

HUSORDEN FOR Afd. 80-68 Nr. Aaby m.fl.



Almen Boligselskabet
Centrum Danmark

INDHOLD

Kontakt	3
Husorden	4
Naboklager.....	5
Nøgler	5
Navneskilte	5
Forsikring	5
Rygepolitik	5
Fremleje.....	5
Fravær i længere tid	6
Ændringer i boligen.....	6
Tekniske installationer.....	7
Bad og toilet.....	7
Udskiftning af pærer og lysstofrør.....	7
Radiatorer og varme	7
Gulve.....	7
Udluftning.....	7
Udsugningskanaler	8
Brug af maskiner.....	8
Støj, musik m.v.....	8
Ændringer udenfor boligen.....	8
Husdyr.....	9
Fodring af dyr, fugle mv.....	9
TV	9
De grønne arealer	9
Haver.....	10
Grill	10
Fyrværkeri.....	11
Cykler, knallerter, barnevogne	11
Motorkørsel og parkering.....	11
Snerydning/grusning.....	11
Tillæg som kun vedrører Albuen	12
Godkendelse og ikrafttræden.....	12



KÆRE BEBOER

Velkommen til afd. 80-68

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 tryghed for store og små.

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

Kontakt – Servicecentret:

Servicecenter ABCD
Hesbjerglund 8, 5492 Vissenbjerg

E-mail: sc.abcd@domea.dk

Tlf.nr. 76 44 47 50

Personlig og telefonisk betjening:

Mandag: kl. 9.00 – 12.00

Tirsdag: kl. 9.00 – 12.00

Onsdag: kl. 9.00 – 12.00

Torsdag: kl. 14.00 – 17.00

Fredag: kl. 9.00 – 12.00

Vær opmærksom på, at der kan forekomme ventetid den første time af telefontiden. Uden for telefontiden henvises til en akuttelefon på Servicecenterets telefonsvarer.

Man skal straks henvende sig til Servicecentret, hvis der opstår skader eller fejl i din bolig. I akutte situationer kan du udenfor Servicecentrets åbningstider kontakte Skadeservicefirmaet Belfor. Ved opkald til Servicecentret, vil man 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 beboeren 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

eller www.domea.dk/kontakt

Afdelingsbestyrelsen

I afdelingen 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 man er i tvivl, om hvorvidt oplysningerne i denne husorden stadig gælder, kan man altid finde de seneste opdaterede oplysninger på afdelingens hjemmeside på adressen: www.abcd-bolig.dk

Husorden

De generelle regler om beboerens 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 beboerens 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 man synes, at husordenens regler skal ændres, kan man derfor fremsætte et ændringsforslag på afdelingsmødet.



I afdelingen afholdes der mindst ét årligt afdelingsmøde. På dette møde er man blandt andet med til at vælge afdelingsbestyrelsen, og det er også her afdelingens budget behandles og godkendes.

Naboklager

Enhver klage skal ske skriftligt til Servicecenteret. Husk at skrive eget navn og adresse på klagen, samt navn og adresse på den der klages over. Man kan få vejledning via Domea.dk, eller sende klagen skriftlig til Servicecentret.

Når Servicecenteret har modtaget klagen, vil man 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, man klager.

Vær opmærksom på, at man som klager, ikke på forhånd kan garanteres anonymitet. Selv når klagen behandles internt i Boligselskabet, 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, postkassen, redskabsrum samt fælleshus. Vedr. Fælleshåb (Bogensevej 125) udleveres 1 stk. nøglebrik samt 1 stk. nøgle til postkasse.

Ønsker man ekstra nøgler, kan de bestilles på Servicecentret. Man skal selv betale for ekstra nøgler.

Hvor der er fællesvaskeri, udleveres der vaskebrik eller nøgle.

Navneskilte

Boligselskabet sørger for navneskilt på dør/postkasse. Undgå klistermærker og andre uautoriserede ændringer og tilføjelser til afdelingens navneskilte.

Forsikring

Skade på privat indbo er ikke dækket af ejendommens forsikring. Man 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 vandrør, og vandet ødelægger møbler, tæpper mv., så er det beboerens egen private forsikring, eller beboeren selv der skal dække.

