

# HUSORDEN



## KÆRE BEBOER

### **VELKOMMEN TIL AFD. 3534 ORIENTEN**

Vi er glade for, at du har valgt din bolig i vores afdeling.

Boligselskabet har udformet et sæt leveregler for, hvordan vi skaber et godt socialt miljø, hvor afdelingens beboere respekterer hinanden og passer på vores fælles værdier: bygninger, udenomsarealer og det fælles udstyr.

Men lige så vigtigt er det, at vi i vores afdeling i ALLE situationer viser en 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 derfor, at vi altid hilser på hinanden, når vi mødes. Vores boligafdeling er kendetegnet ved, at vi har respekt og åbenhed. Det giver nemlig tryghed og engagement i området uanset om man er barn, voksen eller ældre beboer.

Hvis du er i tvivl om levereglerne, er du altid velkommen til at kontakte afdelingsbestyrelsen, som vil hjælpe med at besvare eventuelle spørgsmål.

# Servicecenter København

Adresse: Roskildevej 39, 3. th 2000 Frederiksberg

Telefon: 76 44 43 00

E-mail: Sc.Koebenhavn@domea.dk

Telefontid:

Dagligt 8.00 – 12.00

Personlig henvendelse:

Dagligt 8.00 – 14.00

Døgnservice ved akutskade:

Hverdage 15.00 – 8.00

Lørdag, søn- og helligdage døgnåbent.

Du skal straks henvende dig til Servicecenter København, hvis der opstår skader eller fejl i din bolig. I akutte situationer uden for åbningstiden, vil der være tilknyttet et skadesservicefirma som kan hjælpe og guide dig.

## Afdelingsbestyrelse

I din afdeling vil der blive valgt en afdelingsbestyrelse på førstkommande afdelingsmøde efter overtagelsen af byggeriet. Afdelingsbestyrelsen repræsenterer alle beboerne i forhold til Boligselskabet Domea København, som ejer boligerne. Bestyrelsen tager sig også af en række praktiske forhold og træffer i det daglige en række beslutninger indenfor afdelingen.

I din afdeling er det besluttet at I beboere selv skal vaske trapper, derfor skal der laves grupper og turnus, dette er som udgangspunkt en bestyrelsesopgave – eller en opgave, andre kan hjælpe bestyrelsen med.

Husk at din bestyrelse består af beboere, som udfører et frivilligt arbejde for dig og afdelingen, det er vigtigt at respektere dette.

# 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 og kan ske fra hjemmesiden. Husk at skrive eget navn og adresse på klagen.

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.

Domea.dk overholder persondataforordningen. Det betyder, at den du klager over, kan få at vide, hvem der har klaget. I specielle sager kan dette dog udelades, men det vil ikke være den normale forretningsgang. Den du klager over, skal selv rette henvendelse til Domea.dk for at få agtindsigt.

## NØGLER

Til hver lejlighed udleveres 4 nøgler. Nøglerne passer til boligen, opgang, renovationsrum, storskraldsrum, indvendig cykelparkering, depotanlæg, hængelås på depot m.m.

Ønsker du ekstra nøgler, kan de bestilles hos Servicecenteret. Du skal selv betale for ekstra nøgler.

## NAVNESKILTE

Boligselskabet sørger for navneskilte. Du kan få ændret dine navneskilte ved at henvende dig til Servicecenter København, hvis der er fejl i dem. Der må ikke sættes 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 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 indbo/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 forvolde skade på andre eller deres ting).

Glas- og kumfeforsikring er tegnet af ejendommen, og udgiften til dette er med i din husleje. Det betyder, at vinduesglas, toiletkummer, håndvask mv. er forsikret fælles. Kontakt dit Servicecenter for at høre nærmere, hvis du er i tvivl.

## **RYGEPOLITIK**

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. Rygning i opgange, kælderrum og andre indendørs fællesarealer er forbudt. Vis altid hensyn og husk at tage cigaretskod med dig fra stier og pladser!

