

HUSORDEN FØLAGER 7 & 11

Generel husorden

ET GODT KLIMA ER MEGET VÆRD

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, så kan du derfor fremsætte et forslag 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 fra Domea.dk. 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 det ikke kan garanteres, at du som klager kan være anonym. Den, der klages over, kan bede om at få oplyst, hvem der har klaget. I enkelte og meget markante sager kan man få lov at være anonym.

NØGLER

Til hver lejlighed udleveres tre nøgler. Nøglerne passer til hoveddør, postkasse og depotrum samt til affaldsrum i begge bygninger og til indgangsdør i den bygning, du bor i. Ønsker du ekstra nøgler, kan de bestilles hos Servicecenter København. Du skal selv betale for ekstra nøgler.

NAVNESKILTE

Afdelingen sørger gennem Servicecenter København for navneskilte ved indgange til trappetårnet og på postkasser samt numre på depotrum. Du kan få ændret dine navneskilte ved at henvende dig til Servicecenter København, hvis der er fejl i dem. Undgå klistermærker og andre uautoriserede ændringer og tilføjelser til afdelingens 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 sprænger der et vandrør, og vandet ødelægger dine møbler, tæpper mv., så er det din egen private forsikring, der skal dække – eller dig selv, hvis du ikke har en forsikring.

Du rådes derfor til at tegne en familieforsikring, der normalt dækker i forbindelse med brand, tyveri og vandskade, og for indbo (møbler, tøj mv.) og for ansvar for husstand (hvis du kommer til at forholde skade på andre eller deres ting).

Glas- og kummeforsikring er tegnet af afdelingen, og udgiften til dette er med i din husleje. Det betyder, at vinduer, toiletkummer, håndvask mv. er forsikret fælles.

RYGEPOLITIK

Du må ryge i din egen lejlighed og på udendørs fællesarealer. Det er forbudt at ryge i depotrum og alle indendørs fællesarealer, dvs. fx elevator, opgange og fælleslokale. Vis altid hensyn, hvis du ryger, og husk at tage cigaretskod med dig – cigaretskod må under ingen omstændigheder kastes ned fra altaner.

Arbejdsmiljøloven betyder, at folk, der arbejder for boligselskabet, ikke må udsættes for passiv rygning i arbejdstiden. Undgå derfor at ryge, hvor ejendomsfunktionærer eller andre ansatte er til stede.

FREMLEJE/FERIEBYTTE

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 Servicecenter København, 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.

Du må bytte eller fremleje boligen som feriebolig i indtil seks uger pr. kalenderår. Dele af en uge tæller som en hel uge.

Familien, der byttes med eller fremlejes til, må højst være på et antal personer svarende til antallet af beboelsesrum i boligen.

Hvis der er tale om et feriebytte, må der ikke opkræves leje. Feriefremlejes boligen, så må lejen højst udgøre en forholdsmæssig del af den månedlige leje. Fremlejes der fx en uge, må der højst opkræves 7/31 dele af huslejen.

Du er selv ansvarlig for de mennesker, der bor midlertidigt i boligen. Det betyder fx, at husorden og andre regler, der gælder for ejendommen, overholdes. Du er også ansvarlig for eventuel mislighold/hærværk på det lejede og ejendommen. Du anbefales at spørge dit forsikringsselskab, om det dækker skader i boligen påført at lejerne/bytterne.

Hvis du ønsker at benytte dig af muligheden for feriefremleje/feriebytte, skal du udfylde og indsende en blanket til Servicecenter København, som skal vide, hvem der bor i lejemålet i den pågældende periode.

FRAVÆR I LÆNGERE TID

Det kan være en god idé at give din nabo besked, hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid. Undgå så vidt nedrullede gardiner og andre synlige tegn, der kan friste eventuelle indbrudstyve.

Praktiser det gode naboskab. Saml aviser og reklamer op fra måtten og smid dem ind ad brevsprækken, hvis naboen er på ferie eller lignende. Og lav evt. aftale med naboen om at holde ekstra øje, vande blomster o.l.

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 Servicecenter København.

Råderet:

Du har som lejer ret til at udføre visse forbedringer af din lejlighed. Fordi de fleste større forbedringer (fx nyt badeværelse) holder mange år, har du ret til at få en del af udgifterne tilbage, hvis du flytter inden for en årrække. For at få penge tilbage ved flytning skal du kunne dokumentere dine udgifter med kopi af håndværkerregninger og lign. 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 Domea.dk og i råderetskataloget for din afdeling.

