



Husorden

Almen Boligselskabet Centrum Danmark

Afdeling 80-70



Indholdsfortegnelse

	Side
1. Kontakt – servicecentret.	3
2. Om husordenen.....	3
3. Ændring af husordenen.....	3
4. Tillæg til husordenen.....	3
5. Naboklager.	4
6. Nøgler.....	4
7. Navneskilte.....	4
8. Forsikringer.....	4
9. Rygepolitik.....	4
10. Fremleje.....	4
11. Fravær i længere tid.....	5
12. Råderet.....	5
13. Installationsret.....	5
14. Tekniske installationer.....	5
15. Bad og toilet.....	5
16. Varme og radiatorer.....	5
17. Tæpper.....	5
18. Udluftning.....	6
19. Brug af støjende maskiner.....	6
20. Støj, musik m.v.....	6
21. Husdyr.....	6
22. Fodring af dyr, fugle m.v.....	7
23. Fjernsyn og bredbånd.....	7
24. Affald.....	7
25. Grønne fællesarealer.....	7
26. Haver.....	8
27. Havegrill.....	8
28. Fyrværkeri.....	8
29. Cykler, knallerter, barnevogne etc.....	8
30. Motorkørsel og parkering.....	9
31. Fælleslokaler og fællesarealer.....	9
32. Snerydning.....	9
33. Antenner, parabler m.v.....	9

Afdelingen har udformet et sæt regler for hvordan vi bedst muligt skaber et miljø således at alle beboere kan føle sig trygge ved at respektere hinanden og passe på vores fælles bygninger, udendørs arealer m.v.

Husordenen er fælles for boligområderne i vores afdeling – dog kan der være tillæg som specifikt omhandler dit område.

1. Kontakt – servicecentret.

Servicecenteret ABCD er placeret i Hesbjerglund 8 og administrerer bl.a. vores afdeling og har åbent således:

Mandag-onsdag	kl. 9 - 12
Torsdag	kl. 14 - 17
Fredag	kl. 9 - 12

Telefon: 76 44 47 50

Mail: sc.abcd@domea.dk

Hvis det opstår skader eller fejl i din bolig, skal du henvende til servicecenteret.

I akutte situationer udenfor servicecentrets åbningstimer, vil du ved telefonisk henvendelse automatisk blive viderestillet til vagthavende.

2. Om husordenen.

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

Denne husorden ophæver eller ændrer ikke disse regler, men skal ses som et supplement til disse.

Husordenen skal bidrage til at skabe ro og orden til glæde for alle beboere.

Overtrædelse af husordenen kan medføre en skriftlig påtale, og kan i sidste ende medføre, at en beboer må fraflytte.

Husordenen gælder for alle beboere, deres børn og gæster.

3. Ændring af husordenen.

Det er beboerne i fællesskab beslutter hvad der skal stå i husordenen.

Hvis du har ændringsforslag, skal det behandles på det årlige afdelingsmøde eller et eventuelt ekstraordinært afdelingsmøde.

4. Tillæg til husordenen.

Da geografien er forskellige i afdelingens boligområder, kan der være tillæg, som gælder for dit aktuelle boligområde.

5. *Naboklager.*

Enhver klage skal ske skriftligt til servicecentret.

Der vil derefter blive modtaget en kvittering for klagen inden 14 dage efter at servicecentret har modtaget klagen.

Enhver klagesag vil blive behandlet ud fra den gældende husorden, der er gældende på tidspunktet for klagen.

Enhver klagesag bliver behandlet under tavshedspligt.

Du kan imidlertid ikke garanteres anonymitet såfremt den du klager over, kræver indsigt i sagen og såfremt sagen ender i retten eller i beboerklagenævnet.

6. *Nøgler.*

Til hvert lejemål udleveres 3 nøgler til udvendige døre og postkasse.

Ønskes der ekstra nøgler, kan de bestilles på servicecentret mod betaling.

Hvor der er fællesvaskeri udleveres der vaskebrik og/eller nøgle.