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 i lokalet.

## **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.dk, 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.

## **AIRBNB OG LIGN.**

Airbnb og lign. er tilladt iflg. dit boligselskab – men kun max 6 uger om året og lejen du opkræver pr. uge, må ikke overstige din husleje pr. uge.

Du skal ligeledes underrette Servicecenteret, hvis du lejer din bolig ud via Airbnb

## **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 forudgående skriftlig tilladelse fra Servicecenteret.

### 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 en årrække. For at få penge ved flytning, skal du 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](http://www.domea.dk) og i råderetskataloget for din afdeling.

Boligselskabernes Landsforening har lavet en folder om råderet. Du finder den på [www.bl.dk](http://www.bl.dk) under "din bolig".

### Installationsret

Udover råderetten har du ret til at foretage sædvanlige installationer i din bolig som f.eks. vaskemaskine, opvaskemaskine m.v.

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.

Du kan læse mere om råderet og installationsret i pjecen "Lejet, men helt dit eget ...", der kan fås ved henvendelse til Servicecenteret (se også [www.domea.dk](http://www.domea.dk)).

## TEKNISKE INSTALLATIONER

### – EL, VVS

Du skal straks give besked til Servicecenteret, hvis du opdager utætte vandhaner, toiletter og vvs m.m. eller andre fejl og svigt i de tekniske installationer.

Afdelingens 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 toiletet og vask. Bleer, vat, bind, vådservietter, kattegrus, avisepapir og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke toilet-kummen.

## 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/afdækkes. Du må ikke tilslutte emhætte, tørretumbler eller andet til udsugningskanalerne.

## EMFANG

Du har et emfang i din bolig og må ikke udskifte det til en Emhætte, da det ikke må tilsluttes centraludsugningen.

## TØRRETUMBLER

Du må gerne installere tørretumbler i din bolig, blot det er en kondensørretumbler.

## STØJ

### Maskiner

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

Hverdage: kl. 8-19

Lørdage: kl. 10-16

Søn- og helligdage: kl. 10-12

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

### Øvrig støj

Der må ikke støjес på hverdage efter kl. 22.00 og i weekenden efter kl. 24.00.

Dette gælder i egen bolig, egen altan samt i fælleslokalet og på alle de fælles udearealer som fx tagterrasser og svalegange.

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, hvis du holder rund fødselsdag o.l.

## FÆLLESAREALER

Gårdmiljøet, i midten af bebyggelsen, er en børnehave og må benyttes af beboere efter lukketid, reglerne udstikkes af ejerforeningen.

## HUSDYR

### Mindre husdyr:

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

### Hund/kat:

Der må holdes 1 hund eller 1 indekat pr. lejemål i Orienten.

Hunde og katte skal registreres hos Domea.dk. Blanket fås ved at skrive til Servicecenter København på [sc.koebenhavn@domea.dk](mailto:sc.koebenhavn@domea.dk). Kopi af hundeforsikring skal medsendes udfyldt blanket.

- Hunde skal være af lovlige racer – se link [Hundeloven \(foedevarestyrelsen.dk\)](http://Hundeloven(foedevarestyrelsen.dk))

- Hunde må ikke opholde sig på eller luftes på fællesarealer – herunder gårdmiljøer, legeplads og tagterrasser.
- Hunde skal føres i snor uden for lejlighederne alle steder på Orientens arealer.
- Hunde må ikke være til vedvarende gene for naboer fx overdreven og langvarig gøen.
- Hunde må ikke besørge på Orientens arealer, og ejer har selv ansvaret for at der rengøres grundigt efter eventuelle 'uheld'.

Gæster som evt. medbringer hund, må under ingen omstændigheder lufte hunden på afdelingens arealer.

# 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.

Boligselskabet kan kun give tilladelse til de ændringer udenfor boligen, som afdelingsmødet har truffet beslutning om og indskrevet i et råderetskatalog.

