisk grilltænder, optændingsblokke, papir eller og lignende.
- Gasgriller skal placeres og anvendes efter producentens anvisning, og der skal anvendes gasflasker med en tilladelig fyldning på højst 11 kg.
- Sørg for at have vand til slukning i nærheden.
- Forlad ikke grillen før den er slukket.

Fyrværkeri

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

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 - 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.

Cykler, knallerter, barnevogne

Cykler, knallerter og barnevogne må ikke stilles på de fælles adgangsveje (stier, eller på en måde, så de er til unødvendig gene for andre.

Motorkørsel og parkering

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

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

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 afdelingens bestyrelse.

I disse fælleslokaler gælder både denne husorden og særlige regler, som du får oplyst, når du bruger lokalerne.

Snerydning/grusning

Du skal selv rydde sne ved din indgang, så postbuddet kan komme til uden problemer.

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

Godkendelse og ikrafttræden

Denne husorden er godkendt på afdelingsmødet den 18.04.2023 til ikrafttræden pr. samme dato.