7. *Navneskilte.*

Servicecentret sørger for navneskilt på hoveddør eller postkasse. Undgå klistermærker og lignende – dog er f.eks. Reklamer-Nej Tak mærkater tilladt.

8. *Forsikringer.*

Under sjældne og uheldige omstændigheder kan der f.eks. opstå vandskade i en beboelse.

Ved en sådan skade dækkes skader på bygningen (f.eks. ødelagte gulve) af boligselskabets forsikring mens skader på eget indbo som f.eks. tæpper, møbler osv. **ikke** dækkes af denne forsikring.

Det er derfor stærkt tilrådeligt at tegne en familieforsikring/indboforsikring, der normalt dækker tyveri, vandskade og brand og eventuel nødvendig genhusning i en reparations periode.

Hvis du ikke har din egen forsikring, er alle skader på møbler etc. og nødvendig genhusning for egen regning.

9. *Rygpolitik.*

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. Rygning i fælleshusene og i servicecenteret er forbudt.

Vis altid hensyn og fjern selv dine cigaretter fra stier og pladser.

Arbejds miljølovens bestemmelser medfører blandt andet, at boligselskabets ansatte ikke må udsættes for passiv rygning i arbejdstiden.

10. *Fremleje.*

I særlige tilfælde kan du fremleje din bolig helt eller delvis, men kun efter særlig aftale med servicecentret.

Fremleje uden en sådan tilladelse betragtes som kontraktbrud og kan medføre øjeblikkelig ophævelse af lejemålet.

11. Fravær i længere tid.

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

Undgå eventuelt nedrullede gardiner og andre synlige tegn på, at der ikke er nogen hjemme.

Praktisér det gode naboskab ved at lave en aftale med naboen om at holde ekstra øje, vande blomster, tømme postkasse og lignende.

12. Råderet.

Boligen skal som udgangspunkt bibeholdes i sin oprindelige form – det betyder at ændringer kun må foretages med skriftlig tilladelse fra servicecentret.

Du har som lejer ret til at udføre visse forbedringer i boligen. Fordi de fleste større forbedringer (f.eks. nyt badeværelse) holder mange år, har du ret til at få en del af udgifterne refunderet hvis du flytter inden 10 år. For at opnå refusion ved flytning, skal du kunne dokumentere dine udgifter i form af håndværkerregninger etc.

Der er desuden en række forandringer du har ret til at foretage uden at disse giver ret til godtgørelse ved fraflytning – servicecentret kan give nærmere oplysning herom.

13. Installationsret.

Du har ret til at foretage installation af f.eks. vaskemaskine, opvaskemaskine og tørretumbler ved en autoriseret installatør.

Du skal på forhånd søge op tilladelse ved henvendelse til servicecentret.

14. Tekniske installationer.

Servicecentret skal straks informeres hvis du opdager f.eks. utætte vandhaner, toiletcisterner eller andre fejl og svigt i de tekniske installationer.

Servicecentret står for at vedligeholde og betale tekniske installationer medmindre du selv har opsat installationen efter råderetten eller installationsretten.

Du skal selv betale for skader og fejl som opstår på grund af forkert brug eller misligholdelse.

15. 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 lignende skal i skraldespanden!

Rensning af gulvrister og afløb er lejereren selv ansvarlig for.

16. Varme og radiatorer.

Af hensyn til varmforsyningens effektivitet skal flere radiatorer i samme rum (herunder f.eks. åbent mellem stue og køkken) sættes til samme indstilling.

For at undgå frostsprængninger, træk, fugt og deraf følgende risiko for skimmelsvamp bør alle rum i boligen være opvarmet til minimum 17°.

17. Tæpper.

Der bør lægges et underlag som f.eks. pap imellem tæpper og gulv – nogle kemikalier i tæpper kan skade lakken på gulve.

Den kan medføre en total afslibning af trægulve ved fraflytning for lejerens regning.

18. Udluftning.

For at minimere fugt og risiko for skimmelsvamp, bør boligen udluftes mindst 2 gange daglig i mindst 10 minutter.

