

# KÆRE BEBOER

## VELKOMMEN TIL KURLANDSGADE 11-13

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 hensyn over for 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.

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 eller at tage kontakt til Domeas kundeservice.

Velkommen til Kurlandsgade 11-13 . . . . .	2
Generelle oplysninger . . . . .	3
Lejemålet indendørs . . . . .	3
Lejemålet udendørs . . . . .	4
Ejendomskontoret . . . . .	5
Administrationen . . . . .	5
Afdelingsbestyrelse . . . . .	5
Et godt klima er meget værd! . . . . .	7
Ændring af husorden . . . . .	7
Naboklager . . . . .	7
Nøgler . . . . .	8
Navneskilte . . . . .	8
Forsikring . . . . .	8
Rygepolitik . . . . .	8
Fremleje . . . . .	9
Fravær i længere tid . . . . .	9
Ændringer i boligen . . . . .	11
Tekniske installationer – vandhaner, cisterner m.v. . . . .	11
Bad og toilet . . . . .	12
Radiatorer og varme . . . . .	12
Udluftning . . . . .	12
Udsugningskanaler . . . . .	12
Brug af maskiner . . . . .	12
Støj, musik m.v. . . . .	12
Ændringer udenfor boligen . . . . .	14
Husdyr . . . . .	14
Affald . . . . .	15
Fælles adgangsveje . . . . .	15
Trappevask . . . . .	15
Altaner og haver . . . . .	15
Paraboler og antenner . . . . .	16
De grønne arealer . . . . .	16
Grill . . . . .	16
Fyrværkeri . . . . .	17
Cykler, knallerter, barnevogne . . . . .	17
Motorkørsel og parkering . . . . .	18
Fælleslokaler m.v. . . . .	18
Vaskerier . . . . .	18
Carporte/garager . . . . .	19
Elevator . . . . .	19

Snerydning/grusning . . . . .	19
Godkendelse og ikrafttræden . . . . .	20

## **SERVICECENTER KØBENHAVN**

Adresse:

Roskildevej 39, 3. sal

2000 Frederiksberg

E-mail: [sc.koebenhavn@domea.dk](mailto:sc.koebenhavn@domea.dk)

Telefon: 76 44 43 00

Kontortid:

Telefontid 8.00 – 12.00

Akut skade 12.00-15.00

Personlig henvendelse dagligt 9.00 – 14.00

## **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.

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

# 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 til Domea. 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 ved at kontakte Domea.

Når Domea 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 2 nøgler. Nøglerne passer til hoveddøren, postkassen og kælder døren.

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

## NAVNESKILTE

Boligafdelingen sørger for navneskilte på postkasser og dørtelefon. Du kan få ændret dine navneskilte ved at henvende dig til Domea.

## **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.

## **RYGEPOLITIK**

Du må ryge i din egen lejlighed, på udearealer og i ejendommens fælleslokale. Rygning på trapper, i vaskeri, i kældere og andre indendørs fællesarealer er forbudt.

## **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.

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

## **FRAVÆR I LÆNGERE TID**

Det kan være en god idé at give Domea besked, hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid. Men Domea har dog ingen pligt til at holde din bolig under opsyn.

# Lejemålet indendørs

## ÆNDRINGER I BOLIGEN

### Overordnet

Lejligheden skal bibeholdes i sin oprindelige form. Ændringer må kun 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](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

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

## BAD OG TOILET

Du skal være varsom med, hvad der skylles ud i toilet og vask.

## 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.

## **BRUG AF MASKINER**

Du må bruge støjende værktøj i følgende tidsrum:

Hverdage kl. 7-22

Weekend og helligdage kl. 10-24

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

Hverdage kl. 7-22

Weekend og helligdage kl. 10-24

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



# 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. opførsel af paraboler. Såfremt du ønsker at få installeret en parabol skal du sende en skriftlig ansøgning til Domea.

## HUSDYR

Det er ikke tilladt at have husdyr i ejendommen.

Gæstende hunde og katte må maksimalt være på besøg i afdelingen i 1 uge.

## AFFALD

Af hygiejniske grunde skal køkkenaffald mv. samles i egnede plasticposer. Poserne lukkes grundigt inden affaldet lægges i affaldscontainere.

Affald må ikke opbevares i opgangen.

## FÆLLES ADGANGSVEJE

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

## 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.

## PARABOLER OG ANTENNER

Ønsker du at opsætte antenne eller paraboler, skal du kontakte Domea for at få en tilladelse og informationer om, hvor og hvordan de kan sættes op.

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, så altanen bliver som før, du satte antenne/parabol op.

## GÅRDAREAL

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

Aktiviteter på gårdarealet efter kl. 24.00 må ikke støje eller på anden måde være til gene for øvrige beboere.

## GRILL

Det er tilladt at benytte grill i gården. Kul må ikke hældes ud på flise- og stenarealet. Sørg altid for at fjerne din grill inden kl. 24:00.

## **FYRVÆRKERI**

Der må ikke affyres fyrværkeri inde i/fra gårdarealet.

## **CYKLER, KNALLERTER, BARNEVOGNE**

I ejendommen er der cykelstativer, hvor du kan parkere din cykel.

Knallerter må gerne hensættes i cykelstativerne.

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, opgange, kældergange m.v.) eller på en måde, så de er til unødvendig gene for andre.

## **FÆLLESLOKALER M.V.**

Du kan leje afdelingens beboerhus/fælleslokale mod betaling ved henvende dig til bestyrelsen eller Domea. Derudover kan du skrive på afdelingens facebookgruppe [Kurlandsgade 11-13](#).

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

## **VASKERIER**

I afdelingen har vi vaskeri i kælderen i nr. 13, du frit kan bruge. Til vaskerierne skal du bruge et vaskekort. Det får du udleveres, når du flytter ind. Betaling sker derefter over huslejen.

Vaskekortet er strengt personligt.

Hvis du mister dit vaskekort, skal du straks kontakte ejendomskontoret, så kortet bliver spærret. Det koster p.t. kr. 100 at få et nyt vaskekort.

På opslag i vaskeriet kan du se hvilke tidspunkter, du kan bruge vaskeriet.

Det er kun beboere, der må bruge vaskeriet.

## **SNERYDNING/GRUSNING**

Domea sørger for snerydning og grusning på fællesarealer og fælles adgangsveje.

## **GODKENDELSE OG IKRAFTTRÆDEN**

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 3. marts 2015 til ikrafttræden pr. 3. marts 2015.