Installationsret:

Ud over råderetten har du ret til at foretage sædvanlige installationer i din bolig som fx vaskemaskine og opvaskemaskine.

Sådan søger du:

Hvis du ønsker at anvende råderetten eller installationsretten, skal du sende en skriftlig ansøgning til Servicecenter København. Så behandler Servicecenter København din ansøgning og giver dig besked, om 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 Servicecenter København, hvis du opdager utætte vandhaner og cisterner eller andre fejl og svigt i de tekniske installationer.

Afdelingen står gennem Servicecenter København 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, avisepapir og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke toilet-kummen.

RADIATORER OG VARME

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.

UDSUGNINGSKANALER

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

STØJ

Maskiner:

El-boremaskiner og lign. støjende værktøj må benyttes i tidsrummet:

Hverdage kl. 8-19

Lørdage kl. 10-16

Søn- og helligdage kl. 12-14

Vis hensyn og orienter gerne naboerne på forhånd, hvis du skal i gang med større projekter.

Musik m.v.:

Når du benytter radio, fjernsyn, musikanlæg og -instrumenter skal det altid ske under hensyntagen til naboerne. Dette indebærer, at man skal lukke døre og vinduer. Der skal være ro senest:

Søndag-torsdag: kl. 22.00

Fredag-lørdag: kl. 24.00.

I særlige tilfælde bør du sikre dig, at naboerne er indforstået med støj efter kl. 24.00, fx ved at sætte en seddel op i opgangen eller lave et opslag i afdelingens facebookgruppe.

FÆLLESLOKALE

Regler og priser for leje og brug af fælleslokale fastsættes af bestyrelsen.

HUSDYR

Det er tilladt at holde mindre husdyr: fugle, fisk, marsvin, kaniner, dog ikke krybdyr eller andre eksotiske dyr.

Du må derudover holde én hund eller én kat pr. lejemål efter særskilt tilladelse. Du kan få ansøgningsskemaet hos Servicecenter København. Der gives ikke tilladelse til hunderacer eller blandinger med hunderacer, som er forbudt ifølge Hundelovens forbudsordning.

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.

Hunde skal altid holdes i snor uden for lejemålet, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for hunden. Hunde må ikke luftes på afdelingens fællesarealer, og du er forpligtet til at fjerne hundens eventuelle efterladenskaber øjeblikkeligt.

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

Giv Servicecenteret besked, hvis du en kortere periode skal passe andres hund/kat.

Lejemålet udendørs

ÆNDRINGER UDEN FOR BOLIGEN

Afdelingsmødet kan beslutte, at beboerne i afdelingen har ret til at foretage visse forbedrings- og/eller forandringsarbejder uden for boligen efter reglerne om råderet. Råderetsarbejder uden for boligen kan fx være altaninddækning, maling af plankeværk og lign.

Boligselskabet kan kun give tilladelse til de ændringer uden for boligen, som afdelingsmødet har truffet beslutning om og indskrevet i råderetskataloget. Hvis du er i tvivl, kan du kontakte bestyrelsen.

AFFALD

Af hygiejniske grunde skal køkkenaffald, kattegrus mv. samles i egnede plasticposer. Poserne lukkes grundigt inden affaldet nedkastet i affaldsskakten – poserne må ikke være større i omfang end hullet i affaldsskakten. Restaffald, der ikke kan kastes i affaldsskakten, skal smides i containeren til restaffald i affaldsrum ved nr. 7.

Andet affald end restaffald sorteres og lægges i de respektive containere, dvs. flaskecontainer, papircontainer, papcontainer, plasticcontainer og container til bioaffald. Storskrald skal afleveres på den kommunale genbrugsstation sammen med miljøfarligt affald.

FÆLLES ADGANGSVEJE

Opgange og kældergange er flugtveje. De skal være helt ryddet og der må derfor ikke henstilles autostole, barne- og klapvogne, møbler, affald, fodtøj eller andet i opgangene, under trapperne eller i kældergangene.

TRAPPEVASK

Rengøring af trapper foretages af rengøringsfirma via Servicecenter København. Du skal selv rengøre trapper mv., hvis de er blevet ekstraordinært beskidte i forbindelse med fx flytning eller udsmidning af juletræer, eller hvis du eller dine børn har tabt eller spildt noget.

ALTANER OG HAVER

Du skal holde din altan/terrasse ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig.

Der må ikke opsættes markiser, pavilloner, skeletter til pavilloner eller lignende overdækninger, hverken ved altaner, svalegange eller terrasser.

