

Boligselskabet Domea, Vejle

Husorden

for

afd. 86-1

Velkommen som beboer i Boligselskabet Domea, Vejle, afd. 86-1.

Afdelings-/organisationsbestyrelsen byder dig/jer velkommen som beboer i afdelingen med ønsket om, at Du/I bliver tilfredse med at bo i området.

En boligafdeling i Boligselskabet Domea Vejle udgør et lille samfund sammensat af beboere med forskellige aldre, køn, social samt kulturel baggrund. Det er derfor vigtigt, at beboerne tager størst mulig hensyn til deres medbeboere.

Beboerne har selv indflydelse på de regler, der skal være i afdelingen, og kan selv øve indflydelse – direkte ved at fremsætte forslag til afdelingsmødet eller ved at sende forslag til afdelingsbestyrelsen.

De regler – som beboerne i fællesskab beslutter, og derfor er gældende – har til formål at gøre boligafdelingen til et godt sted at bo. Det skal være til gavn for børn og voksne, og holde bygningerne, fællesområderne og friarealerne i god stand med få udgifter til vedligeholdelse.

Det er beboernes pligt at vejlede deres besøgende og foregå dem med et godt eksempel. Det er beboerne selv, der gennem huslejen kommer til at betale for hærværk, unødige slidtage på bebyggelsen, fællesområderne, beplantningen m.v.

Lejekontrakten danner sammen med vedtægter, husorden, vedligeholdelsesreglement og råderetsfolder grundlaget for aftalen mellem afdelingen og beboerne.

Efter reglerne er beboerne forpligtet til at efterkomme rimelige påtaler til sikring af god ro og orden i afdelingen. Overtrædelse af de aftaler – som beboerne i afdelingerne selv har vedtaget – samt grov tilsidesættelse af god skik og orden, vil i værste fald kunne medføre en opsigelse eller ophævelse af lejemålet.

Ordensreglementet er ikke noget, man som beboer tænker over i det daglige – sådan skal det heller ikke være – men kommer det til uoverensstemmelser mellem beboerne i afdelingen, vil det være reglementet, der danner grundlag for en påtale og i værste fald en opsigelse/ophævelse af lejemålet.

Klageprocedure:

Klager skal rettes til boligorganisationen, og de skal være skriftlige. Boligorganisationen behandler klagerne og sender påkravsskrivelser til rette vedkommende. Klagesager er en sag mellem boligorganisationen og den, der klages over.

Affald

Alt affald skal sorteres efter de regler, der er fastlagt af Vejle Kommune. Af hygiejniske grunde, skal al dagrenovation lægges i plastposer, inden det lægges i containeren. Er der i afdelingen opsat miljøstation(er), skal den/de bruges til dagrenovation og storskrald, og alt affald skal sorteres korrekt iht. den evt. opsatte skiltning.

Affald må ikke henstilles uden for de opstillede containere.

Kasserede møbler og lignende store genstande, skal lejerne selv sikre afleveret ved Vejle Kommunes sorteringsanlæg.

Antenne, bredbånd og paraboler

Det enkelte lejemål sørger selv for antenneforsyning samt evt. bredbåndstilslutning.

Der må kun sættes paraboler op, hvis De forinden har modtaget skriftlig tilladelse fra boligorganisationen.

Paraboler skal opsættes efter de anvisninger, der gives af boligorganisationen.

Bad og toilet

For at undgå tilstopning af afløbsrør må bleer, hygiejnebind, vat, avispapir og lignende aldrig kastes i toiletkummen.

Driftsforstyrrelser

Hvis der er behov for øjeblikkelig assistance (f.eks. ved brand, sprængt vandrør eller lign. akut skade) Ringes til **76 44 47 00** –og du vil udenfor åbningstid blive viderestillet.

Alternativt kontaktes alarmcentralen/skadeservicefirma.

Hvis der i øvrigt er problemer med el-komfur, dryppende vandhaner, utætte installationer og lign., bedes man kontakte ejendomsmesteren indenfor normal arbejdstid (mandag – fredag).

Reparationer vedr. el/vand/kloak betales af afdelingen (dog ikke ved misligholdelse fra beboernes side!).

Har beboeren selv bestilt håndværker – *ved ikke akut opstået skade* - kan man ikke forvente at få regningen betalt af afdelingen.

Dørskilte

Dørskilte/navneskilte må kun opsættes i den udførelse, som er godkendt af boligorganisationen.

Reklameskilte, malerier m.v. må ikke opsættes udenfor boligen.

Eftersyn af lejligheden

Såfremt boligorganisationens bestyrelse skønner det påkrævet, kan organisationens driftschef foretage eftersyn i lejligheden.

