

Kære Beboer

VELKOMMEN TIL TINGVEJ

Vi er glade for, at du har valgt din bolig 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 værdier: bygninger, udenoms-arealer og det fælles udstyr.

Men ligeså 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.

Generelle oplysninger

AFDELINGSBESTYRELSE

I din afdeling er der valgt en bestyrelse. Den som 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.

Hvis du er i tvivl, om oplysningerne på denne side stadig gælder, kan du altid finde de seneste opdaterede oplysninger om Servicecenteret og afdelingsbestyrelsen på afdelingens hjemmeside.

SERVICECENTER KØBENHAVN

Adresse:

Roskildevej 39, 3. sal

2000 Frederiksberg

E-mail: sc.koebenhavn@domea.dk

Tlf.nr: 76 44 43 00

Kontortid:

Telefontid 9.00 - 12.00

Personlig henvendelse efter aftale.

Du skal straks henvende dig til servicecenteret, hvis der opstår skader eller fejl i din bolig.

I akutte situationer kan du, udenfor Servicecenterets åbningstider trykke "0" efter du har hørt beskeden på telefonsvaren, så vil du komme igennem til et skadesservicefirma, som vil kunne hjælpe dig.

Indholdsfortegnelse:

Generelle oplysninger	1
Indholdsfortegnelse	2
Generel husorden	3
Et godt klima er meget værd	
Ændring af husorden	
Klager	
Nøgler	
Navneskilte	
Forsikring	
Rygepolitik	
Fremleje	
Fravær i længere tid	
Lejemålet indendørs	5
Ændringer i boligen	
Tekniske installationer	
Brug af støjende værktøj	
Støj, musik m.v.	
Trappeopgange	
Lejemålet udendørs	7
Ændringer uden for boligen	
Husdyr	
Affald	
Fælles have, gård og adgangsvejen	
Brug af grill på altaner og haver	
Trappevask	
Altaner og haver	
Paraboler og antenner	
Fyrværkeri	
Cykler, knallerter og barnevogne	
Motorkørsel og parkering	
Fælleslokaler	
Vaskerier	
Elevator	
Snerydning/grusning	
Godkendelse og ikrafttræden	10

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.

KLAGER

Enhver klage skal ske skriftligt til Domea.dk. Husk at skrive 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 få vejledningen og skemaet på 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 vi ikke kan garantere, 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 3 nøgler til hoveddør og postkasser. Derudover udleveres 3 nøglebrikker til port, vaskeriet og kælder døren m.m.

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

NAVNESKILTE

Boligafdelingen sørger for navneskilte på postkasser, hoveddøre og v/dørtelefonen. Du kan få ændret dine navneskilte ved at henvende dig til Servicecenteret. 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 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 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 ejendommen, 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 udearealer. Rygning på trapper, i vaskeri, i kælder 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.

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.

FRAVÆR I LÆNGERE TID

Fortæl din nabo at du er væk. Praktiser det gode naboskab. Saml aviser og reklamer op fra måtten og smid dem ind ad postkassen, 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 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 10-20 år. 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 domea.dk og i råderetskataloget for din afdeling.

Boligselskabernes Landsforening har lavet en folder om råderet. Du finder den på 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 Servicecenteret. Så behandler Servicecenteret 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.

TEKNISKE INSTALLATIONER

– VANDHANER, CISTERNER M.V.

Du skal straks give besked til Servicecenteret, hvis du opdager utætte vandhaner og cisterner 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.

I akutte situationer kan du trykke "0" efter du har hørt beskeden på telefonsvaren, så vil du komme igennem til et skadesservicefirma, som vil kunne hjælpe dig.

BAD, TOILET OG ANDRE AFLØB

Rensning af kloakker og faldstammer er dyrt. Så du skal være varsom med, hvad der skylles ud i toilet og vask. Bleer, vådservietter, hygiejnebind, kattegrus, avispapir og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke toiletkummen.

Du skal hælde fedt og madolie i beholdere og derefter bortskaffes det i husholdningsaffald – altid når det er blevet køldt.

Du må ikke hælde rensesæbe, brandfarlige væsker og andre kemikalier i afløbene.

Der må ikke bores i badezonen, her menes i brusekabinen.

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/VENTILATION

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

Du skal selv renholde udluftningsventilen.

BRUG AF STØJENDE VÆRKTØJ

Du må bore og slå søm i, i følgende tidsrum:

Hverdage kl. 7.00-20.00

I weekender og helligdage kl. 10-17

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

STØJ, MUSIK M.V.

