



Husordenskatalog Gadehavegård

Administreret af

domea.dk



KÆRE BEBOER

Velkommen til 9343 Gadehavegård.

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, udenomsarealerne 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.



Indhold

KONTAKT

Driftscenter	5
Afdelingsbestyrelse	5

GENERELLE OPLYSNINGER

Et godt klima er meget værd	6
Ændring af husorden	6
Naboklager	6
Nøgler	6
Navneskilte	6
Forsikring	7
Rygepolitik	7
Fremleje	7
Fravær i længere tid	7

LEJEMÅLET INDENDØRS

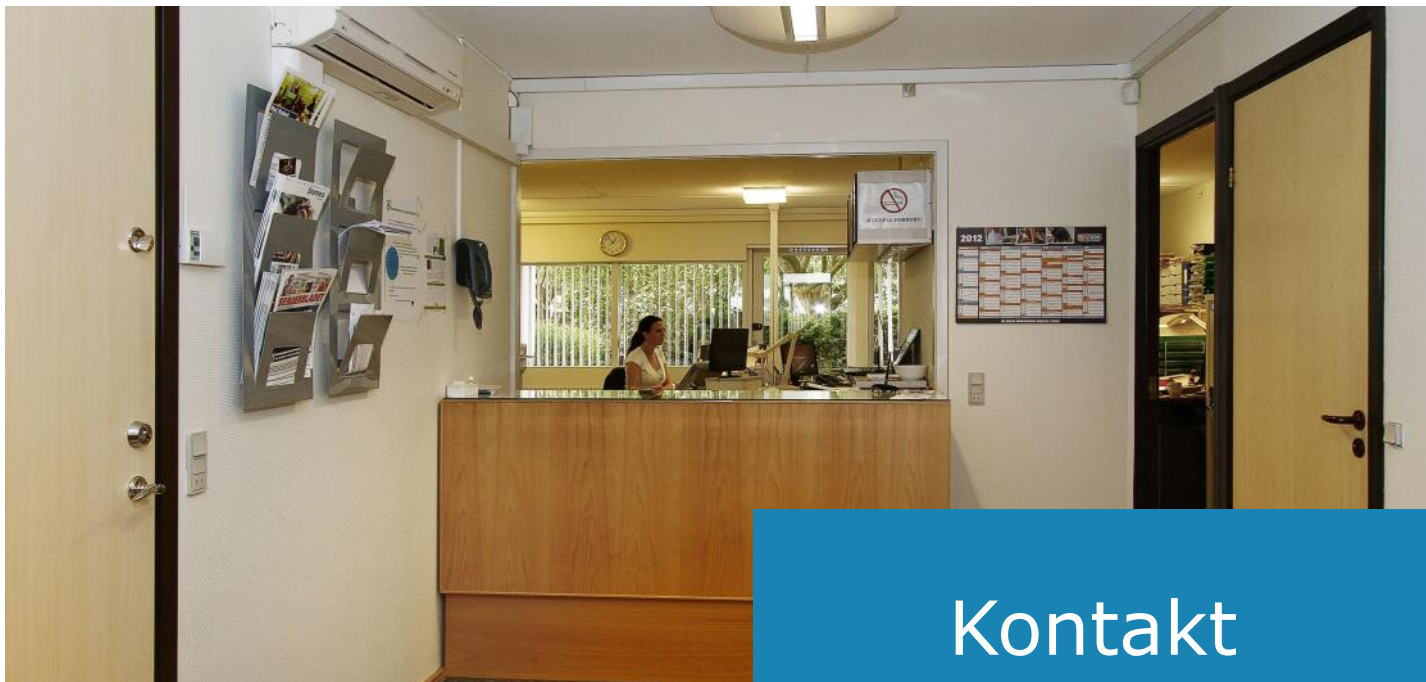
Ændringer i boligen	8
Tekniske installationer – vandhaner, cisterner m.v	8
Bad og toilet	9
Radiatorer og varme	9
Udluftning	9
Udsugningskanaler	9



Brug af maskiner.....	9
Støj, musik m.v	9

LEJEMÅLET UDENDØRS

Ændringer udenfor boligen	10
Husdyr	10
Affald	11
Fælles adgangsveje	11
Trappevask	11
Altaner og haver	11
Paraboler og antenner.....	12
De grønne arealer	12
Grill.....	13
Fyrværkeri	13
Cykler, knallerter, barnevogne	13
Motorkørsel og parkering.....	13
Fælleslokaler m.v	14
Vaskerier	14
Snerydning/grusning	14
Godkendelse og ikrafttræden	14