I tilfælde af manglende vedligeholdelse er boligorganisationens bestyrelse berettiget til at træffe beslutning om, i hvilket omfang og indenfor hvilken frist, udbedringen skal finde sted, og om fornødent lade arbejdet udføre for beboerens regning.

Boligorganisationens og dennes befuldmægtigede forretningsfører, driftsledere og funktionærer **skal** gives adgang til lejligheden i tilfælde af ovennævnte, ligesom de til reparationsarbejdet nødvendige håndværkere **skal** tilstedes adgang til lejligheden.

Erhverv

Der må ikke drives erhverv fra boligorganisationens ejendomme uden boligorganisationens tilladelse.

Fodring af dyr

Brød og madrester må ikke sættes ud i haver og terrasser til fodring af dyr, da de tiltrækker mus og rotter.

Forsikring

Boligorganisationen har tegnet sanitetsforsikring for beboede lejemål.

Beboernes private ejendele (privat løsøre) er ikke forsikret af boligorganisationens bygningsforsikring.

Det anbefales derfor, at beboerne tegner privat indboforsikring på alt ikke nagelfast indbo, da boligorganisationens bygningsforsikring ikke dækker skader på ikke nagelfast indbo ved brand, vandskade, stormskade og lignende.

Det henstilles, at løsøre i kælderrum og pulterum opstilles på paller eller andet ca. 25 cm over kældergulvet pga. risiko for oversvømmelse i kælderen.

Forurening

Er en lejer eller anden beboer, eller lejerens gæster skyld i forurening af gård, legeplads, trapper, gange og lignende fællesarealer, må lejereren foranledige at den nødvendige rengøring omgående bliver foretaget.

Fyrværkeri

Fyrværkeri må ifølge loven (fyrværkeriloven) kun afbrændes mellem 1. december og 5. januar.

Fyrværkeri må ikke afbrændes eller antændes i eller fra bygningerne.

Gæster

Som lejer i afdelingen, er man ansvarlig for, hvem man tillader adgang til det lejede (lejligheden) samt afdelingens fællesarealer. Man er derfor, som lejer, ansvarlig for, at ens gæster har en ansvarlig og acceptabel optræden indenfor afdelingens områder.

Husdyr

Det er tilladt at holde husdyr (1 stk. hund * eller kat) i afdelingen.

Boligorganisationen skal skriftlig ansøges, og tilladelsen skal være modtaget forinden anskaffelse af enten hund * eller kat.

En hund * skal være forsikret (lovpligtig hundeforsikring). Gyldig kvittering på hundeforsikring skal forevises på forlangende af boligorganisationen/afdelingsbestyrelsen. Katte skal være øremærkede.

Hunde * og katte skal bære mærke i halsbåndet, hvorpå ejerens navn, adresse og evt. telefonnummer er angivet.

Det er beboerens ansvar at sikre, at husdyret ikke ved støj, hærværk, bidsk optræden, uønsket indtrængen i andres haver/lejligheder eller på anden vis er til gene eller ulempe for afdelingens øvrige beboere.

Ejeren er ansvarlig for, at hunden * / katten ikke forurener bebyggelsen, gangarealer, fortove, friarealer og legepladser. Forretter en hund eller kat sin nødtørft et af de nævnte steder, påhviler det ejeren straks at fjerne efterladenskaberne.

Indenfor boligafdelingens område, skal hunde * altid føres i snor. Katte må kun lukkes ud i egen have.

Det er ikke tilladt at holde krybdyr i afdelingen. Tilsvarende er det ikke tilladt at eksotiske dyr, som fodres med levende foder.

Det er ikke tilladt at holde rovdyr som husdyr i afdelingen.

Det er tilladt at holde fugle i bur eller fisk i akvarium. I begge tilfælde er det ikke nødvendigt at ansøge boligorganisationen om skriftlig tilladelse forinden anskaffelse af fugl eller fisk.

Ved gentagne overtrædelser af ordensreglementet vedrørende husdyrhold eller øvrige punkter i reglementet, kan skriftlige tilladelser til hunde- eller kattehold blive inddraget og dyrene afkrævet bortskaffet.

Det samme er gældende for husdyr, som ikke kræver boligorganisationen forudgående skriftlige tilladelse.

*** Ikke tilladte hunderacer:**

Amerikansk Bulldog, Engelsk Bulldog, Bullmastiff, Dogo Argentino, Fila Brasileiro, Mastino Napoletano, Centralasiatisk ovtcharka, Kaukasisk ovtcharka, Tosa Inu, Pitbull Terrier, Great Japanese Dog (American Akita), Amerikansk Staffordshire Terrier (Amstaff), Staffordshire Bull Terrier samt Bull Terrier.

Hærværk

Det er forbudt at tegne graffiti, ødelægge eller lave hærværk og tilsvining af ejendommens bygninger og udearealer.

