

Jelling Boligselskab

Husorden

Afdeling 141-11

Gårdhavehusene

KÆRE BEBOER

Velkommen til Jelling Boligselskab, afd. 141-11.

Vi er glade for, at du har valgt at bosætte dig 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 trykthed for store og små.

Hvis du er i tvivl om levereglerne i husordenen, er du altid velkommen til at kontakte afdelingsbestyrelsen. En navneliste med den til enhver tidgældende afdelingsbestyrelse forefindes på opslagstavlen.

Kontakt

Domea Boligservice

Reparation og forbedringer

Damhaven 3, 1. tv.

7100 Vejle

Telefon 76 44 47 00

Mail: boligservice@domea.dk

Personlig og telefonisk betjening:

Mandag 13.00-17.00

Tirsdag - fredag 9.00-13.00

Ved akutte problemer uden for åbningstiden bliver du stillet videre til skade-service.

Domea kundeservice

Venteliste, lejekontrakt, opsigelse og studietjek

Damhaven 1, 1. sal

Telefon 76 64 64 64

Mail: kundeservice@domea.dk

www.domea.dk/kontakt

Telefonisk betjening:

Mandag - torsdag 8.00-20.00

Fredag - 8.00-16.00

Afdelingsbestyrelsen

I din afdeling er der valgt en bestyrelse. Afdelingsbestyrelsen repræsenterer alle beboerne i forhold til boligselskabet, som ejer boligene. 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 og på afdelingens opslagstavle.

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 Kundeservice. 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.dks 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.

Du er desuden altid velkommen til at kontakte, og søge hjælp hos, afdelingsbestyrelsen.

OBS: Anonyme klager vil ikke blive behandlet.

Nøgler

Til hver lejlighed udleveres 5 nøgler. Nøglerne passer til hoveddøren/skuret, postkassen og eventuelt fælleshuset.

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

Navneskilte

Boligafdelingen sørger for navneskilte på postkasserne. Du kan få ændret dit navneskilt ved at henvende dig til Domea boligservice. Undgå klistermærker og andre uautoriserede ændringer og tilføjelser til afdelingens postkasser og 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 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.

Afdelingen har ikke glas og kummeforsikring.

Rygepolitik

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. Vis altid hensyn og husk at tage cigaretskodder og andet affald med dig fra fællesarealerne.

Arbejdsmiljølovens bestemmelser medfører blandt andet, at folk der arbejder for boligselskabet, ikke må udsættes for passiv rygning i arbejdstiden. Undgå derfor at ryge når ejendomsfunktionærer eller andre ansatte er til stede.

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. Dog har hverken Domea eller afdelingen 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, vande blomster o.l.

Ændringer i boligen, overordnet

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.

Du kan læse mere om regler for råderet på vores hjemmeside www.domea.dk, samt i brochuren om råderet og i råderetskataloget for din afdeling, som bliver udarbejdet snarest.

Installationsret

Hvis du ønsker at anvende råderetten eller installationsretten, skal du sende en skriftlig ansøgning til Domea Boligservice. 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.

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

Rensning af kloakker og faldstammer er dyrt, så du skal være varsom med, hvad der skylles ud i toilet og vask. Bleer, vat, bind, kattegrus og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke toilet-kummen.

Radiatorer og varme (inkl. varmegenvindingsanlæg)

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

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.

Du må **IKKE** selv justere på boligens varmegenvindingsanlæg, kontakt Domea Boligservice hvis du mener at det ikke fungerer korrekt.

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.

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. 9-20

Lørdage kl. 10-20

Søn- og helligdage kl. 10-20

Vis hensyn og orienter gerne naboerne på forhånd.

Støj, musik m.v.

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

Hold lydniveauet nede i tidsrummet 22.00-08.00 på hverdage og vis i øvrigt altid hensyn. Fredag og lørdag er det tilladt at spille musik frem til kl. 23.00. 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 i bur som f.eks. fisk eller marsvin, dog ikke krybdyr eller andre eksotiske dyr.

Der må holdes 1 hund eller 1 kat. *Opmærksomheden skal dog henledes på, at der skal søges om tilladelse hos Domea Boligservice.*

Ifølge "lov om hunde" er besiddelse og avl af følgende hunderacer er forbudt i hele Danmark og dermed også i vores boligafdeling:

- Pitbull terrier
- Tosa Inu
- Amerikansk staffordshire terrier
- Fila brasileiro
- Dogo argentino
- Amerikansk bulldog
- Boerboel
- Kangal
- Centralasiatisk ovtcharka
- Kaukasisk ovtcharka
- Sydrussisk ovtcharka
- Tornjak
- Sarplaninac

Forbuddet gælder også for krydsninger, hvori de nævnte hunderacer indgår

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

Hunde må ikke luftes eller løbe frit 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 Domea Boligservice besked, hvis du en kortere periode skal passe andres hund/kat.

Fodring af dyr, fugle m.v.

Det er ikke tilladt at fodre vilde/fritgående dyr som fugle og katte mv. Foderrester kan tillokke uønskede skadedyr som f.eks. rotter og duer. Det er af denne grund ikke tilladt at opbevare frit tilgængelige madvarer i skuret.

Affald

Affald skal sorteres efter Affald-Genbrugs gældende regler.

Sorteringsvejledning forefindes ved affalds-stationen.

Paraboler og antenner

Overordnet må man ikke opsætte paraboler og antenner på afdelingens bygninger.

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 ikke tegne eller male på ejendommens træ- og murværk, på flisearealer, legeredskaber m.m., eller på anden måde beskadige bygninger og/eller friarealer.

Den eneste undtagelse er, at børn 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.

Af sikkerhedsmæssige årsager må der ikke opstilles badebassiner og trampoliner.

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 grill til fast brændsel må kun anvendes trækul eller briketter.
- Til optænding skal anvendes elektrisk grillstarter, papir eller optændingsblokke. Der må ikke anvendes optændingsvæske.
- 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.

Fyrværkeri

Det er ikke tilladt at affyre fyrværkeri indenfor afdelingens område. Derudover gælder følgende regler

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 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, stjernekastere og isfontæner, 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.

Motorkørsel og parkering

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

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 på afdelingens fællesområde/p-pladser er ikke tilladt.

Henstilling af campingvogn på egen parkeringsplads er tilladt i max. 5 dage (*af- og pålæsning*).

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 ejendomsfunktionærene i Jelling Boligselskab samt Domea boligservice.

Godkendelse og ikrafttræden

Denne husorden er godkendt af organisationsbestyrelsen og gældende indtil der måtte forekomme ændringer.

Husordenen er godkendt på organisationsmøde d. 21-01-2019.