

Husorden

Afdeling 23 Østergade 29 - 45



Adresse: Tornøegade 12,
8300 Odder

Telefon: 70 27 97 97

Hjemmeside: www.domibolig.dk

E-mail: mail@domibolig.dk

Generelt

Dette ordensreglement er gældende for alle afdeling 23 i DOMI Bolig, som et led i bestræbelserne for at skabe et godt boligmiljø i erkendelse af, at det skaber tryghed og tilfredshed, når vi tager hensyn til hinanden.

Afdeling 23 omfatter 156 lejemål. Vi er et miniatursamfund, hvor vi er mere eller mindre afhængige af hinanden og er fælles om mange ting, hvorfor der gælder visse almindelige regler for at skabe et godt miljø til gavn for alle. Derfor skal lejerne i afdeling 23 overholde de almindelige ordensregler, der gælder for afdelingen.

Vi beder dig derfor huske, at disse regler er fastsat for at beskytte både dig og bebyggelsen. Det skaber tryghed og tilfredshed, hvis alle erkender nødvendigheden af at tage hensyn til hinanden. Reglerne skulle samtidig være et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt. I denne forbindelse vil det være af stor betydning, at forældrene husker at vejlede deres børn og at foregå dem med et godt eksempel. Det er beboerne selv, der gennem huslejen skal betale istandsættelsen også af det, der ødelægges.

Serviceafdelingen

Serviceafdelingen tager sig af alle de daglige praktiske ting, der vedrører bygningerne og lejemålene samt. og samarbejder med driftsafdelingen omkring de grønne områder

Serviceafdelingen kan kontaktes på telefon

87 80 23 00

Mandag til fredag kl. 07.30 – 09.00, torsdag tillige 12.30 – 13.00

eller på mail: service@domibolig.dk

Ved pludselig opstået skade **udenfor normal telefontid** kan telefon nr. **70 27 07 08** kontaktes

Før du/ De flytter ind, bør du/De være opmærksom på følgende:

Antenner

Tilslutning til fællesantenne må kun foretages med originale kabler og stik. Beboerne må ikke opsætte udvendige antenner og loftsantenner da afdelingen er tilsluttet et fællesantenneanlæg (jfr. i øvrigt lejelovens bestemmelser).

Parabolantenne

Retningslinjer for opsætning af parabolantenne findes på DOMI Boligs hjemmeside → beboere → info til alle afdelinger → parabolantenne.

Forsikringer

Boligforeningen har tegnet en almindelig bygnings- og husejeransvarsforsikring, hvori der er tegnet en kollektiv glas/kummeforsikring.

Hvis du eller dine børn slår en rude i stykker uden for lejligheden, er ansvaret dit, men under normale forhold vil en sådan skade blive dækket af din familieforsikring. Vi gør dig samtidig opmærksom på, at vandskade på indbo som følge af rør eller radiatorsprængninger, ikke er dækket af afdelingens forsikringer.

Køleskabe, komfurer, ventilatorer, vaskemaskiner og andre tekniske installationer i lejligheden:

For at få fuldt udbytte af de tekniske installationer bør du sætte dig ind i brugsanvisningerne for disse. Normal drift og vedligeholdelse af de tekniske installationer betales af afdelingen. Beboerne betaler for skader, som måtte skyldes forkert betjening eller misbrug. Alle uregelmæssigheder ved de tekniske installationer skal hurtigst muligt anmeldes til Serviceafdelingen

Husdyr

Det er ikke tilladt at holde hund, kat eller andre arter husdyr eller tage sådanne i pleje.

Ifølge loven forstås husdyr som dyr af en vis størrelse. Hunde og katte er eksempler på husdyr. Dyr som fisk, undulater, hamstre og lignende falder udenfor kategorien "husdyr" og betragtes i stedet som det, man kalder smådyr.

Krybdyr (Reptilia) inddeles i øgler, slanger, skildpadder, krokodiller.

Et forbud mod at holde husdyr betyder ikke, at du ikke må have besøg af husdyr. Er husdyret ofte på besøg, kan det dog i nogle tilfælde vurderes, at det er så ofte, at det kan betragtes som om du alligevel holder husdyr.

Det er ikke tilladt at fodre dyr eller opsætte foderbrætter og lignende i haver, på altaner eller ud for vinduer.

Skiltning

Skilte og reklamer må kun anbringes efter skriftlig tilladelse fra boligforeningen. Navneskilte må, for at skåne dørene ved fraflytning, kun opsættes i den udførelse, der er godkendt af boligforeningen.