Sørg for altid at anvende emhætte ved madlavning.

Tjek at udsugning i badeværelse og andre aftræk fungerer.

Hæng tøj til tørre udendørs eller anvend en kondenserende tørretumbler.

19. Brug af støjende maskiner.

Du må kun anvende støjende maskiner indendørs og udendørs i følgende tidsrum:

Hverdage:	kl. 9 - 19
Lørdage:	kl. 10 - 17
Søn- og helligdage:	kl. 10 - 12

Vis hensyn og orienter gerne dine nærmeste naboer på forhånd hvis du skal i gang med større projekter.

20. Støj, musik m.v.

Vis hensyn til dine nærmeste naboer når du benytter fjernsyn, radio, musikanlæg og -instrumenter.

Tidligt om morgenen og om aftenen bør du vise særlig hensyn så du ikke generer dine naboer.

I særlige tilfælde du må sikre dig at naboerne er indforståede med støj efter kl. 23.

Spil ikke musik med åbne vinduer og/eller døre.

21. 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 én kat per lejlighed efter særskilt tilladelse fra servicecentret, som udleverer ansøgningsskema til dette formål. **OBS** Der må ikke holdes husdyr af nogen art i plejeboliger.

Der gives **ikke** tilladelser til hunderacer som iflg. hundeloven ikke er tilladt i Danmark.

For hunde skal der være tegnet en lovpligtig ansvarsforsikring.

Husdyr skal altid føres i snor udendørs på fællesarealerne og det er ejerens pligt at fjerne efterladenskaber øjeblikkeligt.

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

Katte skal holdes på en sådan måde at de ikke er til gene for øvrige beboere og de skal føres i snor uden for boligens område.

I tilfælde af berettiget klage over husdyret, kan tilladelsen til husdyrhold blive inddraget uden varsel og det kan i værste tilfælde resultere i at du skal aflive dyret eller fraflytte boligen.

Reglerne gælder også for gæster, som medbringer dyr.

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

22. *Fodring af dyr, fugle m.v.*

Fodring af vilde dyr såsom fugle skal ske med omtanke – foderrester kan tiltrække uønskede skadedyr såsom rotter og duer.

Husk at der er anmeldes pligt til kommunen hvis der observeres rotter!

23. *Fjernsyn og bredbånd.*

Du kan frit vælge TV og bredbåndsudbyder. For boliger med anvisningsret, er YouSee lille TV pakke en del af lejeaftalen.

24. *Affald.*

Dagrenovation varetages af Assens kommune og der er opstillet affaldscontainere.

For affaldssortering henvises til opslagstavler ved containerne og der appelleres til alle om at overholde sorteringsanvisninger.

For større genstande henvises til kommunes offentlige genbrugsstation på Højmarken – bemærk her at genbrugsstationen ikke modtager dagrenovation.

25. *Grønne fællesarealer.*

I boligområderne findes grønne fælles områder og friarealer til beboernes brug.

Benyt disse arealer på en måde så du ikke generer andre beboere.

Det vil sige:

- Leg fortrinsvis på legepladser.
- Boldspil fortrinsvis på boldbaner.
- Cykling på cykelstier.
- Parkering på parkeringspladser.
- Der må køres på adgangsarealerne i Hesbjerglund, men kun for af- og pålæsning.

Der må naturligvis ikke tegnes eller males på ejendommens træ- og murværk, på flisearealer, legeredskaber m.m.

Eneste undtagelse her er at børn gerne må tegne på flisearealer med almindeligt kridt.

Der må ikke anvendes farligt legetøj som f.eks. bue og pil, luftbøsse, slangebøsse, splattervåben etc.

Børn op til 7 år må gerne cykle på fællesarealerne.

Af sikkerhedsmæssige årsager må der ikke opstilles badebassiner og trampoliner – heller ikke i boligens egen have medmindre der sikkerhedsmæssigt afspærres for utilsigtet adgang specielt for børn.

Aktiviteter på fællesarealerne efter kl. 22:00 må ikke støje eller på anden måde være til gene for øvrige beboere.