Kontakt

Driftscenter

Adresse: Sylen 13 st.th.
2630 Taastrup

E-mail: Gadekontor@dfb.dk

Åbningstid:
Mandag, tirsdag, torsdag og fredag
11.00 – 12.00.
onsdag 17.30 – 18.30

Telefontid:
Tlf. nr. 43 99 83 52
Mandag, tirsdag, torsdag og fredag
9.00 – 11.00
onsdag 16.30 – 17.30

Afdelingens hjemmeside:
www.gadehavegaard.dk

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

I akutte situationer kan du udenfor driftscenterets åbningstider kontakte håndværkere på vagtlisten som findes på afdelingens hjemmeside. Listen findes yderligere på driftscenterets dør.

AFDELINGSBESTYRELSE

I din afdeling er der valgt en bestyrelse. Den som repræsenterer alle beboerne i forhold til boligselskabet, som ejer boligerne. Bestyrelsen tager sig også af en række praktiske forhold og træffer i det daglige en række beslutninger indenfor afdelingen.

Du kan træffe bestyrelsen på mail: gadehavegaard@afd-dfb.dk

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

www.gadehavegaard.dk



Generelle oplysninger

ET GODT KLIMA ER MEGET VÆRD

De generelle regler om lejernes brug af boligerne og fællesfaciliteterne findes i lejekontrakten og lejeoven.

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 og så 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 via online-formularen på Domea.dk's hjemmeside (www.domea.dk). Her kan du få yderligere oplysning

ger og læse nærmere om Domea.dk's politik for behandling af personoplysninger i husordenssager.

Hvis ikke du har adgang til internet, så kan du få hjælp hos dit lokale servicecenter eller hos Domea.dk.

Du vil modtage en kvittering, når du har indgivet din klage, og sagen vil blive behandlet inden 14 dage fra modtagelsen. Mundtlige, telefoniske og anonyme klager behandles ikke.

Klagen vil blive behandlet ud fra afdelingens husorden og, hvad man kunne kalde, god skik og orden.

Hvis du klager, så kan du ikke på forhånd garanteres anonymitet. Den, der klages over, vil have krav på at få oplyst, hvor oplysningerne i klagesagen stammer fra. Det vil afhænge af en konkret vurdering, om Domea.dk og dit boligselskab i en given sag har ret til at hemmelholde dit og/eller eventuelle vidners navne.

NØGLER

Til hver lejlighed udleveres 3 nøgler til hoveddør og postkasse samt 1 chip til vaskeriet og et antal til hoveddør og kælder afhængig af boligens størrelse.

Ekstra nøgler kan købes hos låsesmed eller hælebar.

NAVNESKILTE

Boligafdelingen sørger for navneskilte på postkasser/hoveddøre.



Du kan få ændret dine navneskilte ved at henvende dig til ejendoms-kontoret. Undgå klistermærker og andre uautoriserede ændringer. Du må gerne sætte ekstra navne på postkassen.

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 radiatorsprængning ikke er dækket af afdelingens forsikringer. Det betyder, at springer der et vandør, 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 familie-forsikring, 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 ikke tilladt. 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 på driftscenteret, på møder og i andre tilfælde, 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, hvis du ønsker at leje et værelse ud eller ønsker at fremleje hele din lejlighed.

Fremleje uden særlig tilladelse betragtes som kontraktbrud og kan med medføre øjeblikkelig ophævelse af dit lejemål.

FRAVÆR I LÆNGERE TID

Det kan være en god idé at give driftscenteret besked, hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid. Men driftscenteret har dog ingen pligt til at holde din bolig under opsyn. Undgå så vidt muligt nedrullede gardiner og andre synlige tegn, der kan friste eventuelle indbrudstyve.

Praktiser det gode naboskab. Saml aviser og reklamer op fra matten og smid dem ind ad brevsprækken, hvis naboen er på ferie eller lignende. 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 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 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 www.domea.dk og i råderetskataloget for din afdeling.

Boligselskabernes Landsforening har lavet en folder om råderet. Du finder den på 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*, skal du sende en skriftlig ansøgning til driftscenteret DFB

Gade havegård. Så behandler DFB 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 et administrationsgebyr.