I din/jeres lejlighed gælder følgende:

Vandsenge

Vandsenge må ikke opstilles i lejligheden, da bygningskonstruktionerne ikke er dimensioneret dertil.

Musik

Benyttelse af radio, fjernsyn, musikafspillere, musikinstrumenter m.v. skal ske med fornøden hensyntagen til naboerne. I de sene aftentimer skal du/I vise særligt hensyn til dine naboer ved at dæmpe ned, så du ikke forstyrrer andre beboeres ønske om nattero. I særlige tilfælde, ved fester o. lign, skal du/I aftale med naboerne, at de er indforstået med "støj" efter kl. 24.

Bad og toilet

Af hensyn til natteroen bør der ikke bades mellem kl. 24 og kl. 6 morgen. For at undgå tilstopning af afløbsrør skal man være varsom med, hvad der skylles gennem vask og toilet.

Bleer, vat, avispapir o. lign må aldrig kastes i toiletkummen. Rensning af afløbsrør og kloaker er både besværlig og bekostelig. Eventuelle utætheder i installationerne skal straks meldes til Serviceafdelingen. Til rengøring af badekar, håndvask og toilet må kun anvendes skånsomme rengøringsmidler. Saltsyre og skurepulver må under ingen omstændigheder anvendes.

Maskiner

Symaskiner og lignende maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, skal anbringes på et underlag, der dæmper støjen mest muligt. Erhverv må ikke udøves fra lejligheden. Slagboremaskiner må benyttes til ophængning af billeder, gardiner o. lign. på hverdage mellem kl. 9 morgen og kl. 19. Brugen skal i øvrigt begrænses mindst muligt.

Udluftning

En tidssvarende bolig skal være tæt, så man undgår varmespild. Men i bestræbelserne på at få lukket alle utætheder, må man ikke overse, at frisk luft - og dermed ventilation - er en betingelse for beboernes og ejendommens sundhed.

Udluftning skal foregå efter følgende anvisning:

Hold normalt alle vinduer lukkede i fyringsperioden, også soveværelsesvinduet.

Luft så ud 2 eller 3 gange i døgnet på følgende måde:

1. Luk alle radiatorventiler.
2. Åbn derefter vinduer og døre i ca. 5 min. således, at fugt og dårlig luft bliver trukket ud.
3. Luk derefter alle vinduer og døre igen - også soveværelsesvinduet.
4. Indstil radiatorventilerne på nøjagtigt samme indstilling som før.

5. Nyd derefter det friske og stadig varme klima i lejligheden.
Husk: Dug indvendigt på termoruder er tegn på, at der udluftes for lidt

Radiatorerne

Lejligheden bliver opvarmet med varme fra eget centralvarmeanlæg eller fjernvarme. Temperaturerne på fjernvarmevandet i radiatorerne, bliver reguleret centralt i kedelrummene af et klimastatsanlæg, som tilpasser fjernvarmevandet til udetemperaturen.

Det viser sig, at vores fornemmelse af varme er meget afhængig af, om radiatorerne føles varme ved berøring. Ikke mindst, når man sænker temperaturen om natten, vil radiatorerne kun blive lune eller helt kolde. Det er ganske normalt, at radiatorerne, specielt i overgangsperioderne forår og efterår, er skiftevis varme og kolde. Til tider er de varme foroven og kolde forneden og måske varme i den ene ende og kolde i den anden. Dette er helt i orden, og viser blot, at blandedeanlægget virkelig forsøger at holde rumtemperaturen konstant.

Specielt i lejligheder, som har fordampningsmålere, er det en fejlagtig opfattelse, at man slipper billigere, såfremt man nøjes med at holde en radiator åben.

Jeres radiatoranlæg er dimensioneret således, at alle radiatorer skal anvendes. Flere radiatorer med lavere temperatur giver samme varme i lejligheden og med store varmebesparelser til følge. Derfor - brug alle radiatorerne.

For at undgå frostsprængninger bør radiatorerne i vintertiden aldrig være lukket helt til.

Vandhaner og cisterner

Utætte vandhaner eller cisterner medfører ofte et stort - og fordyrende - merforbrug af vand, ligesom defekte haner kan være til lydæssig gene for andre beboere. Afdelingen betaler reparationen, som skal anmeldes til serviceafdelingen, som vil være behjælpelig med at udbedre skaden (eller anvise en VVS-installatør, hvis det er nødvendigt). Er vandhane, cisterne m.v. slidt op, anmeldes dette, og fornyelse betales af afdelingen.

Vinduer og døre

Beboerne skal selv sørge for, at vinduerne i lejligheden og dertil hørende pulter- og kælderrum er forsynet med hele ruder. Døre, der er forsynet med smæklås eller dørpumpe, skal være lukkede og må ikke holdes åbne ved anbringelse af sten, træstykker eller lignende.