26. *Haver.*

Du skal selv holde din have og/eller terrasse ren og pæn så den fremtræder velplejet og ryddelig.

Du må gerne lufte og tørre tøj i haven – dog må det ikke være til gene for andre beboere.

Du skal selv klippe hæk på den side der vender ind mod din bolig samt klippe toppen af hækken imellem boligerne.

Hækkene skal klippes mindst én gang om året inden 1. august.

Hække ud mod fællesarealerne passes af servicecentret.

Hæk højder: maksimum 1,8 meter mellem haverne og 1,6 meter mod front.

Græsplæner: du skal selv klippe græs i din have og yderligere på boligens indgangsside mellem hus og gangsti.

27. *Havegrill.*

Det er tilladt at anvende grill på terrassen hvis dette ikke generer naboer.

Grill skal placeres på et ikke brændbart underlag som f.eks. fliser og i god afstand til brændbare materialer såsom haveskur, bygning og hæk.

I grill til fast brændsel må kun anvendes trækul eller briketter.

Til optænding skal anvendes elektrisk grilltænder og optændingsblokke – flydende tændvæske må ikke anvendes da det kan forårsage ukontrolleret brand ved spild.

Gasgrill skal placeres og anvendes efter producentens anvisninger og der må kun anvendes gasflasker til maksimum 11 kg.

Sørg for altid at have vand i nærheden til slukning i påkommende tilfælde.

Sørg for at holde dig orienteret om eventuelt forbud fra myndighederne i en tørkeperiode.

På altaner må kun anvendes gasgrill og gasflasken skal fjernes fra altanen efter brug.

28. *Fyrværkeri.*

Det er kun tilladt at anvende fyrværkeri på boligområdet fra 31. december kl. 16:00 til 1. januar kl. 07:00.

lagttag maksimal sikkerhed og overhold alle bestemmelser om sikkerhedsafstande osv.

Fyrværkeri skal være til glæde uden unødvendige ulykkelige hændelser!!

29. *Cykler, knallerter, barnevogne etc.*

Må ikke stilles på de fælles adgangsveje og stier eller til gene for andre.

30. Motorkørsel og parkering.

Færdselsloven gælder på boligområdets arealer og parkeringspladser.

Parkeringspladserne må kun benyttes af indregistrerede køretøjer og skal ske i de afmærkede parkeringsbåse med tilbørligt hensyn til andre parkerede.

Parkering af trailere, campingvogne og større varebiler må maksimalt ske i 24 timer.

Der må gerne køres ind på gangstierne, men kun for af- og pålæsning og der må ikke parkeres.

Parkering på tilkørselsvejen fra Duedalen er ikke tilladt.

Det skal bemærkes at adgangsvejene skal være tilgængelige for ambulancer og andre redningskøretøjer.

31. Fælleslokaler og fællesarealer.

I boligafdelingerne er der en række fællesfaciliteter du kan anvende.

Du kan leje afdelingens fælleshuse mod betaling ved at henvende dig til servicecentret.

32. Snerydning.

Servicecentret sørger for snerydning og saltning på de fælles adgangsveje og parkeringspladser.

Du skal selv rydde sne imellem de fælles adgangsveje og din bolig.

Ovenstående husorden er godkendt på afdelingsmøde 16. juni 2020 og træder i kraft fra denne dato.

33. Antenner, parabler m.v.

Det er ikke tilladt at opsætte udvendige antenner/parabler til modtagelse af fjernsyn og/eller radio – der henvises til eksisterende installation og/eller internet.

Afdelingsbestyrelsen kan i særlige tilfælde godkende udvendige installationer til andre formål end modtagelse af fjernsyn og/eller radio.

Ovenstående afsnit 33 er godkendt på afdelingsmøde 16. juni 2021 og træder i kraft fra denne dato.

Afsnit 21 – OBS ” Der må ikke holdes husdyr af nogen art i plejeboliger.” vedtaget på afdelingsmødet 21. marts 2023.