

# Jelling Boligselskab

## Husorden

Afdeling 141-51



<b>Kontakt</b> .....	3
Afdelingsbestyrelsen .....	3
Husorden .....	4
Ændring af husorden .....	4
Naboklager .....	4
Nøgler .....	5
Navneskilte .....	5
Forsikring .....	5
Rygepolitik .....	5
Fremleje .....	5
Fravær i længere tid .....	6
Ændringer i boligen .....	6
Råderet.....	6
Installationsret.....	6
Tekniske installationer – vandhaner, cisterner m.v. ....	6
Bad og toilet.....	7
Radiatorer og varme.....	7
Udluftning .....	7
Udsugningskanaler .....	7
Brug af maskiner.....	7
Støj, musik m.v. ....	7
Husdyr.....	7
Fodring af dyr, fugle m.v.....	8
Affald.....	9
Ændringer udenfor boligen .....	9
De grønne arealer .....	9
Haver .....	10
Hække.....	10
Bord/bænke .....	10
Paraboler og antenner .....	10
Grill .....	10
Fyrværkeri .....	11
Cykler, knallerter, barnevogne .....	11
Motorkørsel og parkering .....	11
Snerydning/grusning .....	11
Godkendelse og ikrafttræden .....	12

# KÆRE BEBOER

Velkommen til Jelling Boligselskab, afd. 141-51

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

## Kontakt

### Domea kundeservice

*Venteliste, lejekontrakt, opsigelse og studietjek*

Telefon 76 64 64 64

Mail: [kundeservice@domea.dk](mailto:kundeservice@domea.dk)

[www.domea.dk/kontakt](http://www.domea.dk/kontakt)

Personlig og telefonisk betjening:

Mandag - torsdag 8.00-20.00

Fredag 8.00-16.00

### Domea Boligservice

*Reparation og forbedringer*

Damhaven 3, 1. tv.

7100 Vejle

Telefon 76 44 47 00

Mail: [boligservice@domea.dk](mailto: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 åbningstiden bliver du stillet videre til skade-service.

## **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.

Du kan altid finde de seneste opdaterede oplysninger om 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 finde formular på Domea's hjemmeside – søg klage.

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 til vedkommen som modtager klagen, kun hvis sagen ender i retten eller i beboerklagenævnet.

### **Nøgler**

Til hver lejlighed udleveres 3 nøgler. Nøglerne passer til hoveddøren/skur, evt. postkassen, i afsnit med skur på p-plads og/eller trækvogn.

Ønsker du ekstra nøgler, kan du rette henvendelse til Domea Boligservice. Du skal selv betale for ekstra nøgler.

### **Navneskilte**

Boligafdelingen sørger for navneskilte på postkasser. Du kan få ændret dine navneskilte ved at henvende dig til Domea Boligservice. Undgå klistermærker (gælder dette ikke NEJ-TAK til reklamer mærke) 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 vandværk, 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 indbo og familieforsikring, der normalt dækker i forbindelse med fx brand, tyveri og vandskade.

### **Rygepolitik**

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. Vis altid hensyn og tag 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.

### **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 Kundeservice, 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 Domea Boligservice besked, hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid. Domea 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.

Praktisér det gode naboskab, hvis naboen er på ferie eller lignende. Og lav evt. en aftale med naboen om at holde ekstra øje, tømme postkasse, vande blomster o.l.

## **Ændringer i boligen**

Lejligheden skal "som udgangspunkt bibeholdes i sin oprindelige form". Det betyder, at ændringer kun må foretages med skriftlig tilladelse fra Domea Boligservice.

## **Råderet**

Du har som lejer ret til at udføre visse forbedringer af din lejlighed.

Ændring af gulve inkl. gulvtæpper

Kig i råderetskataloget eller kontakt Domea boligservice ved spørgsmål

Du kan læse mere om regler for råderet på vores hjemmeside [www.domea.dk](http://www.domea.dk), i brochuren om råderet og i råderetskataloget for din afdeling, som skal udarbejdes snarest.

## **Installationsret**

Udover råderetten har du ret til at foretage sædvanlige installationer i din bolig som f.eks. installation af vaskemaskine, opvaskemaskine m.v. – Dette skal der ansøges om via råderetten.

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.

## **Anmeld arbejdet inden du går i gang**

Hvis du ønsker at anvende råderetten eller installationsretten, skal du søge tilladelse ved boligservice eller brug kontakt formularen på [www.domea.dk/kontakt](http://www.domea.dk/kontakt)

## **Tekniske installationer – vandhaner, cisterner m.v.**

Du skal straks give besked til Domea Boligservice, 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**

Du skal være varsom med, hvad der skylles ud i toilet og vask. Bleer, vat, bind, kattegrus og lign. må IKKE smides i toilettet.

## **Radiatorer og varme**

For at undgå frostsprængninger bør du ikke lukke radiatorerne helt.

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.

## **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.

Luftventilen i vinduer bør ALTID være åbne.

## **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:

*Alle dage kl. 9-21*

Vis hensyn og orienter 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.

Hold lydniveauet nede i tidsrummet 22 – 08.00 og vis i øvrigt altid hensyn. Ved særlige arrangementer, så orienter dine naboer, hvis du har behov for at støje mere end sædvanligt.

## **Husdyr**

Det er tilladt at holde mindre husdyr som f.eks. fugle, fisk, marsvin og kaniner, dog ikke høns, krybdyr eller andre eksotiske dyr. Der må herudover holdes én hund eller én kat pr. lejemål efter særskilt tilladelse. Ansøgningskemaet kan du få ved Domea Boligservice.

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 fællesarealerne, føres i snor, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for hunden.

På afdelingsmøde af 07-04-2022 blev det besluttet, at katte ikke skal føres i snor når de er ude.

