

# KÆRE BEBOER

## **VELKOMMEN TIL KRIDTHOLMEN**

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, 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. sal – 2000 Frederiksberg

E-mail: SC.Koebenhavn@domea.dk

Telefontid:

Dagligt 8.00 – 12.00

Personlig henvendelse:

Dagligt 9.00 – 14.00

Døgnservice SSG 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

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.

# 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 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 meget markante sager, kan man få lov at være anonym.

## **NØGLER**

Til hver lejlighed udleveres 3 nøgler. Nøglerne passer til hoveddøren, postkassen, kælderdøren.

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

## **NAVNESKILTE**

Boligafdelingen sørger for navneskilte på postkasser/hoveddøre og nr. på i kælderrummet. Du kan få ændret dine navneskilte ved at henvende dig til Servicecenter København, hvis der er fejl i det. 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 kælder og andre indendørs fællesarealer er forbudt. Vis altid hensyn og husk at tage cigaretskod med dig fra stier og pladser!

Arbejds miljøloven betyder, at folk, der arbejder for boligselskabet, ikke må udsættes for passiv rygning i arbejdstiden. Undgå derfor at ryge på ejendomskontoret, 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 medføre øjeblikkelig ophævelse af dit lejemål.

## **FRAVÆR I LÆNGERE TID**

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

Praktisér 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 (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 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.

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

## **TEKNISKE INSTALLATIONER**

### **– VANDHANER, CISTERNER M.V.**

Du skal straks give besked til ejendomskontoret, 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.

## **BAD OG TOILET**

Du må bade mellem kl. 6.00 og 24.00.

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 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 udsugningskanalerne.

## **BRUG AF MASKINER**

Du må bruge støjende værktøj i følgende tidsrum:

Hverdage kl. 9-19

Lørdage kl. 10-17

Søn- og helligdage kl. 10-12

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. Der skal være ro på hverdage kl. 22.00. Hvis du skal holde fest, bør du i særlige tilfælde sikre dig, at naboerne er indforstået med "støj" efter kl. 24.00. F.eks. ved at sætte en seddel op i opgangen, hvis du holder rund fødselsdag o.l. Ellers bør der være ro kl. 24.00.

Døre og vinduer skal være lukket, så I forstyrrer naboerne mindst muligt. Støjende ophold på altaner må ikke finde sted efter kl. 22.00 i hverdagen og kl. 24.00 i weekenderne.

# 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 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 mindre husdyr: fugle, fisk, marsvin, kaniner, dog ikke krybdyr eller andre eksotiske dyr. Der må herudover holdes 2 hunde eller 2 katte eller 1 af hver pr. lejemål efter særskilt tilladelse. Ansøgningsskemaet kan du få ved at kontakte Servicecenter København.

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.

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

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

### **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.

## **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. Alt andet affald skal afleveres i affaldsrummet.

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.

Storskrald skal afleveres på den kommunale genbrugsstation sammen med miljøfarligt affald. Der bliver indsamlet og afhentet storskrald 2 gange om året.

## **FÆLLES ADGANGSVEJE**

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

## **RENGØRING PÅ KRIDTHOLMEN**

Når man er lejer i Kridtholmen er man via sin lejekontrakt forpligtet til at bidrage til rengøring af den opgang, man bor i. Det er en af måderne vi fortsat sikrer vores for området lave husleje.

Som udgangspunkt er beboerne på hver enkelt etage forpligtet til en gang ugentligt at støvsuge og vaske gulvet på den etage de bor (i samarbejde med deres nabo) og to trapper inkl. repos ned.

Derudover har hver opgang en fælles rengøringsplan for det fælles indgangsparti, som skal overholdes.

Rengøringsplanen viser fordelingen af ugerne mellem beboerne. Beboerne er i fællesskab forpligtet til at holde opgangen ren ved, at der minimum en gang ugentligt rengøres på alle etager. Den enkelte opgang kan i fællesskab beslutte, hvordan rengøringstjansen går på tur.

Ugentlig rengøring indebærer, at gulvet støvsuges og vaskes. Minimum en gang månedligt skal vinduerne vaskes, der skal tørres støv af lamper og postkasser, fjernes spindelvæv, gelænderet skal vaskes og hoveddørsmåtterne skal rystes og elevatorerne rengøres.

## **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 rensat for at undgå tilstopning og dermed vandskade hos andre beboere.
- 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.

## **PARABOLER OG ANTENNER**

Ønsker du at opsætte antenne eller paraboler, skal du kontakte Servicecenter København 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.

Det bør besluttes på et kommende møde om der må opsættes paraboler og evt. størrelsen på et eventuelt depositum.

## **DE GRØNNE AREALER**

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

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 6 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.

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

## **GRILL**

Det er tilladt at grille på altanen / terrassen med gasgrill.

## **FYRVÆRKERI**

Der må kun fyres fyrværkeri af på boligafdelingens område fra d 31. december klokken 16 til 1. januar klokken 7.

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

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

- Nåletræsbevoksning, lyngklædte arealer eller anden brændbar vegetation,
- Bygninger med let antændeligt tag eller andre oplag af let antændelige materialer,
- Er der tale om raketter, skal afstanden være 200 meter.
- 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 både cykelstativer i kælderen og på terræn, hvor du kan parkere din cykel. Du må desuden gerne parkere den i dit eget kælderrum.

Knallerter må gerne hensættes i cykelstativerne på terræn, men ikke i kælderen.

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

## **MOTORKØRSEL OG PARKERING**

Færdselsloven gælder også i afdelingens parkeringskælder. Derfor kan denne kun benyttes til parkering af indregistrerede køretøjer. Parkering skal ske i de afmærkede parkeringsbåse.



Bestyrelsen administrerer og fordeler p-pladser i p-kælderen.

## **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 kan du udenfor servicecenterets åbningstider kontakte et medlem af afdelingsbestyrelsen, som har en liste over ejendommens håndværkere.

## **SNERYDNING/GRUSNING**

Beboerne skal selv sørge for grusning/saltning og afdelingsbestyrelsen sørger enten selv, eller ved nedsættelse af renholdelsesgrupper at loven overholdes.

De som har haver, skal selv rydde sne der.

## **GODKENDELSE OG IKRAFTTRÆDEN**

Denne husorden er godkendt på afdelingsmødet den 8. februar 2023.