Private vaskemaskiner, opvaskemaskiner og tørretumblere

Ønsker du f.eks. at installere opvaskemaskine, vaskemaskine, eller tørretumbler behøver du ikke at søge om tilladelse, så længe du overholder følgende regler:

- * Montering skal foretages af autoriseret vvs-installatør / elektriker,
- * Hvis opvaskemaskine/vaskemaskine placeres på et gulv med træbelægning, skal maskinen placeres på en drypbakke,
- * Tørretumbler skal installeres som kondensørretumbler,
- * Vedligeholdelse af egne hvidevarer påhviler lejeren.
- * Lejeren er erstatningsansvarlig for skader, der er forårsaget af installationer af eks. vaskemaskine, opvaskemaskine m.m

Bygningsmæssige ændringer

Ansøgning om ændringer i boligen

Ønsker du at ændre på boligen, f.eks. installere nyt køkken, fjerne eller opsætte en skillevæg, lægge nye fliser, kan du finde reglerne på DOMI Boligs hjemmeside → beboere → boligændringer

Uden for din/jeres lejlighed gælder følgende:

Affald

Ved affaldsanlæggene er der indkasthuse til emballage, papir/pap og restaffald. (Følg Reno Syds sorteringsvejledning).

Batterier lægges i de røde batteribeholdere ved affaldsanlæggene eller afleveres på genbrugspladsen. Brugte lavenergipærer og lysstofrør kan afleveres i beholder opstillet i tørregården overfor fælleshuset.

Trappevask

Rengøring af trapper og trappegange, påhviler beboerne og skal rengøres efter behov, dog mindst 1 gang om ugen.

Lejligheder liggende til venstre, rengør trapper og trappeopgange i januar, marts, maj, juli, september og november.

Lejligheder liggende til højre, rengør trapper og trappeopgange i februar, april, juni, august, oktober og december.

Terrassevarmere

Der må ikke anvendes/opstilles på altaner og i haver.

Svalegange

Borde, stole, blomsterkrukker og lign. skal placeres således, at der er fri passage på altangangene.

Dyrkning af tomater, agurker, krydderurter i kummer eller plantesække er ikke tilladt

Cykler og tørrestativer må ikke henstilles på svalegangene.

Altaner og altankasser

Altaner skal holdes rene for at undgå, at tilstopning af afløbet forårsager vandskade hos andre beboere. Det er tilladt at anbringe altankasser med blomster på indersiden af gelænderet

Tøjtørring er strengt forbudt. Udluftning af sengetøj kan foregå på altanen, men det skal ske således, at det ikke kan ses fra anlægget eller gaden.

Bankning af tæpper m.v. må ikke ske fra vinduer eller altaner af hensyn til de øvrige beboere.

Der må ikke opsættes flet/pilehegn eller lign på altanerne.

Altaner må ikke bruges til opmagasinering.

Der må opsættes læsejl i en grålig farve på rækværket, dog må læsejlet ikke være højere end rækværket.

Det henstilles til, at der i forbindelse med juleudsmykning på altaner og i haverne, kun ophænges lyskæder og lign. med **hvide pærer**.

Haver

Haver, der er tilknyttet stuelejligheder, vedligeholdes af den enkelte lejer i boperioden. Dette indebærer vedligeholdelse af hække, græsareal, terrasse og øvrig beplantning.

Haverne skal til enhver tid fremstå vel vedligeholdte, og græsset skal i vækstperioden holdes nede i normal lav højde, hvilket vil sige slåning én gang ugentlig i den nævnte periode.

Haver må ikke bruges til opmagasinering.

Såfremt haven er misligholdt, vil den blive ordnet for beboerens regning.

Det på terrassen anlagte fliseareal må ikke udvides eller ændres uden skriftlig tilladelse fra boligforeningen.

Der må ikke opsættes plankeværk, stakit, fuglefoderhuse/brætter og lign. i haverne.

Der må ikke opsættes låger i hækken eller plankeværket.

Bøgehækkene må højst være 150 cm i højden mod græsarealet og højst 180 mod øvrige arealer. Hækken bør have en bredde på 40-45 cm).

Det er ikke nødvendigt at klippe bøgehækken mere end én gang om året, nemlig i slutningen af juli måned.

Lejerne kan frit etablere en beplantning i haverne. Buske og slyngplanter må ikke være højere end 150 cm, og træer må ikke være højere end 2 m. Ingen beplantning må være til gene for naboer/overboer eller bygningsdele.