I din af deling er der en ejerforening, den står for alt fælles i bebyggelsen. Der sidder repræsentanter for dit boligselskab i ejerforeningen. Hvis der ønskes ændringer på fællesarealer, skal ejerforeningen godkende dette.

## **AFFALD**

Af hygiejniske grunde skal køkkenaffald mv. samles i egnede plasticposer. Poserne lukkes grundigt inden affaldet lægges i affaldscontainerne til bio- og restaffald. Alt affald skal afleveres i affaldsrummet, der er flere affaldsrum rundt omkring i afdelingen.

Alt affald sorteres og lægges i de respektive containere, fx glas og flasker skal lægges i flaskecontaineren, papir og pap skal lægges i papir- og papcontainerne m.m.

Storskrald skal som udgangspunkt køres på den kommunale genbrugsstation sammen med miljøfarligt affald.

Enkelte mindre ting kan hensættes i storskraldrum. Husk at holde orden – ellers hentes det ikke.

## **FÆLLES ADGANGSVEJE**

Opgange og svalegange er flugtveje. De skal være helt ryddet, og der må derfor ikke henstilles fodtøj, affald, barne- og klapvogne, cykler, møbler o.a.

## **TRAPPEVASK**

Rengøring af trapper foretages af beboerne selv.

Du skal derudover 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.

## **FACADER**

Der må ikke opsættes effekter på facaderne, hverken markiser eller lignende afdækninger,

## **ALTANER**

Der må ikke opsættes paraboler på altanen.

Du skal holde din altan ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig:

- Du skal tage hensyn til dine under-boere, hvis du bruger vand på din altan, vasker vinduer eller lign. Det løber direkte ned til underboen

- 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.

Fællesterrassernes areal indrettes efter beslutning på afdelingsmødet.

Husdyr må ikke have fast ophold på altanerne.

## **DE GRØNNE AREALER**

De grønne områder i midten af bebyggelsen må kun benyttes af børneinstitutionen i dagtimerne og beboerne har adgang efter kl. 17.00 i hverdagen samt hele dagen i weekender og helligdage. Reglerne fastsættes af ejerforeningen.

Benyt friarealerne på en måde, så der ikke opstår farlige situationer, efterlad ikke affald, cigaretskod og lign. som børnene i institutionen kan komme til skade med.

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

Du 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.

Af sikkerhedsmæssige årsager må der ikke opstilles badebassiner og trampoliner.

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

## **FODRING AF DYR, FUGLE M.V.**

Fodring af fugle eller andre dyr er ikke tilladt af hensyn til rottefaren.

## **GRILL**

Det er tilladt at grille på altanen med gasgrill.

## **FYRVÆRKERI**

Der må kun fyres fyrværkeri af på boligafdelingens område fra d 31. december klokken 16.00 til 1. januar klokken 7.00.

Derudover skal du udvise forsigtighed ved enhver form for anvendelse af fyrværkeri.

Det er forbudt at affyre fyrværkeri inden for 100 meter af:

- Brændbar vegetation,



- 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**

I ejendommen er der cykelstativer på terræn, hvor du kan parkere din cykel. Du må desuden gerne parkere den i dit eget depot-rum.

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 afleveres på genbrugsstationen.

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

## **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. Kontakt ikke elevatorfirmaet – det kan blive dyrt.

I akutte situationer vil du via Servicecenterets telefonsvare blive guidet igennem til en vagtcentral som kan hjælpe dig.

## **SNERYDNING/GRUSNING**

Beboerne skal ikke selv sørge for grusning/saltning og snerydning, der kommer et firma og klarer dette.

## **GODKENDELSE OG IKRAFTTRÆDEN**

Denne husorden er godkendt af organisationsbestyrelsen den 18. september 2019.

Ændring af husorden er godkendt på ordinært afdelingsbestyrelsesmøde den 22. juni 2021.