

# HUSORDEN FOR



Kerteminde-Munkebo Boligselskab  
77-01

## INDHOLD

Kontakt .....	3
Husorden .....	4
Naboklager .....	4
Nøgler .....	5
Forsikring .....	5
Rygepolitik .....	5
Fremleje .....	5
Fravær i længere tid .....	5
Ændringer i boligen .....	5
Tekniske installationer .....	6
Bad og toilet.....	6
Udskiftning af pærer og lysstofrør .....	6
Radiatorer og varme .....	6
Gulve.....	7
Udluftning .....	7
Udsugningskanaler .....	7
Brug af maskiner .....	7
Støj, musik m.v .....	7
Ændringer udenfor boligen .....	8
Husdyr .....	8
TV .....	8
De grønne arealer .....	9
Haver, hegn, fliser.....	9
Grill .....	9
Fyrværkeri .....	9
Cykler, knallerter, barnevogne .....	10
Motorkørsel og parkering .....	10
Fælleslokaler m.v. ....	10
Snerydning/grusning .....	10
Markiser, overdækning, drivhus, carport... ..	11
Godkendelse og ikrafttræden .....	11

# KÆRE BEBOER

## Velkommen til **afd. 77-01 Kerteminde-Munkebo Boligselskab**

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

Afdelingen har udformet et sæt leveregler/husorden for, hvordan vi skaber et godt socialt miljø, hvor afdelingens beboere respekterer hinanden og passer på vores fælles bygninger, udearealer og det fælles udstyr. Vi er endvidere meget bevidste om løbende at holde huslejen så lav som overhovedet muligt.

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 trykthed for store og små.

Hvis du er i tvivl om levereglerne i husordenen, er du altid velkommen til at kontakte Servicecenteret.

## Kontakt – Servicecentret:

Servicecenter Nord- Vestfyn  
Hesbjerglund 8, 5492 Vissenbjerg  
Telefon 76 44 47 50  
Mail [sc.nordvestfyn@domea.dk](mailto:sc.nordvestfyn@domea.dk)

Personlig og telefonisk betjening:  
Mandag–onsdag kl. 9.00–12.00  
Torsdag kl. 14.00–17.00  
Fredag kl. 9.00–12.00

Vær opmærksomme på, at der kan forekomme ventetid den første time af telefontiden.

**Udenfor telefontiden henvises til en akuttelefon på Servicecenter Nord-Vestfyns telefonsvarer.**

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 Skadeservicefirmaet SSG. Ved opkald til Servicecentret, vil du få mulighed for at blive viderestillet.

Da afdelingens brug af ejendoms personale-timer er betalt af afdelingen, og derfor i varierende omfang betales via husleje-kronerne, er det vedtaget, at lejer i videste muligt omfang selv forestår diverse små-reparationer/opgaver m.m. i lejemålet. Dette er vedtaget for at sikre så effektiv drift som muligt – jfr. gældende lovgivning. Som overordnede retningslinjer for opgaver boligselskabets ejendoms personale ikke udfører kan nævnes opgaver, der kan henføres til f.eks. almindelig rengøring, misligholdelse m.m., herunder også myre bekæmpelse inde i boligen/haven. Ved plejecentre gælder dog særlige vilkår.

## KONTAKT DOMEAS KUNDESERVICE:

Hvis henvendelsen drejer sig om tilbud på boliger/venteliste eller opsigelser.



### Ring til Kundeservice

Mandag-Torsdag: 8.00-20.00

Fredag: 8.00-16.00

**76 64 64 64**

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

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

### 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 i denne husorden stadig gælder, kan du altid finde de seneste opdaterede oplysninger på afdelingens hjemmeside.

### Husorden

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

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 lejers hjemmeboende børn samt for 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 der klages 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.

Vær opmærksom på, at du som klager, ikke på forhånd kan garanteres anonymitet. Selv når klagen behandles internt i Domea.dk og i de administrerende boligorganisationer, vil den, der klages over, kunne få oplyst, hvorfra oplysningerne i klagesagen stammer fra.

### **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 vaskebrak eller nøgle.

### **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 vandvær, og vandet ødelægger dine møbler, tæpper mv., så er det din egen private forsikring, eller dig selv der skal dække.

Vi råder dig til at tegne en familieforsikring, 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.

