

# Husorden

Boligselskabet Nykøbing Mors

Afdeling 30-19  
Bofællesskabet Johan Riis

## Indhold

|     |                                   |    |
|-----|-----------------------------------|----|
| 1.  | Kontakt .....                     | 4  |
| 2.  | Husorden .....                    | 4  |
| 3.  | Nøgler .....                      | 5  |
| 4.  | Navneskilte .....                 | 5  |
| 5.  | Forsikring .....                  | 5  |
| 6.  | Rygepolitik .....                 | 5  |
| 7.  | Fremleje .....                    | 5  |
| 8.  | Fravær i længere tid .....        | 6  |
| 9.  | Ændringer i boligen .....         | 6  |
| 10. | Tekniske Installationer .....     | 6  |
| 11. | Bad og toilet .....               | 6  |
| 12. | Opvarmning .....                  | 6  |
| 13. | Udsugningskanaler .....           | 7  |
| 14. | Brug af maskiner .....            | 7  |
| 15. | Støj, musik m.v. ....             | 7  |
| 16. | Ændringer udenfor boligen .....   | 7  |
| 17. | Husdyr .....                      | 7  |
| 18. | Affald .....                      | 8  |
| 19. | Terrasse og haver .....           | 8  |
| 20. | De grønne arealer .....           | 8  |
| 21. | Grill .....                       | 9  |
| 22. | Fyrværkeri .....                  | 9  |
| 23. | Motorkørsel og parkering .....    | 9  |
| 24. | Fælleslokaler m.v. ....           | 9  |
| 25. | Carporte .....                    | 9  |
| 26. | Godkendelse og ikrafttræden ..... | 10 |

## **Velkommen til Boligselskabet Nykøbing Mors, afd. 30-19 Bofællesskabet Johan Riis**

Vi er glade for, at du har valgt at bo 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 altid viser hensyn til 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 reglerne i husordenen, er du altid velkommen til at kontakte afdelingsbestyrelsen.

## **1. Kontakt**

### Servicecenter

Spørgsmål om ejendommens drift og brugen af boligen mv. skal ske til det lokale servicecenter:

Ejendomskontoret Fuglsøparken 20, Nykøbing

Tlf 29 39 34 01

Kontortid 9.00 - 9.30, 12.00 - 12.30, torsdage 15.30-16.30

Servicecenter Bolig Nord

Vestergade 8

9800 Hjørring

Tlf. 76 44 46 00

[Sc.bolignord@domea.dk](mailto:Sc.bolignord@domea.dk)

Kontortid: man-fredag 9.00 - 12.00

I akutte situationer kan du kontakte Belfor, som har en liste over ejendommens håndværkere.

Belfor: tlf. 70 15 38 00

### Administrationen (Domea.dk)

Spørgsmål om lejekontrakt, husleje, venteliste mv. skal rettes til Domea.dks Kundeservice:

Telefon: 76 64 64 64

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

På hjemmesiden har du mulighed for at skrive til Domea.dk via særlige formularer.

### Afdelingsbestyrelsen

I din afdeling er der valgt en bestyrelse. Afdelingsbestyrelsen repræsenterer beboerne i forhold til boligselskabet og administrationen. Bestyrelsen tager sig også af en række praktiske forhold og træffer i det daglige en række beslutninger indenfor afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen anviser til afdelingens boliger, så længe der er beboer på den interne venteliste. Kommer der tomgangsboliger i afdelingen, overgår udlejningen til Domea.dk.

## **2. Husorden**

De generelle regler om brugen af boligerne og fællesfaciliteterne findes i lejekontrakten og i den almene lejelov. 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.

Udover husordenen, så gælder hvad man kunne kalde "almindelig skik og orden". Det betyder, at du skal bruge din sunde fornuft og opføre dig ordentlig, også selvom forholdet ikke er nævnt i husordenen.

Overtrædelse af husordenen eller almindelig skik og brug kan medføre en påtale. I sidste ende kan det 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.

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.

### **3. Nøgler**

Til hver lejlighed udleveres 3 nøgler. Nøglerne passer til hoveddøren og postkassen. Til hver lejlighed udleveres en nøgle til fælleshuset. Der er en særskilt nøgle til gæsteværelset, der administreres af afd. bestyrelsen, som overdrager opgaven til udvalget for gæsteværelset.

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

### **4. Navneskilte**

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

### **5. Forsikring**

Skade på privat indbo er ikke dækket af ejendommens forsikring. Du skal især være opmærksom på at vandskade på indbo som følge af rørsprængninger 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.

Glas- og kumfeforsikring er tegnet af ejendommen, og udgiften til dette er med i din husleje. Det betyder, at vinduer, toiletkummer, håndvask mv. er forsikret fælles.

### **6. 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!

### **7. 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 ophævelse af dit lejemål.

## **8. 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.

Praktisér det gode naboskab. Tøm postkassen for naboen. Og lav evt. en aftale med naboen om at holde ekstra øje, vande blomster o.l.