Boligselskabet råder beboerne til at tegne en familieforsikring, der normalt dækker i forbindelse med f.eks. tyveri, vandskade og brand samt genhusning ved f.eks. brand.

Rygepolitik

Man må ryge i sin egen lejlighed og på udearealer. Rygning i fælleshusene er forbudt. Vis altid hensyn og husk at tage cigaretskod med 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 man ret til at fremleje sin bolig helt eller delvist, men det må aldrig ske uden særlig tilladelse fra boligselskabet. Man skal derfor kontakte Servicecenteret, hvis man ønsker at leje et værelse ud – eller ønsker at fremleje hele sin lejlighed.

Fremleje uden særlig tilladelse betragtes som kontraktbrud og kan medføre øjeblikkelig ophævelse af sit lejemål.

Fravær i længere tid

Det kan være en god idé at give Servicecenteret besked, hvis man skal være væk fra sin bolig i længere tid. Servicecenteret har dog ingen pligt til at holde boligen 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

Man har som lejer ret til at udføre visse forbedringer af sin lejlighed (individuel råderet). Fordi de fleste større forbedringer (f.eks. nyt badeværelse) holder mange år, har man ret til at få en del af udgifterne tilbage, hvis man flytter indenfor 10-15 år. For at få penge ved flytning, skal man f.eks. kunne dokumentere dine udgifter med kopi af håndværkerregninger o.l. Endvidere skal man forinden opstart på forbedringsprojektet indhente tilladelse fra Servicecenteret (efter reglerne for individuel råderet).

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

Der kan læses mere om regler for råderet på vores hjemmeside www.abcd-bolig.dk.

Installationsret

Udover råderetten har man ret til at foretage sædvanlige installationer i sin bolig som f.eks. installation af vaskemaskine, opvaskemaskine m.v. af autoriseret installatør.

Hvis man ønsker at anvende råderetten eller installationsretten, skal man sende en skriftlig ansøgning til Servicecenteret. Servicecenteret behandler ansøgningen og giver besked, om hvorvidt ændringen kan udføres og om der er særlige forhold, man skal være opmærksom på.

For ændringer, der kræver byggesagsbehandling i kommunen, skal beboeren selv kontakte kommunen.

Skema til brug ved ansøgning kan fås på Servicecentret eller downloades på hjemmesiden.

Tekniske installationer – vandhaner, cisterner m.v.

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

Afdelingen står for at vedligeholde de tekniske installationer, medmindre beboeren selv har opsat installationerne efter råderetten eller installationsretten.

Beboeren 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 beboerens eget ansvar for rengøring heraf.

Bad og toilet

Rensning af kloakker og faldstammer er dyrt, så man skal være varsom med, 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 beboeren selv for rensningen af.

Afkalkning af brusehoved og perlator (si) i blandingsbatterier er beboerens ansvar, idet det kan henføres til almindelig rengøring.

Udskiftning af pærer

Udskiftning af pærer i faste lysarmaturer, emhætte, køleskab m.m. udføres af ejendomspersonalet.

Radiatorer og varme

For at undgå frostsprængninger bør der ikke lukkes helt for radiatorerne, 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 beboeren sørge for, at alle rum er nogenlunde lige varme og opvarmet til mindst 17 grader. **Hvor stue og køkken sammenhængende skal radiatorerne stå på det samme for at få den bedste afkøling.**

Gulve

Vælger beboeren gulvtæppe skal man 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 der luftes ud mindst 2 gange dagligt og mindst 10 minutter ad gangen. Sørg i øvrigt altid for at bruge emhætten, når der laves 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.

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.

Er der ikke tale om en bygningsmæssig årsag, men en årsag, der skyldes beboeradfærd, da hæfter beboeren for udgiften til fugtmålingen

Udsugningskanaler

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

Brug af maskiner

Beboerne 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 man skal i gang med større projekter.



Myrer

Myrebekæmpelse i forbindelse med boligens sokler og evt. terrasser udføres af ejendomspersonalet. Inde i boligen forestår beboeren selv myrebekæmpelsen.

Støj, musik m.v.