Hvis du ønsker at benytte installationsretten, skal du henvende dig på driftscenteret.

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

TEKNISKE INSTALLATIONER– VANDHANER, CISTERNER M.V.

Du skal straks give besked til driftscenteret DFB Gadehavegård, hvis du opdager utætte vandhaner og cisterner eller andre fejl og svigt i de tekniske installationer.

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 driftscenteret åbningstider kontakte håndværkere på vagtlisten som findes på afdelingens hjemmeside og driftscentrets dør.

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, avispapir, fedtstof og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke toiletkummen.

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.

UDLUFTNING

For at minimere fugtdannelse og risikoen for skimmelsvamp m.v. bør du lufte ud mindst 2 gange dagligt og mindst 10 minutter ad gangen.

UDSUGNINGSKANALER

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

BRUG AF MASKINER

Du må bruge støjende værktøj i følgende tidsrum:

Hverdage kl. 8-19

Lørdage kl. 8-15

Søndag er det ikke tilladt at bruge støjende værktøj inde i boligen.

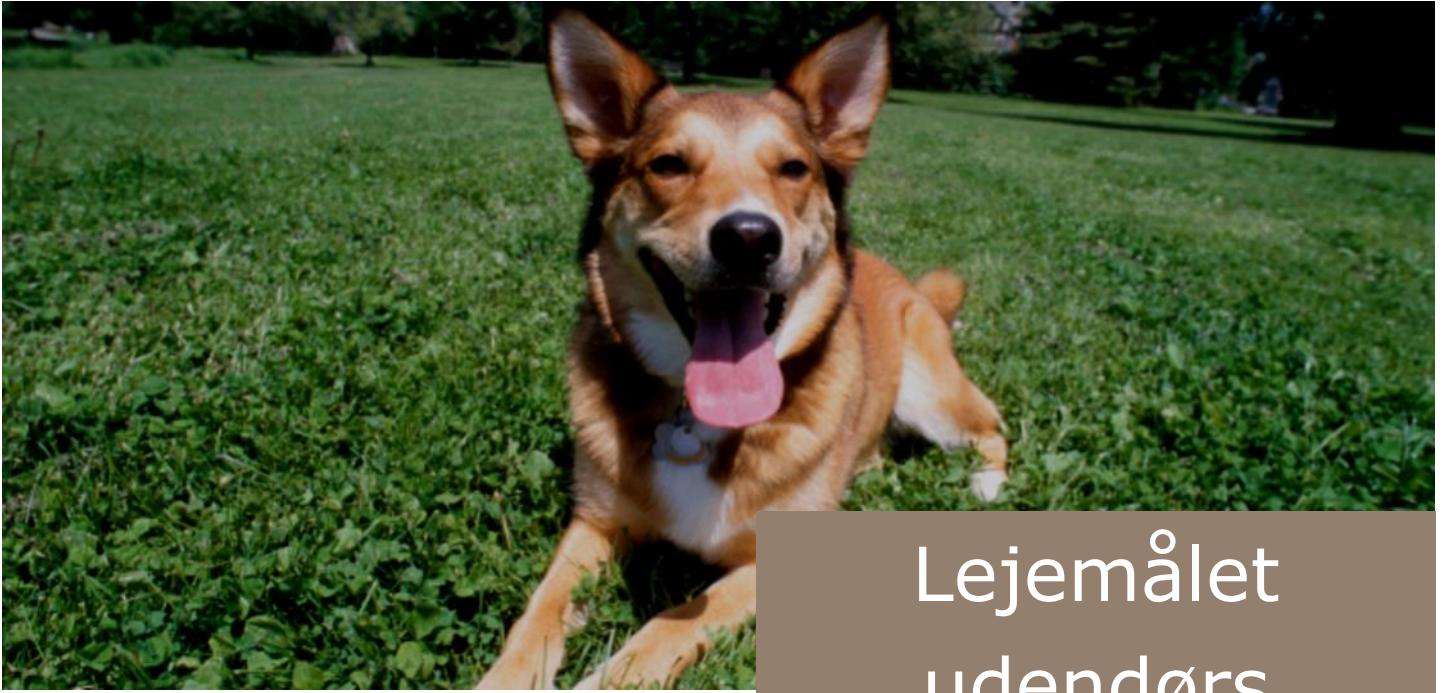
Havearbejde må godt udføres søndage.

