



Husorden Ordstrup jagtvej



KÆRE BEBOER

Velkommen til Ordrup jagtvej.

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.

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.

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 13. juni 2024.



Indhold

KONTAKT

Servicecenteret	5
Administration.....	5
Afdelingsbestyrelse	5

GENERELLE OPLYSNINGER

Et godt klima er meget værd	6
Ændring af husorden	6
Naboklager	6
Overholdelse af husorden.....	7
Skilte	8
Forsikring	8
Fravær i længere tid.....	8
Benyttelse	8

LEJEMÅLET INDENDØRS

Ændringer i boligen	9
Installationsret	9
Tekniske installationer – vandhaner, cisterner m.v.	10
Bad og toilet	10



Indhold

Radiatorer, varme og udluftning	10
Støj og musik m.v.	11

LEJEMÅLET UDENDØRS

Ændringer udenfor boligen	12
Husdyr	12
Fodring af dyr, fugle m.v.	13
Friarealer	13
Haver og terrasser	13
Altaner	14
Cykler, knallerter, barnevogne	15
Parkering og motorkørsel	15
Ikke indregistrerede køretøjer	15
Affald	15
Gyldighed	16
Godkendelse og ikrafttræden	16



Kontakt

Ejendomskontoret

Adresse:
Taarbækdalsvej 3B, 3 th
2930 Klampenborg

Telefon:
22 55 66 84

E-mail:
Sasegelcke@gmail.com

Kontortid:

Afdelingens hjemmeside:
www.domea.dk/afdelinger/ordrup_jagtvej —
du finder dit login på din huslejekvittering.

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

Servicecenter

Servicecenter DFB
Oldenburg allé 3
2630 Taastrup

E-mail:
sc@dfb.dk

Telefon:
76 64 65 79

ADMINISTRATION

Adresse:
Domea.dk
Oldenburg Allé 3
2630 Taastrup

E-mail:
kundeservice@domea.dk

Telefon:
76 64 64 64

www.Domea.dk

AFDELINGSBESTYRELSE

I din afdeling er der valgt en bestyrelse,
som repræsenterer alle beboerne i forhold til
Danske Funktionærers Boligselskab, 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 servicecentret og afdelingsbestyrelsen
på afdelingens hjemmeside.



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. Vi anbefaler, at du klager via online-formularen på Domea.dks hjemmeside www.domea.dk. Her kan du få yderligere oplysninger og læse nærmere om Domea.dks politik for behandling af personoplysninger i husordenssager.

Hvis ikke du har adgang til internettet, så kan du få hjælp hos Servicecenter DFB på mail: sc.dfb@domea.dk 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 hemmeligholde dit og/eller eventuelle vidners navne.



Overholdelse af husorden

Boligtageren har med sin underskrift på lejekontrakten forpligtet sig til at følge den gældende leje lov samt lov om almene boliger.

Enhver beboer har pligt til at overholde bestemmelserne om "god skik og orden" samt afdelingens gældende husorden, som det er fastlagt i efterfølgende bestemmelser.

Enhver overtrædelse af sundheds- og politivedtægter sker på beboernes eget ansvar.

Enhver lejer er ansvarlig for alle, der hører til husstanden, herunder også gæster.

Undlader en lejer at følge bestemmelserne om "god skik og orden", kan dette medføre opsigelse af lejemålet.

Brud på "god skik og orden" sker hvis:

- der trues med eller udøves fysisk vold,
- der udøves chikane,
- der udvises en adfærd, der er til fare for beboere eller ejendomme,
- der udøves uacceptabel støj eller støjende adfærd,
- der udøves hærværk på enten ejendom eller løsøre,
- det lejede vanrøgtes,
- husdyr støjer, lugter eller til fare,
- husdyrhold er i strid med lejeaftale eller husorden,
- lejerens adfærd generelt er til gene.



SKILTE

Skilte, reklamer og andre opslag må kun anbringes efter skriftlig godkendelse fra boligselskabet.

FORSIKRING

For ejendommen og ejendommens tilhørende er tegnet en ejendomsforsikring med glas- og kummedækning. Går en rude itu, dækkes den via forsikringen.