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

I de sene aftentimer bør man vise særlig hensyn og skruer ned for lyden, så man ikke forstyrrer sine naboer. I særlige tilfælde bør man sikre dig, at naboerne er indforståede med "støj" efter kl. 24.00. F.eks. ved at sætte en seddel op, hvis der holdes 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 og læhegn.

Læhegn skal holdes i de farver som er givet i tilladelsen. Farven er som træværkets øvrige farve.



Boligselskabet kan kun give tilladelse til de ændringer udenfor boligen, som afdelingsmødet har truffet beslutning om og som er indskrevet i et råderetskatalog (gældende fra foråret 2026).

Såfremt man ønsker ændringer af boligen udenfor, f.eks. skur, markise eller lignende sendes en ansøgning til Servicecenteret, som vil behandle ansøgningen og give den endelige tilladelse.

Hvis man er i tvivl om reglerne i forhold til ændringer udenfor boligen, kan man 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 **1 hund pr. lejemål** efter særskilt tilladelse. Ansøgningskemaet kan du få på Servicecentret.

Der gives ikke tilladelse til hunderacer eller blandinger, hvori "forbudte racer" jvf.hundeloven indgår.

Husdyr skal altid, når det færdes på ejendommen, føres i snor, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for hunde.

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

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

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

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

Fodring af dyr, fugle m.v.

Fodring af vilde/fritgående dyr som fugle må ikke finde sted. Foderrester kan tillokke uønskede skadedyr som f.eks. rotter.

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 man ikke generer andre beboere.

Man 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

Man skal holde sin have og/eller terrasse ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig. Vær i den forbindelse opmærksom på, at:

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

Det påhviler boligselskabet at klippe samtlige hække mindst 1 gang årligt – senest 1. september.

Hæk- og hegnhøjde: max. 180 cm. mellem haverne
max. 120 cm mod front

Albuens hæk med front mod Parken har en højde på max. 70 cm. efter klipning.

Eventuelle græsarealer, der hører til det enkelte lejemål vedligeholdes og slås af den enkelte beboer.

Grill:

- 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 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 man 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.
- Man må heller ikke affyre raketter inden for 10 meter fra åbninger i bygninger, f.eks. porte, døre vinduer

Vær opmærksom på, at affyrer man fyrværkeri – herunder raketter – i vindens retning, skal man 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.

Snerydning/grusning/saltning

Man skal selv rydde sne på sti indtil din hoveddør.

Boligselskabet 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.



Tillæg som kun vedrører Seniorbofællesskabet Albuen:

1. Ansøger til lejligheder skal være fyldt 55 år for at komme i betragtning.
2. Ansøger med hjemmeboende børn kan ikke komme i betragtning. Vi er et Seniorbofællesskab
3. Det er ikke tilladt at drive virksomhed lejet bolig i Albuen pga. af risiko for støj, luftforurening samt øget trafik der kan genere de øvrige beboere.
4. Som beboer i Albuen kan man leje Albuens fælleshus mod betaling ved at henvende sig til den udlejningsansvarlig. I disse lokaler gælder husordenen for afd. 8068, foruden særskilt husorden der er ophængt i entreen ved leje af fælleshuset.
5. Det er ikke tilladt, at der finder ungdomsfester/ungdomskomsammen sted i fælleshuset.
6. Huset kan reserveres til beboernes private fester. Der må ikke fjernes inventar eller andet udstyr. Huset skal være aflåst, når det ikke benyttes.
7. Der fungerer 2 udvalg i Albuen, et festudvalg og et Albueudvalg. Sidstnævnte varetager Albuens afgrænsede opgaver såsom Fælleshuset og ventelisten, som administreres i samarbejde med ABCD. I forlængelse af det årlige afd. møde i marts er der valg. De består hver af 3 medlemmer samt 1 suppleant. Albuens valgeregler er gældende: nr. 1 og 2 i ulige år og nr. 3 og suppleanter i lige år. Begge udvalg konstituerer sig selv.
8. Venteliste: ingen kriterier for at blive skrevet op. Det koster ikke længer noget at stå på ventelisten.

Godkendelse og ikrafttræden

Denne husorden er godkendt på afdelingsmødet den 10. marts 2025 til ikrafttræden fra denne dato.