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

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. F.eks. ved at sætte en seddel op i opgangen, hvis du holder rund fødselsdag o.l.



Lejemålet udendørs

ÆNDRINGER UDEFOR 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 altan-inddækning.

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 mindre husdyr: fugle, fisk, marsvin, kaniner, dog ikke krybdyr eller andre eksotiske dyr. Der må herudover holdes 2 hunde eller 2 katte eller en af hver pr. lejemål efter særskilt tilladelse. Ansøgningsskemaet kan du få på driftscenteret.

Der gives ikke tilladelse til hundracer eller blandinger med hundracer, som er forbudt ifølge Hundelovens forbudsordning. (En liste kan ses på <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=194694>)

Hunde skal altid holdes i snor udenfor 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.

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 driftscenteret 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.

Det er ikke tilladt at fodre vilde fritgående dyr som fugle og katte mv. Foderrester kan tillokke uønskede skadedyr som f.eks. rotter og duer.



AFFALD

Af hygiejniske grunde skal køkkenaffald, kattegrus mv. samles i egnede plasticposer. Poserne lukkes grundigt inden affaldet nedkastes i affaldsskakten.

Glas og flasker skal lægges i flaskecontaineren som står på p-pladserne.

Papir skal lægges i papircontainerne, som står på området.

Storskrald og pap skal afleveres på genbrugsgården på Sylens P-plads.

Miljøfarligt affald (fx malerrest) skal afleveres på genbrugsgården.

FÆLLES ADGANGSVEJE

Opgange, indgangspartier og kældergange er flugtveje. Der må derfor ikke henstilles møbler, affald o.a. i opgangene, under trapperne, i kældergangene og indgangspartier.

Effekter, der er henstillet disse steder fjernes af ejendomsfunktionærerne mod et gebyr på kr. 350 pr. påbegyndt time.

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 har pligt til at sørge for, at altan, have og terrasse er sikret mod rotter og duer. Lejer sørger for, at duerne ikke har mulighed for at bygge rede/tage fast ophold p f.eks. Udhæng. Hvis de alligevel får bygget rede, skal denne omgående fjernes. Der må ikke ligge madrester, efterladenskaber efter husdyr o.lign., så rotterne kan finde mad. Hvis problemet alligevel opstår, og driften eller skadedyrs-bekæmper skal tilkaldes, bliver det for lejers regning.

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

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

Det er ikke tilladt at have nogen form for afskærmning på altanen. Katte- og duenet er dog tilladt.

- 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.

Maling til altanerne skal købes via driftscenteret. Der er flere farver at vælge i mellem.

Du må gerne sætte et hegn op efter eget ønske på undersiden af hækken, som du selv skal sørge for



at vedligeholde og reetablere ved fraflytning.

Ønskes der, at hækken skal erstattes af hegn, skal der følges de retningslinjer, som er gældende nu - nemlig:

Opsættes hegn må dette højest måle 180 cm i højden. Hegnet skal være af træ og opført efter den standard, som er vedtaget på afdelingsmødet. Se bilag bagerst.

Naboers accept heraf er en forudsætning, såfremt det skal opsættes direkte i skel. Du skal selv vedligeholde hegnet i boperioden.

Du skal vedligeholde hækkene ved klipning på den ind- og udvendige side samt foretage topbeskæring.

Hækkene skal ved udgangen af august fremstå nyklippede.

Målene på hækkene skal overholdes og er, som følger:

Hækbredde: Max 50 - 60 cm. Hækhøjde: Max 180 cm. Der må ikke vokse store træer i haverne, der er til gene for de omkringliggende naboer.

Haveaffald afleveres i genbrugsgården v/sylens parkeringsplads.

Hvis hæk/have ikke vedligeholdes, som foreskrevet i husordenen, kan driftscenteret rekvirere et eksternt firma til at forestå opgaven. Denne udgift afholdes af beboeren.

PARABOLER OG ANTENNER

Ønsker du at opsætte antenne eller parabol, skal du kontakte ejendomskontoret for at få din parabol registreret. Du kan også her få informationer om, hvor og hvordan

de kan sættes op.

DE GRØNNE AREALER

Rundt i bebyggelsen er der grønne områder og friarealer til beboernes brug:

- Leg på legepladser
- Boldspil på boldbaner
- Cykling på cykelstier
- Parkering på parkeringspladser osv.