Der må ikke opsættes paraboler hverken på altan eller terrasse. Husdyr, fx kaniner, må ikke have fast ophold på altan eller terrasse. Fodring af fugle eller andre dyr er ikke tilladt på altan eller terrasse af hensyn til rottefaren.

Altan:

Du må ikke opsætte altankasser.

Du må gerne 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.

Hvis du ønsker at opsætte afskærmning på altanerne, skal dette være ensfarvet i neutrale nuancer, dvs. hvid/grå/sort. Afdækningen må ikke gå højere end altanens kant.

Du skal selv sørge for, at afløbet fra din altan, hvis et sådan findes, er rensset for at undgå tilstopning og dermed vandskade hos andre beboere.

Terrasser:

Planternes højde på/ved terrassen må ikke overstige 1,8 m, og de skal vedligeholdes/beskæres, så de ikke beskadiger ejendommen.

Der må ikke ændres på eksisterende hegn af træ mellem terrasserne.

Der må opsættes yderligere afdækning ovenpå eksisterende fælleshegn mellem haverne op til 1,8 m., hvis beboerne er enige om det. Afdækningen skal være af samme materiale og udformning som det eksisterende hegn.

Der må opsættes let trådvæv i op til 1,25 meters højde på indvendig side af fælleshegn og ud mod fællesarealet.

Der må opsættes fast hegn i naturmaterialer eller espalier for enden af terrasserne/haverne i en højde af 1,25, dvs. samme højde som nuværende hegn; hegnet må hverken være højere eller lavere. Der må isættes låge i fronthejn i samme materiale og samme højde som det øvrige hegn.

FÆLLESAREALERNE

I afdelingen er der fællesarealer, herunder grønne områder, til beboernes brug:

- Benyt fællesarealerne 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. Eneste undtagelse er, at børn gerne må tegne med kridt på fliserne.
- Der må ikke anvendes farligt legetøj, som fx bue og pil, luftbøsse, splattervåben og lignende.
- Der må ikke begraves husdyr på fællesarealerne.
- Børn op til 6 år må gerne cykle på fællesarealerne.
- Af sikkerhedsmæssige årsager må der ikke opstilles badebassiner og trampoliner på fællesarealerne.
- Fodring af fugle eller andre dyr er ikke tilladt på fællesarealerne af hensyn til rottefaren.

Aktiviteter på fællesarealerne efter kl. 22.00 må ikke støje eller på anden måde være til gene for øvrige beboere.

Forurening af inde- og udendørs fællesarealer medfører pligt for pågældende beboer til omgående at rydde op efter sig

GRILL

Det er tilladt at grille på egen altan/terrasse med gas- eller elgrill.

FYRVÆRKERI

Der må kun fyres fyrværkeri af på boligafdelingens område fra 31. december klokken 16 til 1. januar klokken 7. Derudover skal du udvise forsigtighed ved enhver form for anvendelse af fyrværkeri og overholde gældende regler for anvendelse af fyrværkeri.

CYKLER, KNALLERTER, BARNEVOGNE

I afdelingen er der cykelstativer, hvor du kan parkere din cykel. Du må desuden gerne parkere den i dit eget depotrum. Knallerter må gerne hensættes ved cykelstativerne på terræn.

Cykelstativer er kun til køredygtige cykler og knallerter. Hvis du har gamle cykler, der blot står til opbevaring, skal de sættes i dit eget depotrum eller afleveres på genbrugsstationen

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

Det første fælles kælderrum under hver blok kan benyttes til beboernes cykler, løbehjul, cykelanhængere, barnevogne, klapvogne og autostole til børn.

ELEVATOR

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

Hvis elevatoren ikke virker som den skal, bedes du kontakte Servicecenter København med det samme. I akutte situationer vil du via Servicecenterets telefonsvarer blive guidet igennem til en vagtcentral, som kan hjælpe dig.

SNERYDNING/GRUSNING

Boligafdelingen er gennem Servicecenter København ansvarlig for snerydning og grusning/saltning.

Beboerne er selv ansvarlige for at rydde sne på egen terrasse/altan.

GODKENDELSE OG IKRAFTTRÆDEN

Denne husorden er godkendt på organisationsbestyrelsen den 29. september 2015 til ikrafttræden pr. 1. oktober 2016.

Godkendt af afdelingsmødet den 24.11.2016

Godkendt af afdelingsmødet den 29.3.2017

Godkendt af afdelingsmødet den 8.10.2020