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

Hunde må ikke luftes på afdelingens fællesarealer, dog er leg og ophold på fællesarealer tilladt, men vis hensyn til øvrige beboere og hold hunden i snor.

Du er forpligtet til at fjerne hundens eventuelle efterladenskaber øjeblikkeligt.

I tilfælde af berettiget klage over husdyr, vil husdyrtilladelsen blive inddraget uden yderligere varsel. Det kan i værste fald resultere i, at du skal afskaffe dyret eller fraflytte afdelingen.

Reglerne gælder også for de gæster, der medbringer dyr i ejendommen.

Der må passes husdyr i max 3 uger samlet på et år.

Ved en længere periode kontakt Domea Boligservice for tilladelse.

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

Det er forbudt at fodre vilde/fritgående dyr som fugle og katte mv. Foderrester tillokke uønskede skadedyr som f.eks. rotter og duer. (Ændret til denne ordlyd på Afdelingsmødet 30/4-2019.)

Undlad at opbevare frit tilgængelige madvarer i skuret – pga. rotter



## **Affald**

Dagrenovation sorteres efter kommunens regler.

Grønne poser til organiskaffald bliver husstands omdelt af Vejle Kommune.

Sorteringsvejledning udleveres ved indflytning.

Glas og flasker skal i flaskecontainer.

Papir og pap skal i papir- og papcontainer.

Metal og plastik skal i metal- og plastikcontainer

Storskrald skal afleveres på den kommunale genbrugsstation eller indsamles efter storskraldordningen,

Datoerne for dette kan findes ved skraldeskuerne eller i opslagstavlen.

Storskrald må først sættes ud aften før afhentning.

Det er beboerens ansvar at orientere sig på Vejle kommune ved eventuelle ændringer.

## **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. Der skal altid søges om tilladelse ved Domea Boligservice.

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.

## **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.

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.

Der må ikke slås telte op på friarealerne, med mindre der foreligger en aftale med Domea Bolig service.

Af sikkerhedsmæssige årsager, må der ikke opstilles badebassiner.

## **Haver**

Du skal holde din have og terrasse ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig.

### *Træer i have*

Træer i haven, må maks. blive 2 meter i højden, træet skal plantes 1 meter fra skel/nabo, og må ikke være til gene for naboen.

## **Hække**

Hække mellem haver/naboer skal klippes en gang om sommeren.

Hække ud til fællesarealer klippes en gang årligt i perioden 15. august til 15. september på ydersiden i max. højde 180 cm.

Lejer klipper selv toppen, så den eksterne haveservice ikke skal bekymre sig om at klippe ned, hvor det ikke ønskes. (Ændret til denne ordlyd på Afdelingsmødet 30/4-2019.)

## **Bord/bænke**

Afdelingen har bord/bænke som er placeret i området. Det er ved særlige arrangementer, tilladt, at flytte disse, men de skal straks efter brug, sættes tilbage til deres faste standpladser.

## **Paraboler og antenner**

Overordnet må de ikke opsættes på afdelingens bygninger.

Ønsker du at opsætte parabol, skal du Domea Boligservice for at få en tilladelse og information om, hvor og hvordan de kan sættes op.

## **Grill**

Det er tilladt at grille, 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, papir eller optændingsblokke og lignende. Der må ikke anvendes optændingsvæske.
- 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 12 til den 1. januar klokken 12.00. Man er selv ansvarlig for at fjerne fyrværkeriaffald efterfølgende.

Derudover skal du udvise forsigtighed ved enhver form for anvendelse af fyrværkeri.

Du må ikke affyre raketter inden for 10 meter fra åbninger i bygninger, f.eks. porte, døre og 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 og stjernekastere, 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, på en måde, så de er til unødvendig gene for andre.

For afsnit 4 Mølvangvej/Fårupvej gælder der desuden følgende:

Cykelskuret er forbeholdt tohjulede køretøjer, som skal anbringes i stativerne.

Cykler der ikke bruges jævnligt, anbringes i den nordlige del af skuret i stativ, der bør være navneseddel på cyklen i tilfælde af spørgsmål.

## **Motorkørsel og parkering**

Kørsel med knallerter, scootere og motorcykler er ikke tilladt inde i området.

Biler parkeres inden for de afmærkede båse.

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, campingvogne og ikke indregistrerede motorcykler kræver særskilt tilladelse. Kontakt ejendomskontoret.

## **Snerydning/grusning**

Du skal selv rydde sne ved indgangen til din lejlighed.

Afdelingen sørger for den øvrige snerydning og grusning, reglerne for dette er nærmere aftalt mellem ejendomsmestrene i Jelling Boligselskab samt Domea.

## **Fælleshus**

I afdelingen er der en række fællesfaciliteter, du kan bruge.

Du kan leje afdelingens fælleshus ved Fårupled i afsnit 8, mod betaling, ved at henvende dig til afd.

Bestyrelsen/udlejer på følgende mail: [udlejning7300@gmail.com](mailto:udlejning7300@gmail.com)

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

## **Godkendelse og ikrafttræden**

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 6. april 2017 til ikrafttræden pr. den dato.

## **Husordenen er revideret og ændret på Afdelingsmødet 30/4-2019.**

De gældende regler er indskrevet i dette dokument og omfatter:

- Fodring af dyr, fugle m.v. (side 9)
- Hække (side 10).

## **Husordenen er revideret og ændret på Afdelingsmødet 22/6-2020.**

De gældende regler er indskrevet i dette dokument og omfatter:

- Husdyr (side 7-8)

## **Husordenen er revideret og ændret på Afdelingsmødet 22/4-2024.**

De gældende regler er indskrevet i dette dokument og omfatter:

- Husdyr (side 7-8)