Der vil blive rejst erstatningskrav over for skadevolderen og sagen vil blive anmeldt til politiet.

Hårde hvidevarer

Etablering af opvaskemaskiner, vaskemaskiner, tørretumblere m.v. kan kun ske efter tilladelse fra boligorganisationen.

Indeklima

Luft ud i lejligheden for at undgå fugtskader og dermed følgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling.

Bad, madlavning, vask m.m. giver store mængder fugtig luft i lejligheder. Luft derfor ud efter bad og madlavning.

Der opstår færrest fugtproblemer hvis alle rum holdes opvarmet ved ca. 20 grader, og der luftes ud 2 – 3 gange dagligt i ca. 10 – 15 min. pr. gang.

Anbring ikke skabe, større møbler eller andet helt op ad ydervæggen. Luften skal kunne cirkulere bagom møblet, ellers kan der forekomme fugt og kondensskader.

Tørring af tøj i lejemålet, skaber store mængder fugt. Tørring af tøj skal ske enten i tørrerum eller på udvendig tørreplads.

Leg og boldspil

Det er ikke tilladt at spille bold op ad husmure.

Det er naturligvis heller ikke tilladt at beskadige ejendommen eller tilhørende haveanlæg.

Musik og lignende (støj)

Lydstyrken på musikanlæg, fjernsyn, musikinstrumenter, stemmeføring og lignende må ikke være så høj, at den generer naboerne.

I de sene aftentimer skal der vises særligt hensyn ved at dæmpe ned for støjende adfærd, således at andre beboeres ønske om nattero ikke forstyrres.

I særlige tilfælde bør man sikre sig, at naboerne er informeret om musik og støj, evt. i form af en seddel i opgangen, men dermed ikke ment, at der må spilles og støj, som man selv lyster.

Der skal stadig vises hensyn til naboerne.

Vis hensyn i det daglige og respekter dine naboers ønske om nattero. I særlige tilfælde skal De sikre Dem, at naboerne er indforstået med støj efter kl. 24.00.

Opbevaring af brandfarlige væsker

I kældre må der ske oplag af benzin i indtil 5 liter i lukkede og godkendte beholdere.

Opbevaring af gas i beholder må ske i indtil 15 liters beholder.

Opbevares campinggas i pulterum eller lignende i kælder, skal rummet være mærket iht. brandmyndighedernes bestemmelser.

Orden og myndighedernes krav

Beboerne skal iagttage, hvad der hører til god husorden og efterkomme, hvad der i så henseende påbydes af boligorganisationen eller den befuldmægtigede.

I alle tilfælde af sundheds- og politivedtægts overtrædelse, må beboerne selv stå til ansvar, og holde boligorganisationen skadesløs over for myndighederne.

Parkering og motorkørsel

Det er forbudt at parkere uindregistrerede motorkøretøjer i boligområdet.

Renholdelse af have- og vejanlæg

Lejer ren- og vedligeholder haven i fornødent omfang, således denne præsenterer sig ordentligt.

Om vinteren skal lejer sørge for snerydning og saltning foran egen bolig.

Veje i offentlig regi sneryddes af kommunen.

Overholder lejereren ikke sin ren- og vedligeholdelsespligt, vil lejereren modtage en skriftlig påmindelse, og hvis lejereren stadig ikke efter påmindelsen overholder sine forpligtigelser, vil boligorganisationen lade foretage ren- og vedligeholdelse for lejerens regning.

I øvrigt henvises til lejekontraktens bestemmelser om ren- og vedligeholdelse af have- og vejanlæg.

Råderet

Pr. 1. juli 2005 har lejereren, iht. Lov om almene boliger § 37, ret til at udføre enhver form for forbedring inde i boligen og få økonomisk godtgørelse, når han/hun flytter.

Råderetten er opdelt i forbedringsarbejder, forandringsarbejder og installationsretten.

Ethvert forbedrings- eller forandringsarbejde af det lejede eller arbejder iht. installationsretten skal anmeldes til boligorganisationen.

I øvrigt henvises til særskilt pjece om "Råderetten".

Skiltning

Skiltning af enhver art må ikke finde sted uden tilladelse fra boligorganisationen.

Vand

Vandforbrug og vandaflædningsafgift er blevet dyre udgiftsposter. **Spar, hvor det er muligt!**

Overtrædelse af gældende husorden kan medføre skriftlig klage fra boligorganisationen og erstatningspligt. I sidste instans kan overtrædelse medføre opsigelse af lejemålet.

Ovenstående husorden er vedtaget på det ordinære afdelingsmøde onsdag d. 10. marts 2010 og efterfølgende indstillet til godkendelse af organisationsbestyrelsen.