

# HUSORDEN FOR Afd. 80-55 Familie, ældre og ungdomsboliger



Almen Boligselskabet  
Centrum Danmark

## INDHOLD

Kontakt .....	3
Husorden .....	4
Naboklager .....	5
Nøgler .....	5
Navneskilte .....	5
Forsikring .....	5
Rygepolitik .....	5
Fremleje.....	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 .....	7
Husdyr.....	8
TV-Parabol.....	8
Overdækket terrasse - Pergola .....	9
Drivhus, Havestue, legehus .....	9
De grønne arealer.....	9
Haver.....	10
Grill .....	10
Fyrværkeri.....	10
Cykler, knallerter, barnevogne .....	10
Motorkørsel og parkering .....	10
Snerydning/grusning .....	10
Fliser.....	10
Hegn.....	10
Markiser.....	10
Godkendelse og ikrafttræden .....	10

# KÆRE BEBOER

Velkommen til **afd. 80-55**

Vi er glade for, at du har valgt din bolig i vores afdeling.

Afdelingen har udformet et sæt leveregler/husordenen 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 eller Servicecentret.

## **Kontakt – Servicecenter ABCD:**

Servicecenter ABCD  
Hesbjerglund 8  
5492 Vissenbjerg  
Træffes mandag – onsdag : 9-12  
torsdag : 14-17  
fredag : 9-12  
Telefon: 76444750 [sc.abcd@domea.dk](mailto:sc.abcd@domea.dk)

Du skal straks henvende dig til Servicecentret, hvis der opstår skader eller fejl i din bolig. I akutte situationer kan du udenfor Servicecentrets åbningstider kontakte Skadeservice. Ved opkald til Servicecentret, vil du blive viderestillet.

## KONTAKT DOMEAS KUNDESERVICE:



**DOMEAS KUNDESERVICE**  
– HENVENDELSE OM VENDELISTE, LEJEKONTRAKT  
OG OPSIGELSE

**Selvbetjening:**  
[www.domea.dk/kontakt](http://www.domea.dk/kontakt)  
eller  
[kundeservice@domea.dk](mailto:kundeservice@domea.dk)

**Telefonisk betjening:**  
Mandag - onsdag kl. 9 - 16  
Torsdag kl. 9 - 17  
Fredag kl. 9 - 13

**Telefon:**  
**76 64 64 64**

### 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 Servicecentret 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 skriftlig påtale, og kan i sidste ende medføre, at beboeren må fraflytte afdelingen.

Husordenen gælder også for dine børn og dine gæster, og det er beboerens 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 på 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.dk. Husk at skrive dit eget navn og adresse på klagen, samt navn og adresse på den du klager over. Du kan få vejledning via Domea.dk, eller sende klagen skriftlig til Servicecentret.

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.

Klagesager behandles under tavshedspligt, men du kan ikke garanteres anonymitet, såfremt den du klager over, kræver indsigt i sagen og såfremt sagen ender i retten eller i beboerklagenævnet.

### **Nøgler**

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

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

Hvor der er fællesvaskeri, udleveres der vaskebrik eller nøgle.

### **Navneskilte**

Boligselskabet sørger for navneskilt på dør/postkasse. Undgå klistermærker og andre uautoriserede ændringer og tilføjelser til afdelingens navneskilte.

### **Forsikring**

Skade på privat indbo er ikke dækket af ejendommens forsikring. Du skal, som udgangspunkt, 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 med glas- og kummeforsikring, der normalt dækker i forbindelse med f.eks. tyveri, vandskade og brand samt genhusning ved f.eks. brand.

### **Rygepolitik**

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. Rygning i fælleshusene 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 Servicecentret, 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.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.

## 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.dk.

### 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 15 år. For at få penge ved flytning, skal du f.eks. kunne dokumentere dine udgifter med kopi af håndværkerregninger o.l. Dette kaldes Individuel råderet. Ved Kollektiv råderet indbetaler man et beløb sammen med huslejen i fx 15 år.

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](http://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. af autoriseret installatør.

Hvis du ønsker at anvende råderetten eller installationsretten, skal du sende en skriftlig ansøgning til Domea.dk. Domea.dk 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 byggesagsbehandlig i Kommunen, opkræves der et administrationsgebyr.

Du kan læse mere om råderet og installationsret på Domea's hjemmeside ([www.domea.dk](http://www.domea.dk)). Skema til brug ved ansøgning kan fås på Servicecentret.

### 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.

Afdelingen står for at vedligeholde og betale tekniske installationer, medmindre du selv har opsat installationerne efter råderetten eller installationsretten.

Afdelingen afkalker ikke bruser og perlator, -dette skal lejer selv sørge for

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 toiletet og vask. Bleer, vat, bind, kattegrus og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke i toiletkummen. Rensning af rist og afløb, løsvandlås i gulv afløb og vandlås under køkkenvask er beboeren selv ansvarlig for.

### 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 kan skade lakken på f.eks. trægulve. Det kan kræve en total afslibning af gulvene ved fraflytning på fraflytterens regning.

### **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. 10-17

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

### **Myrer**

Myrebekæmpelse i forbindelse med boligen vil fremtidig være beboeren selv, der står for dette.

### **Udskiftning af pærer**

Udskiftning af pærer i faste lysarmaturer, emhætte, køleskab m.m. er afdelingen uvedkommende. Ønsker lejer hjælp hertil kan udskiftning rekvireres, men det bliver på lejers regning.

