

Husorden

for

Afdeling 4551
"Kvartetten"

Indhold

1.	Forsikring.....	3
2.	Rygepolitik.....	3
3.	Ændringer i boligen	3
4.	Tekniske Installationer	4
5.	Bad og toilet.....	4
6.	Radiatorer og varme.....	5
7.	Brug af maskiner.....	5
8.	Støj, musik m.v.	5
9.	Husdyr.....	6
10.	Affald	7
11.	Fælles adgangsveje	7
12.	Trappevask	7
13.	Altaner og haver.....	7
14.	Paraboler og antenner	8
15.	Grill	8
16.	Cykler, knallerter, barnevogne	8
17.	Motorkørsel og parkering	9
18.	Elevator	9
19.	Snerydning/grusning	9
20.	Pulterrum.....	9

1. 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.

2. Rygepolitik

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. Rygning på trapper, loftrum og andre indendørs fællesarealer 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 ejendomskontoret, på møder og i andre tilfælde, hvor ejendomsfunktionærer eller andre ansatte er til stede i lokalet.

LEJEMÅLET INDENDØRS

3. Ændringer i boligen

Lejligheden skal "som udgangspunkt bibeholdes i sin oprindelige form". Det betyder, at ændringer kun må foretages med skriftlig tilladelse fra Domea.

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 20 år. For at få penge ved flytning, skal du f.eks. kunne dokumentere dine udgifter med kopi af håndværkerregninger o.l.

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, i brochuren om råderet og i råderetskataloget for din afdeling.

Installationsret

Udover råderetten, har du ret til at foretage sædvanlige installationer i din bolig som f.eks. installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine m.v. Husk at benytte drypbakke ved installering af opvaskemaskine af hensyn til gulvet ved evt. lækage.

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

Du kan læse mere om råderet og installationsret i pjecen "Lejet, men helt dit eget ...", der kan fås ved henvendelse til ejendomskontoret eller Domea (se også www.domea.dk).

4. Tekniske Installationer

Vandhaner, cisterner m.v.

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

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.

I akutte situationer kan du udenfor ejendomskontorets åbningstider kontakte et medlem af afdelingsbestyrelsen, som har en liste over ejendommens håndværkere.

Det er tilladt at installere egne vaske- og opvaskemaskiner " hvis maskinen stilles i en drypbakke". Installationen skal foretages af autoriserede håndværkere. **Der skal ansøges om dette på Servicecenteret.**

5. 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 toiletkummen.

6. Radiatorer og varme

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.

7. 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.

8. 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. 22.00. Ved forventning om støj efter kl. 24.00 i weekenden, adviseres dette til egen opgang, samt den naboopgang som støder op til lejligheden. Dette gøres senest 1 uge i forvejen.

LEJEMÅLET UDENDØRS

Afdelingsmødet kan beslutte, at beboerne i afdelingen har ret til at foretage visse forbedrings- og/eller forandringsarbejder udenfor boligen efter reglerne om råderet. Beboere i Frederikshuset er underlagt såvel afdelingens som ejerforeningens regelsæt, og spørg på Servicecenteret, hvis der er modstridende regelsæt.

Råderetsarbejder udenfor boligen kan f.eks. være 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 bestyrelsen.

9. 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 og én kat efter særskilt tilladelse. Katten skal være en indendørskat. Ansøgningsskemaet kan du få på ejendomskontoret.

Vi sætter pris på, at vores firbenede venner – både hunde og katte – er en del af fællesskabet! For at holde et kæledyr som hund eller kat i boligen kræves der forudgående tilladelse fra boligselskabet. Som ejer har du et særligt ansvar for at sikre, at dit kæledyr ikke generer andre beboere. Det indebærer, at langvarig gøen eller miaven bør undgås, og at efterladenskaber altid skal samles op på ejendommens område – så vi alle kan nyde et pænt og hyggeligt miljø.

Skulle der opstå situationer, hvor reglerne ikke overholdes, vil vi starte med en venlig påmindelse i form af en advarsel. Ved gentagelser kan der komme op til tre advarsler. Hvis udfordringerne fortsætter herefter, kan det desværre blive nødvendigt, at kæledyret fjernes fra boligen, eller at lejeren må fraflytte.

Lad os sammen sørge for, at både to- og firbenede trives i vores boligforening!

Husdyr skal altid holdes i snor udenfor lejemålet, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for en hund.

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.

På Stenhøjparken må der medtages en hund ved indflytning – der skal ansøges. Når hunden dør, må der ikke anskaffes en ny.

Fodring af dyr, fugle m.v.

Undlad at fodre vilde/fritgående dyr som fugle og katte mv. Foderrester kan tillokke uønskede skadedyr som f.eks. rotter og duer. Foderhuse på altaner og terrasser er ikke tilladt.

10. Affald

Af hygiejniske grunde skal alt affald afleveres i affaldsposer, der bindes.