Der må ikke udlægges urte- eller køkkenhaver. Ukrudtsbekæmpelse må ikke ske med kemikalier

Der må ikke opsættes markiser, drivhuse, glasinddækning af tagudhæng ej heller må der etableres vinterhaver.

Grill og ildsteder

Flytbare ildsteder, herunder grill, må ikke, jævnfør bekendtgørelse nr. 963 af 11/9 2009 om brug af åben ild, ikke bruges på altaner, terrasser, p-pladser, i haver, pavillon, carporte eller under overdækninger og lign.

Der må dog grilles på de grønne arealer uden for haverne og på terrassen ved Fælleshuset i forbindelse med private fester under iagttagelse af gældende regler.

Tøjtørring

Af hensyn til indeklimaet bør tøjtørring i lejligheden undgås.

Tørring af tøj skal ske enten i tørrerum/tørretumbler eller i tørregård.

Der er tørretumbler i kælderen i Østergade 29/31, 35A og 45D

I tilfælde af fejl ved maskinerne skal dette omgående meddeles til serviceafdelingen.

Pulterum, kælderrum m.v.

Ekstra kælderrum, der som regel indrettes i de sikringsrum, som kræves i henhold til lovgivningen, kan boligforeningen i givet fald kræve ryddet med kort varsel. Rummene skal - selv om de ikke benyttes - være aflåste, og eventuelle vinduer skal holdes lukkede.

Fjernlager.

I kælderen Østergade 31 har vi oprettet et fjernlager til opbevaring af bygningsdele, der er taget ud af lejlighederne, men som skal reetableres ved fraflytning, f. eksempel alm. døre, skydedøre, køkkenelementer, håndvaske fra badeværelser.

Henvendelse om opbevaring skal ske til Serviceafdelingen.

Barnevogne, cykler o. lign.

Disse ting må ikke henstilles således, at de kan være til gene for andre, men skal henstilles på de pladser og i de rum, der er indrettet hertil.

Cykling og knallertkørsel er af hensyn til sikkerheden ikke tilladt på gangstier.

Parkering og motorkørsel

Parkering af personbiler og motorcykler må ikke finde sted på boligområdet udenfor de etablerede parkeringspladser.

Last- og campingvogne samt u-indregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles i boligområdet og uden særlig tilladelse heller ikke på afdelingens parkeringspladser. Af hensyn til børnenes sikkerhed anmoder vi beboerne om at køre med allerstørste forsigtighed på boligvejene.

Leg og boldspil

Lad ikke børnene lege eller opholde sig på parkeringspladser, trapper, loftgange, i kældre, gadedøre og andre steder, hvor det kan være farligt eller til væsentlig gene for beboerne.

Det er naturligvis ikke tilladt at tegne eller male på ejendommens træ- og murværk eller på anden måde at beskadige ejendommen eller dens haveanlæg.

Børns leg med legetøj som f.eks. bue og pil, luftbøsser, salonrifler og lignende er meget farligt og må derfor ikke finde sted på boligforeningens område.

Skån de grønne anlæg

Alle vil gerne bo i et pænt kvarter. Boligforeningen har gjort sit til at skabe en god bebyggelse, og hvis beboerne og især børnene til dagligt vil gøre deres til at værne om beplantninger og de kollektive anlæg, kan man fortsat have en pæn bebyggelse.

Klager

I henhold til Persondataloven har DOMI Bolig oplysningspligt overfor den lejer der klages over.

Det betyder, at når vi har modtaget en klage, er vi forpligtiget til at oplyse sammen med klagen, hvem der har afsendt klagen med navn på klager.

Dvs. at du ikke kan være anonym og dit navn vil blive oplyst til den du klager over.

Nedenfor kan du se, hvordan du indsender en klage, og hvad den skal indeholde for at blive sagsbehandlet: Hvis henvendelsen ikke sker skriftlig, vil klagen blive afvist.

Hvis du vil klage over en nabo, skal klagen være skriftlig og sendes til DOMI Bolig, Tornøegade 12, 8300 Odder eller sendes på mail til mail@domibolig.dk. Klagebrevet skal indeholde fuldstændig navn og adresse på den/de beboere der klages over.

Reglerne er nærmere beskrevet på DOMI Boligs hjemmeside → beboere → klager

Reglernes ikrafttræden

Dette ordensreglement erstatter alle tidligere husordener, have- og trappereglementer for afdeling 23 samt DOMI Boligs ordensreglement af 30.maj 1989.

Vedttaget på afdelingsmødet gældende fra 13. september 2017, og tilrettet på afdelingsmødet den 11. september 2019.