### **Støj, musik m.v.**

Vis hensyn, når du benytter radio, fjernsyn, musikanlæg og -instrumenter. Støjende selskabelighed eller benyttelse af musikinstrumenter må ikke finde sted mellem kl. 23:00- 08:00

I aftentimerne 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 indforståede med "støj" efter kl. 24.00. F.eks. ved at sætte en seddel op, hvis du holder rund fødselsdag o.l.

**Spil ikke musik for åbne vinduer og døre.**

## **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.

Hvis du er i tvivl om reglerne i forhold til ændringer udenfor boligen, kan du kontakte Servicecentret.

## Husdyr

Det er tilladt at holde mindre husdyr som f.eks. fugle, fisk, marsvin og kaniner, **dog ikke krybdyr eller andre eksotiske dyr, der kræver politi tilladelse.**

**Lejere i Poul Mose Parken 33-47 må IKKE holde husdyr.**

I familieboliger på **minimum 2 værelser, må der holdes 2 husdyr**, -I lejemål på **1 værelse må der holdes 1 husdyr**, alle efter særskilt tilladelse. Ansøgningsskemaet kan du få på Servicecentret.

Der gives ikke tilladelse til hunderacer eller blandinger, hvori disse racer indgår:

Jvf. Hundeloven

[www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=167363](http://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=167363)

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 servicecentret besked, hvis du en kortere periode skal passe andres hund/kat. (max 4 uger)

## Fodring af dyr, fugle m.v.

Fodring af vilde fugle skal ske med omtanke. Foderrester kan tiltrække uønskede skadedyr som f.eks. rotter og duer. Fodring af vilde/fritgående dyr som fugle, skal ske på foderbræt.

## TV

Du kan frit vælge, tv-pakke og bredbåndsforbindelse.

## Parabolantener/øvrige antenner

Parabolantener skal placeres i maksimum højde på 150 cm.

Montering kan ske på en flise eller stolpe.

Parabolantener og walkie-talkie antenner skal fjernes ved fraflytning, og eventuelle skader på murværket, skal reetableres.



### **Overdækket terrasse**

Opbygningen skal ske i trykimprægneret træ, mens overdækningen kan være glas/plexiglas. Lejer skal selv sørge for vedligeholdelsen, og farven skal være den trykimprægnerede farve, eller i samme farve som det øvrige træværk.

Forinden opførelse, skal der ske ansøgning om tilladelse ved Servicecenter ABCD, og opførelsen er betinget af kommunal godkendelse.

### **Pergola**

Opbygningen skal ske i trykimprægneret træ og vedligeholdes af lejer i den trykimprægnerede farve, eller i samme farve som det øvrige træværk.

### **Altankasser**

Der må opsættes altankasser efter ønske.

### **Drivhuse**

Der må opstilles drivhuse/vægdrivhuse i diverse gængse mærker.

Lejer står selv for vedligeholdelsen.

Eventuelle skader på bygningen skal reetableres ved fraflytning.

Forinden opførelse, skal der ske ansøgning om tilladelse ved Servicecenter ABCD, og opførelsen er betinget af kommunal godkendelse.

### **Havestue/udestue**

Der må opføres havestue/udestue i trykimprægneret træ i diverse gængse mærker.

Lejeren skal selv stå for vedligeholdelsen, og havestuen/udestuen skal holdes i den trykimprægnerede farve, eller i samme farve som det øvrige træværk i bebyggelsen.

Havestue/udestue kan opføres i aluminiumsprofiler påmonteret glas/plexiglas.

Forinden opførelse, skal der ske ansøgning om tilladelse ved Servicecenter ABCD, og opførelsen er betinget af kommunal godkendelse.

### **Opsamling af regnvand**

Genanvendelse af regnvand – udtræk i nedløb i ens grønne beholdere.

### **Legehus**

Legehus, max. 8 m<sup>2</sup> må opføres min. 2,5 meter fra huset i trykimprægneret træ eller i samme farve som det øvrige træværk.

### **De grønne arealer**

Rundt om i bebyggelserne 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 parkeringspladser 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.

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 og/eller terrasse ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig. -du må gerne lufte og tørre tøj på terrasse. Dog skal det ikke være til gene for de andre beboere.

Boligselskabet sørger for hækklipning såvel indvendig som udvendig.

Hæk højde: Max 1.50 m

### **Grill**

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

### **Fyrværkeri**

Fyrværkeri må benyttes i henhold til gældende lovgivning og retningslinjer.

### **Cykler, knallerter, barnevogne**

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

Knallerter eller andre motoriserede køretøjer må kun henstilles på de anviste pladser.

### **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. Lastbiler må ikke parkeres på bebyggelsens område.

Parkering af trailere og campingvogne må max ske i 3 døgn og kun på P plads.

### **Snerydning/grusning**

Du skal selv rydde sne ved din indgang. Boligselskabet rydder sne til postkasse. Afdelingen sørger for den øvrige snerydning og grusning.

### **Flisebelægning**

Flisearealet må udvides under forudsætning af, at man benytter den samme type fliser som de eksisterende fliser. Der skal søges om dette arbejde hos Servicecentret.

### **Havehegn**

Der må opsættes hegn max. 4m fra bygning og max. højde 1.80 m i skel til nabo og max 1.20m andre steder. Lejer skal selv vedligeholde hegnet således at bebyggelsen fremstår pæn udadtil. Der skal søges om dette på Servicecentret

### **Markiser**

Der må opsættes markiser, såfremt de ikke skader bygningen. Der skal søges om dette arbejde på Servicecentret.

### **Godkendelse og ikrafttræden**

*Denne husorden er revideret på afdelingsmødet den 13. marts 2023 og er gældende fra samme dato.*

*Rettelser i husordenen: Husdyr – rettet antal      Haver – rettet hækhøjde*