### **Fravær i længere tid**

Det kan være en god idé at give Servicecentret besked, hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid. Servicecentret 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. Saml aviser og reklamer op fra måtten og smid dem ind i postkassen, hvis naboen er på ferie eller lignende. Og lav evt. en aftale med naboen om at holde ekstra øje, vande blomster, tømme postkasse o. lign.

## **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 Servicecenteret.

### **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. Endvidere skal du forinden opstart på forbedringsprojektet indhente tilladelse fra Servicecenteret (efter reglerne for individuel råderet).

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 Servicecenteret. Servicecenteret 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.

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

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

Du skal straks give besked til Servicecenteret, hvis du opdager utætte vandhaner og cisterner eller andre fejl og svigt i de tekniske installationer.

Afdelingen står for at vedligeholde de 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, manglende rengøring eller misligholdelse. Er et filter i et armatur f.eks. tilstoppet af kalk, er det lejers eget ansvar for rengøring heraf.

### **Bad og toilet**

Rensning af kloakker og faldstammer er dyrt, så du skal være varsom på, hvad der skylles ud i toilet og vask. Bleer, vat, bind, kattegrus og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke i toiletkummen. Rensning af rist, vandlås og afløb er beboeren selv ansvarlig for. Stoppet afløb m.m., der kan henføres til forkert brug, hæfter lejer selv for rensningen af.

Afkalkning af brusehoved og termostat er lejers ansvar, idet det kan henføres til almindelig rengøring.

### **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.

### **Radiatorer og varme**

For at undgå frostsprængninger bør du ikke lukke radiatorerne helt, hvis vinduerne i rummet er åbne om vinteren.

Vedligeholdelse og udskiftning af termostatventiler forestår boligselskabets ejendoms personale.

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 du gulvtæppe skal du 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.

Opstår der mistanke om skimmelsvamp kontaktes Servicecenteret, der foranlediger opsat 1 stk. såkaldt fugtdatalogger, der i gennem nogle uger måler fugten i boligen.

Er der derimod ikke tale om en bygningsmæssig årsag, men en årsag, der skyldes beboer-adfærd, da hæfter lejer for udgiften til fugtmålingen.

Opsætningen og efterfølgende analyser af registreringerne er en relativ bekostelig affære, som Boligselskabet afholder udgiften af, såfremt analysen af registreringerne viser, at der er tale om en bygningsmæssig årsag. Efterfølgende afhjælpning heraf er også en udgift boligselskabet påtager sig.

## 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. 10-12

Vis hensyn og orienter gerne 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.

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, 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 og som er indskrevet i et råderetskatalog.

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 må herudover holdes **2 stk. husdyr pr. lejemål** efter særskilt tilladelse. Ansøgningsskemaet kan du få på Servicecentret. Kopi af police fra forsikringsselskab skal vedlægges ansøgningen.

**På Fjordvej og i ungdomsboligerne på Briggen 9 og Fregatten 17 og 30 – MÅ DER IKKE HOLDES HUSDYR.**

Der gives ikke tilladelse til hunderacer eller blandinger, hvori kamphunde-racer - Jfr. Hundeloven.

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.

I tilfælde af berettiget klage over husdyret, vil husdyrtilladelsen blive inddraget såfremt forholdet gentages. 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 i en kortere periode skal passe andres hund/kat. (max 4 uger).

## Fodring af dyr, fugle m.v.

Fodring af vilde/fritgående dyr som fugle, skal ske med omtanke(foderbræt) Foderrester kan tillokke uønskede skadedyr som f.eks. rotter, og skal derfor samles op inden mørkets frembrud.

## TV

Du kan frit vælge, tv-pakke og bredbåndsforbindelse.

## 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. Vær i den forbindelse opmærksom på, at:

-du må gerne lufte og tørre tøj på terrasse. Dog skal det ikke være til gene for de andre beboere,

Du skal vedligeholde hækkene ved klipning på den side, der vender ind mod din bolig, samt foretage topbeskæring af hækken mellem boligerne. Hækkene skal klippes mindst én gang årligt inden 1. august. På ydersiden og toppen passes hækken af ejendomsfunktionærerne.

**Hækhøjde: max. 1.80m.**

Eventuelle græsarealer, der hører til det enkelte lejemål plejes/slås af den enkelte lejer.