## **9. Ændringer i boligen**

### Råderet

Du har ret til at udføre visse forbedringer af din bolig og få godtgørelse for dine udgifter ved senere fraflytning. Din mulige godtgørelse nedskrives over en årrække til nul.

Der er desuden en række forandringer, du har ret til at foretage, men som ikke giver ret til godtgørelse ved fraflytning.

Kontakt servicecenteret for yderligere oplysninger. Eller læs mere på [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.

### Anmeld arbejderne, inden du går i gang

Hvis du ønsker at anvende råderetten eller installationsretten, skal du anmelde det til boligselskabet, inden du går i gang. Kontakt servicecenteret eller brug kontaktformularen på [www.domea.dk/kontakt](http://www.domea.dk/kontakt).

## **10. Tekniske Installationer**

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.

## **11. Bad og toilet**

Vær varsom med, hvad der skylles ud i toilet og vask. Bleer, vat, bind, kattegrus og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke toiletkummen.

## **12. Opvarmning**

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.

### **13. Udsugningskanaler**

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

### **14. 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.

### **15. Støj, musik m.v.**

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

I de sene aftentimer 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 indforstået med "støj" efter kl. 24.00. F.eks. ved at sætte en seddel op i fælleshuset, hvis du holder rund fødselsdag o.l.

### **16. 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 terrasseinddækning.

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 servicecenteret. Ex. Farven på markiser skal være ensfarvet i lyse og grålige toner.

### **17. 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 pr. lejemål efter særskilt tilladelse. Ansøgningsskemaet kan du få på ejendomskontoret.

Hunde skal altid holdes i snor udenfor lejemålet, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for hunden.

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

Dyret må ikke på noget tidspunkt være til gene for afdelingens øvrige beboere.

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. Foderbræt til småfugle er tilladt. Undgå af foderet falder på jorden. Spildt foder fejes op.

Undlad at fodre vilde/fritgående dyr, fugle og katte mv. Foderrester kan tillokke uønskede skadedyr som f.eks. rotter og duer.

## **18. Affald**

Af hygiejniske grunde skal køkkenaffald, kattegrus mv. samles i egnede plasticposer. Poserne lukkes grundigt inden affaldet lægges i affaldscontaineren.

- Korrekt affaldssortering jf. kommunens sorteringsreglement. Spørg evt. ejendomsmesteren.
- Papir og pap skal i papir- og papcontainer. Papkasser klemmes flade eller skæres op, så de fylder mindst muligt i papcontaineren.
- Storskrald skal afleveres på den kommunale genbrugsstation eller indsamles efter den kommunale storskraldeordning.
- Miljøfarligt affald (fx malerester) skal afleveres på genbrugsstationen.

## **19. Terrasse og haver**

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

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

Hækbredde: max 50 cm. Hækhøjde: max 150 cm.



Husorden 30-19  
midlertidig (1) (1) - g

## **20. De grønne arealer**

Rundt om i bebyggelsen er der grønne områder og friarealer til beboerne brug.

Benyt friarealerne på en måde, så der ikke opstår farlige situationer, og så du ikke generer andre beboere.

- Herunder 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. Du må gerne slå telt op på friarealerne

Af sikkerhedsmæssige årsager, må der ikke opstilles badebassiner og trampoliner.

Aktiviteter på friarealerne efter kl. 22.00 må ikke støjende eller på anden måde være til gene for øvrige beboere.

## **21. Grill**

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

## **22. Fyrværkeri**

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

## **23. 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.

Gæster på visit og beboere af gæsteværelset kan benytte holdepladserne ved Fælleshuset. Ved længerevarende ophold henvises til P-Pladsen ved indkørslen.

For motorcykler, der ikke er indregistrerede i vinterperioden, kan særskilt tilladelse til parkering fås på ejendomskontoret.

Henstilling af indregistrerede påhængskøretøjer (trailere og Campingvogne) kan ske på P-Pladsen ved indkørslen efter aftale med afdelingsbestyrelsen.

## **24. Fælleslokaler m.v.**

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

Du kan leje afdelingens gæstebolig eller fælleshuset mod betaling ved at henvende dig til Afd. bestyrelsen/gæsteværelsesgruppen

Fællesrum, værksted/fitness er til fri afbenyttelse for beboerne. Hvis du er i tvivl om, hvem du skal kontakte, kan du få mere information af Afd. bestyrelsen.

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

## **25. Carporte**

Carport må kun anvendes til parkering af beboerens egen bil eller motorcykel.

## **26. Godkendelse og ikrafttræden**

Midlertidig husorden.

Husorden gennemgås og godkendes til første afdelingsmøde.

Gennemgået og revideret af Husorden gruppen den 19.02.25 /LK  
rev. 10.6.25 af afd. best.

Godkendt på fællesmøde den 19. juni 25