Der er mange beboere, der arbejder på skæve tider, og som møder meget tidligt. Vis hensyn, når du benytter radio, fjernsyn, musik anlæg og -instrumenter.

I de sene aftentimer bør du vise særligt hensyn og skrue ned for lyden, så du ikke forstyrrer dine naboer og senest kl. 23.00 skal der være helt ro i hverdagene. I weekenderne og i særlige tilfælde bør du sikre dig, at naboerne er indforstået med "støj" indtil kl. 01.00. Du kan f.eks. sætte en seddel op i opgangen, hvis du holder rund fødselsdag o.l.

TRAPPEOPGANGE

Vores opgange og kældergange er flugtveje. Der må derfor **ikke** henstilles sko, møbler, affald o.a. i opgangene, under trapperne eller i kældergangene – det er **ikke** ekstra opbevaringsplads, og tiltrækker rotter.

Hold alle ind- og udgangsdøre lukkede, af sikkerhedsmæssige grunde. Husk kun at åbne for dem du kender, når det ringer nedefra.

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.

Råderetsarbejder udenfor boligen kan f.eks. være opførelse af skure og overdækninger, opsætning af markiser og etablering af altaninddækning.

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

Hvis du er i tvivl, kan du kontakte bestyrelsen.

HUSDYR

Det er tilladt at holde 2 husdyr pr. lejemål, dog ikke krybdyr eller andre eksotiske dyr. Der skal altid søges om tilladelse til at holde husdyr, denne ansøgning sendes til Servicecenteret. Hunden skal være forsikret og mærket. Der må ikke luftes dyr på afdelingens områder, skulle det ske, er du forpligtiget til selv at fjerne efterladenskaberne.

Der må ikke være dyr (hund, kat, kanin, m.fl) på vores grønne områder og sandkasse/legeplads mv.

Der er børn, der leger dernede, og jeg tror at det vil være meget ubehageligt, hvis der er nogle der træder i efterladenskaber eller kommer til at lægge deres tøj i det.

Der gives ikke tilladelse til hunderacer eller blandinger med hunderacer, som er forbudt ifølge Hundelovens forbudsordning. (En liste kan ses på <http://www.justitsministeriet.dk/hunde.html>). Hunde skal altid holdes i snor udenfor lejemålet, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for hunden.

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 skaffe dig af med dyret eller fraflytte afdelingen.

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

Giv Servicecenteret besked, hvis du en kortere periode skal passe andres hund/kat. Gæstende hunde og katte må maksimalt være på besøg i afdelingen i 2 uger.

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. Ser du rotter, kontakt da Servicecenteret.

AFFALD

Af hygiejniske grunde skal køkkenaffald, kattegrus mv. samles i egnede plasticposer. Poserne lukkes grundigt inden affaldet lægges i affaldscontaineren i skralderummet.

Alt affald skal sorteres efter den opsatte skiltning.
Glas og flasker skal lægges i flaskecontaineren i Hemsedalsgade
Papir og pap skal lægges i papir- og papcontainerne
Storskrald skal afleveres i storskraldsrummet og stables pænt
Miljøfarligt affald (fx malerrester) skal afleveres ved miljø-skabet.

FÆLLES HAVE, GÅRD OG ADGANGSVEJE

Vi er meget glade for vores gård. Pas derfor på området. Du må gerne grille på området, engangsgrill må kun sættes på stenunderlag og aldrig på træbordene eller græsset.
Gå aldrig fra grillen – hold øje, der er børn i gården, vi skal alle passe på dem.
Når du er færdig med grillen, skal den køles af og være helt slukket før du forlader den. – husk at rydde op efter dig selv og dine børn.

Det er tilladt at spille bold til kl. 20.00 på det grønne område. Der må ikke bruges læderbold.

Når ens børn har brugt sandkassen, stilles legetøjet på plads i skuret bag skralderum.

Benyt friarealerne på en måde, så der ikke opstår farlige situationer, og så du ikke generer andre beboere.

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.

Børn op til 7 år må gerne cykle på friarealerne.

Du må gerne slå telt op på friarealerne, når blot du husker at tage det ned ved solnedgang.

Af sikkerhedsmæssige årsager må der ikke opstilles badebassiner og trampoliner.

Der må ligeledes ikke stå noget i vindfangene ved haveudgangen eller på gangarealet udenfor terrasserne.

BRUG AF GRILL PÅ ALTANER OG I HAVER

Du må gerne grille på din altan, blot skal du tage hensyn til naboer og overboer, da du ikke må genere dine naboer med røg.

TRAPPEVASK

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

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.

ALTANER OG HAVER

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

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

- Du må gerne opsætte altankasser, men kun på den indvendige side af altanens kant.