Det er vigtigt at sortere affald grundigt og rigtigt. Læg venligst mærke til at alle containere er mærkede med affaldstype. Manglende sortering kan ende ud i huslejstigninger for hele afdelingen.

Storskrald skal afleveres på den kommunale genbrugsstation.

Miljøfarligt affald (fx malerester) skal afleveres på genbrugsstationen.

Det er ikke tilladt at henstille effekter på containerpladsen

11. Fælles adgangsveje

Der må derfor af brandsikkerhedsmæssige årsager ikke henstilles møbler, affald o.a. i opgangene og loftarealer. Det er dog tilladt at have en mindre blomst stående udenfor sin entredør.

Det er tilladt at have en skobakke i vintermånederne.

12. Trappevask

Du skal selv renholde dine dørmåtter, men boligafdelingen sørger i øvrigt for, at der bliver gjort rent på trapper m.v.

Afdelingen forestår rengøring af trapperne, og dette er indeholdt i huslejen.

Du skal selv rengøre trapper m.v., hvis de er blevet ekstraordinært beskidte i forbindelse med f.eks. flytning eller udsmidning af juletræer, eller hvis du eller dine børn har tabt eller spildt noget.

13. Altaner og haver

Du skal holde din altan, have eller terrasse ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig. Vær i den forbindelse opmærksom på, at:

- du gerne må opsætte altankasser.

- filmen på glasfacaderne skal forblive på. Såfremt dette begynder at falde af, kontaktes ejendomsmesteren med henblik på at få det lavet/påført nyt film.

- du gerne må lufte og tørre dit tøj på altanen. Dog således at det ikke er til gene for de øvrige beboere, dvs. at tørrestativet ikke må være højere end altanens kant.

Du skal 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: 50 cm. Hæk højde: 150 cm.

Det er tilladt med markiser på øverste etage, hhv. 3. sal i A-D samt 2. sal i E-H.

Efter aftale med afdelingsbestyrelsen er det tilladt at sætte hegn op i stuelejlighederne i opgang A-D. Hegnet må maks. være 120cm højt ud mod parkeringspladsen og skal placeres i forlængelse af terrassefliserne. Hegnet skal godkendes af ejendomsfunktionæren inden opsætning.

14. Parabler og antenner

Det er ikke tilladt på Kastellet og Frederikshuset, at opsætte antenner eller parabler op af hensyn til bebyggelsens facade.

Beboerne i Norgesgade må kun opsætte udvendige antenner og loftantennener efter forudgående skriftlig tilladelse fra boligselskabet.

Der må ikke anvendes farligt legetøj, som f.eks. bue og pil, luftbøsse, splattervåben og lignende.

15. Grill

Det er tilladt at grille på fællesareal og på altanen/terrassen, hvis det ikke generer naboerne. Der må kun anvendes el eller gas-grill på altaner/terrasser.

I Frederikshuset er kulgrill desuden tilladt.

16. Cykler, knallerter, barnevogne

Gange og trappeopgange skal friholdes for fodtøj, tasker og møbler, ifølge brandmyndighederne

I ejendommen er der cykelstativer og cykelrum, hvor du kan parkere din cykel. Du må desuden gerne parkere cykler i dit eget loftsrum, gælder Kastellet.

Knallerter må gerne hensættes i cykelrummet.

Cykelskuret er kun til køredygtige cykler og knallerter. Hvis du vil af med en gammel cykel kan den smides ud som storskrald.

Cykler, knallerter og barnevogne må ikke stilles på de fælles adgangsveje (stier og opgange m.v.) eller på en måde, så de er til unødvendig gene for andre.

På specielt markerede arealer på loftet, i opgang A, C og G er det tilladt at parkere Barnevogne, klapvogne og kørestole.

17. Motorkørsel og parkering

Færdselsloven gælder også på afdelingens parkeringspladser. Derfor kan disse kun benyttes til parkering af indregistrerede køretøjer.

Varevogne og lastbiler der er længere end en parkeringsbås dvs. en længde på max. 5 meter kan ikke parkeres på afdelingens parkeringspladser.

Parkering skal ske i de afmærkede parkeringsbåse. For motorcykler, der ikke er indregistrerede i vinterperioden, kan særskilt tilladelse til parkering fås på ejendomskontoret.

Henstille af trailere og campingvogne kræver særskilt tilladelse. Kontakt ejendomskontoret.

18. Elevator

Af hensyn til sikkerheden må elevatorer ikke benyttes til børns leg.

Hvis elevatoren ikke virker som den skal, bedes du kontakte ejendomskontoret med det samme.

19. Snerydning/grusning

Afdelingen sørger for den nødvendige snerydning og grusning – enten via ejendomsfunktionen eller ved at bruge et firma udefra.

20. Pulterrum

Rummene skal – selv om de ikke benyttes være aflåste.

Godkendelse og ikrafttræden

Denne husorden er godkendt på afdelingsmødet den 14.05.2025 til ikrafttræden pr. 14.05.2025.