## **Hegn**

Der må opsættes trykimprægneret fletheqn i diverse gængse mærker i max. 1.80m  
Lejer skal selv vedligeholde hegnet i den trykimprægnerede farve, eller i den samme farve som det øvrige træværk, således at bebyggelsen altid fremstår pæn.

## **Fliser**

Fliseareal må udvides såfremt man bruger samme type fliser som de eksisterende, eller lægger nye fliser på hele terrassen. Du skal ansøge om udvidelse af terrassen hos servicecentret.

## **Grill**

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

- Grillen placeres på et ikke brændbart underlag og i passende afstand fra overflader og emner, der kan brænde.
- I grill til fast brændsel må kun anvendes trækul eller briketter.
- Til optænding skal anvendes elektrisk grilltænder, optændingsblokke, papir eller og lignende.
- Gasgrill 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.
- På altaner må kun bruges gasgrill, og gasflasken skal fjernes fra altanen efter brug.

## **Fyrværkeri**

Der må kun fyres fyrværkeri af på boligafdelingens område fra den 31. december klokken 16 til den 1. januar klokken 7.

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

Det er forbudt at affyre fyrværkeri inden for 100 meter af:

- Nåletræsbevoksning, lyngklædte arealer eller anden brændbar vegetation
- Bygninger med let antændeligt tag (stråtag m.v.), stakke eller andre oplag af let antændelige materialer
- Landbrugsbygninger med dyrehold, hundekenneler og andre dyrehold, samt arealer med udegående dyr.
- Er der tale om raketter, skal afstanden være 200 meter.
- Du må heller ikke affyre raketter inden for 10 meter fra åbninger i bygninger, f.eks. porte, døre - 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, eller på en måde, så de er til gene for andre.

## **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.

Parkering af trailere og campingvogne må max ske i 24 timer.  
Indregistrerede biler, trailere og campingvogne kan parkeres i indkørsel. KUN DE LEJERE DER HAR EGEN INDKØRSEL.

## **Fælleslokaler og fællesarealer.**

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

Du kan leje afdelingens beboerhus/fælleslokale mod betaling ved at henvende dig til afdelingens bestyrelse.

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

## **Snerydning/grusning/saltning**

Du skal selv rydde sne på sti indtil din hoveddør.

Afdelingen sørger for den øvrige snerydning og grusning/saltning på fælles veje og stier - I henhold til gældende lovgivning. Vinterbekæmpelsen skal være påbegyndt kl.07.00 (søndag kl.08.00) og ske ved passende mellemrum indtil kl. 22.00.

### **Markiser**

Markiser i diskrete farver kan opsættes, såfremt de ikke skader bygningen. Ansøges hos servicecentret.

### **Overdækket terrasse**

Opbygning i trykimprægneret træ, overdækning glas/plexiglas. Al vedligeholdelse skal lejer selv sørge for, i den trykimprægnerede farve eller i den samme farve som det øvrige træværk. Ansøges hos servicecentret og opførelsen kræver kommunal godkendelse.

### **Altankasser**

Der må opsættes altankasser efter ønske.

### **Drivhuse**

Drivhuse under 10m<sup>2</sup> må opsættes. I smalle haver (Fregatten og Briggen) må opsættes vægdrivhus. Lejer står selv for vedligeholdelsen og skal ved fraflytning reetablere eventuelle skader på bygning. Ansøges hos servicecentret og opførelsen kræver kommunal godkendelse. Drivhuse må ikke placeres på betonfundament.

### **Carport**

Skal udføres i trykimprægneret træ. Al vedligeholdelse skal lejer selv sørge for, i den trykimprægnerede farve eller i den samme farve som det øvrige træværk. Ansøges hos servicecentret og opførelsen kræver kommunal godkendelse.

### **Havestue/udestue**

Må opføres i trykimprægneret træ. Al vedligeholdelse skal lejer selv sørge for, i den trykimprægnerede farve eller i den samme farve som det øvrige træværk. Kan også opføres i aluminiumsprofiler påmonteret glas/plexiglas. Ansøges hos servicecentret og opførelsen kræver kommunal godkendelse.

### **Parabler**

Parabolantenner skal placeres i en max højde på 1.70m. Montering på flise eller murværk. Lejer står selv for vedligeholdelsen og skal ved fraflytning reetablere eventuelle skader på bygning. Opsætning og placering aftales med servicecentret.

### **Godkendelse og ikrafttræden**

Denne husorden træder i kraft den 18. september 2018.