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

- Du må ikke opbevare reoler og andre genstande som er synlige over altanens kant.

Newtons lov gælder også på Tingvej: "Taber du noget fra din altan, falder det nedad" – pas på at dit affald ikke blæser rundt og ryger ud over kanten. Når du vasker gulv eller vander blomster, så pas på – det kan være til gene for dine underboere.

Hvis du vil male hegn o.l. skal du kontakte Servicecenteret.

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. Hækhøjde: 150 cm.

PARABOLER OG ANTENNER

Ønsker du at opsætte antenne eller paraboler, skal du kontakte Servicecenteret. Lejligheden er udstyret med antennestik og du kan selv tilkøbe kanaler via YouSee.

Du kan blive bedt om at indbetale et depositum, når du sætter antenne og/eller parabol op. Det gør vi for at være sikre på, at antennen/parabolen fjernes ved fraflytning, og for at sikre, at mur o.l. kan genetableres.

FYRVÆRKERI

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

Vær opmærksom på, at affyrer du fyrværkeri – herunder raketter – i medvind, skal du beregne dobbelt afstand fra hvor du står og til genstanden. F.eks hvis der er 50 m til en genstand skal du gå 100 m væk.

Bortset fra fyrværkeri med begrænset effekt som f.eks. knaldpropper, bordbomber, trækordbomber, stjernekastere og is-fontæner, så må fyrværkeri kun erhverves og anvendes af personer over 18 år.

CYKLER, KNALLERTER, BARNEVOGNE

I ejendommen er der cykelstativer og cykelrum, hvor du kan parkere din cykel. Du må desuden gerne parkere den i dit eget kælderrum.

Barnevogne, børnecykler, cykelanhængere og ladcykler skal stå i barnevognsrummet. Voksencykler skal stå i cykelstativerne eller i cykelkælderen. Der må ikke cykles på området, kun af børn under 7 år.

Knallerter skal stilles ved siden af cykelstativerne. Der må **ikke** stå knallerter i cykelkælderen.

Cykel-kælder og stativer er kun til køredygtige cykler og knallerter. Hvis du har gamle cykler, der blot står til opbevaring, skal de smides ud i storskrald eller opbevares i eget kælderrum.

MOTORKØRSEL OG PARKERING

Færdselsloven gælder også på afdelingens parkeringspladser. Derfor kan disse kun benyttes til parkering af indregistrerede køretøjer. Parkering skal ske i de afmærkede parkeringsbåse. For at få en beboerlicens, skal du være tilmeldt adressen og bilen skal være din.

Du skal have en beboerlicens, for at benytte gårdens p-pladser, den får du ved henvendelse til Servicecenteret. Du skal aflevere kopi af registreringsattest.

Hvis du skal reparere eller prøvekøre motorcykler og knallerter skal dette ske på parkeringspladsen, dog uden at være til gene for andre.

FÆLLESLOKALER

I afdelingen er et fælleslokale, du kan bruge til sammenkomster og fester.

Du kan leje afdelingens fælleslokale ved at henvende dig til en "lokalebestyrer". Hvis du ikke ved hvem det er, kontakter du bestyrelsen.

I fælleslokalet gælder både denne husorden og særlige regler, som du får oplyst, når du lejer lokalet.

VASKERIER

I afdelingen har vi et vaskeri med to vaskemaskiner og en tørretumbler. Vaskeriet skal efterlades pænt og ryddeligt og har du brugt tørretumbleren, skal du rense filteret. Til vaskerierne skal du bruge en vaskebrik. Den får du udleveret, når du flytter ind sammen med en personlig kode. Betaling sker derefter over huslejen.

Vaskebrikken er strengt personlig.

Hvis du mister din vaskebrik, skal du straks kontakte Servicecenteret, så brikken kan blive spærret. Du skal betale for at få en ny vaskebrik.

Det er kun beboere, der må bruge vaskeriet.

Børn under 16 år må gerne opholde sig i vaskeriet, når de er sammen med deres forældre, eller andre voksne, som bruger maskinerne. De må altså ikke være der alene.

ELEVATOR

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

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

I akutte situationer kan du udenfor Servicecenterets åbningstid benytte dig af skadesservicefirmaet som er nævnt forrest i husordenen.

SNERYDNING/GRUSNING

Afdelingen sørger for snerydning og grusning på fællesarealer og fælles adgangsveje- enten via ejendomsfunktionen eller ved at bruge et firma udefra.

Godkendelse og ikrafttræden

Denne husorden er godkendt på ordinært afdelingsmøde, 01.02.2023