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, lege-redskaber 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.

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.

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



GRILL

Der er etableret grillpladser på fællesarealet, som du frit kan bruge, så længe du husker at rydde op efter brug.

Følg anvisningerne på grillpladsen, når du/I skal grille.

Grillpladsen må ikke benyttes af børn under 15 år.

Brug af grillpladsen sker på eget ansvar.

Grillpladsen skal efterlades rengjort og fri for glødende kulbriketter.

Som varmekilde må kun benyttes kulbriketter.

Optænding må kun ske med tændvæske eller opstartsbriketter.

Til enhver tid gælder, at der skal tages hensyn til omkringliggende beboelser.

Det er tilladt at grille på altanen / terrassen, hvis det ikke generer naboerne.

FYRVÆRKERI

Ifølge Fyrværkeriloven må fyrværkeri kun affyres i perioden 27. december – 1. januar.

Du skal udvise forsigtighed ved enhver form for anvendelse af fyrværkeri.

CYKLER, KNALLERTER, BARNEVOGNE

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

Knallerter må gerne hensættes i cykelstativerne og cykelskurene

samt motorcykelskur.

Barnevogne henvises til cykelskurene.

Cykelskuret er kun til køredygtige cykler og knallerter. Hvis du har gamle cykler, der blot står til opbevaring, skal de smides ud i storskrald.

Cykler, knallerter og barnevogne må ikke stilles på de fælles adgangsveje (stier, indgangspartier, opgange, kældergange m.v.) eller på en måde, så de er til unødvendig gene for andre. Der må ikke stå sko, skoreoler, blomster eller lignende uden for hoveddøren. Dette vil blive fjernet af ejendomsfunktionærerne. Effekterne kan afhentes på driftscentret DFB Gadehavegård. 2. gang du/I får fjernet effekter, kan disse afhentes på driftscenteret mod et gebyr på kr. 350.

MOTORKØRSEL OG PARKERING

Færdselsloven gælder også på afdelingens parkeringspladser. Derfor kan disse kun benyttes til parkering af indregistrerede køretøjer under 3500 kg. Parkering skal ske i de afmærkede parkeringsbåse.

Henstilling af trailere og campingvogne må kun ske på de indrettede p-pladser. Der kræves særskilt tilfaldelse. Kontakt driftscenteret.



Lastvogne under 3500 kg henvises til campingvogns p-plads eller på de dertil indrettede p-pladser uden for bebyggelsen.

Lastbiler og varevogne over 3500 kg henvises til de dertil indrettede parkeringspladser uden for bebyggelsen.

FÆLLESLOKALER M.V.

I afdelingen er der en række fællesfaciliteter, du kan bruge.

Du kan leje afdelingens beboerhus/fælleslokale mod betaling ved at henvende dig til cafebestyreren.

Der er forskellige aktiviteter og klubber i Gadehavegård. Hvis du er i tvivl om, hvem du skal kontakte, kan du få mere information på driftscenteret eller hos afdelingsbestyrelsen.

I disse fælleslokaler gælder både denne husorden og særlige regler, som du får oplyst, når du bruger lokalerne.

VASKERIER

I afdelingen har vi vaskerier, du frit kan bruge. Til vaskerierne skal du bruge en chipnøgle. Den får du udleveret, når du flytter ind. Betaling sker forudbetalt til "pay per wash" – vejledning til vaskeri systemet bliver udleveret ved indflytning, ellers kan du hente den på driftscenteret. Vaskechip samt oprettelse er gratis.

Vaskekortet er strengt personligt.

Hvis du mister din chipnøgle, kan du afhente en ny vaskebrik på driftscenteret DFB Gadehavegård, og skal på ny registrere dig hos "pay-per-wash". Vaskerierne er åbne dagligt fra kl. 6.00-22.00.

Alle henvendelser om betaling, bestilling og andet vedr. vaskeridriften bedes rettet til Pay-per-wash på tlf.: 97 14 54 62 i tidsrummet mandag-fredag mellem kl. 9-14 på mail til support@payperwash.com eller på www.payperwash.com

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.

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 afdelingsmøde den 8. januar 2013, til ikrafttræden pr. 8. januar 2013.

Opdateret d. 20. juni 2024.