Skader på dit 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 almindelig familie forsikring. Den dækker normalt i forbindelse med fx brand, tyveri og vandskade. Familie forsikringen vil normalt også dække dine udgifter til genhusning, hvis din bolig bliver så skadet, så du er nødt til at flytte midlertidigt. Din familieforsikring bør også omfatte glas og sanitet, da det som hovedregel ikke er dækket af ejendommens forsikringer. I den forbindelse opfordres du til at opsætte røgalarmer i dit lejemål. Kontakt eventuelt ejendomsbestyrelsen eller afdelingsbestyrelsen for yderligere oplysninger.

FRAVÆR I LÆNGERE TID

Såfremt du skal være væk fra din bolig i længere periode, bør du så vidt muligt undgå nedrullede gardiner og andre synlige tegn, der kan friste til indbrud. Tal eventuelt med din nabo om at holde boligen under opsyn og tømme postkassen.

Det kan ligeledes være praktisk, at

underrette ejendomsbestyrelsen om dit fravær. Ejendomsbestyrelsen har dog ingen pligt til at holde enkelte lejligheder under opsyn.

BENYTTELSE

Lejligheden må kun benyttes til beboelse og kun for den på lejekontrakten nævnte husstand.



Lejemålet indendørs

ÆNDRINGER I BOLIGEN

Overordnet

Boligen skal "som udgangspunkt bibeholdes i sin oprindelige form". Det betyder, at ændringer kun må foretages med skriftlig tilladelse fra Domea.dk.

Råderet

Du har som lejer ret til at udføre visse forbedringer af din lejlighed under den såkaldte individuelle råderet. 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 refusion ved flytning, skal forbedringen være skriftligt godkendt af boligselskabet og du skal have oprettet en råderetssag, som koster et gebyr. Du skal 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 hjemmesiden 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 publikationer/pjecer.

Installationsret

Udover råderetten har du ret til at foretage sædvanlige installationer i din bolig som f.eks. vaskemaskine, opvaskemaskine og tørretumbler m.v. Bemærk at der skal anvendes drypbakker under maskinerne, og at du skal være opmærksom på, at der ikke samler sig fugt under maskinen/bakken.

Ved installation af kondensørretumbler skal du være opmærksom på at lufte tilstrækkeligt ud, så skimmel og fugt i boligen undgås.

Hvis du ønsker at anvende råderetten eller installationsretten, skal du sende en skriftlig ansøgning til Domea.dk. Så behandler Domea.dk 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 Servicecentret eller Domea.dk (se også www.Domea.dk).



TEKNISKE INSTALLATIONER

– vandhaner, cisterner m.v.

Utætte vandhaner eller cisterner medfører ofte et fordyrende vandforbrug.

Du skal derfor straks give besked til ejendomsbestyreren, 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

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, avis, engangsvaskeklude og lign.** hører hjemme i skraldespanden og ikke toilet-kummen.

Eventuelle utætheder i installationerne bør straks meldes til ejendomsbestyreren.

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.



STØJ, MUSIK M.V.

Støj skal begrænses mest muligt.

Elektriske maskiner (boremaskiner o.lign.) skal være radiostøjdæmpet og DEMKO-godkendt i henhold til gældende lovbestemmelser.

Maskinerne må **ikke** benyttes i tidsrummet mellem kl. 21.00 og kl. 8.00 på hverdage og i weekender samt helligdage i tidsrummet mellem kl. 20.00 og kl. 10.00.

Benyttelse af radio, fjernsyn m.v. samt musikinstrumenter skal ske med størst mulig hensyn til de øvrige beboere.

Benyttelse af bruser/kar bør undgås i de sene aften/nattetimer (mellem kl. 22.00 og kl. 6.00)

Udendørs leg eller støjende adfærd, samt elektrisk forstærket musik (ghettoblaster m.v.), skal være ophørt senest kl. 22.00

Hvis du oplever støjende adfærd, så prøv først med en dialog.

Ved lejlighedsvis afholdelse af fester, sættes opslag på forhånd op i opgangen, og der tages i videst muligt omfang hensyn til øvrige beboere.



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, overdækninger og opsætning af markiser.

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

Hvis du er i tvivl, kan du kontakte bestyrelsen.

HUSDYR

Ethvert dyrehold kræver skriftlig tilladelse fra boligselskabet. Tilladelse til husdyrhold fås ved henvendelse til ejendomsmester /DFB. Der kan kun gives tilladelse til husdyr der er lovlige i Danmark ifølge lovgivningen.

Der må højst holdes to husdyr pr. lejlighed.

Vedrørende hunde:

- Hunde skal føres i snor på fællesarealer, og må ikke luftes her.
- Ejere er forpligtet til straks, at fjerne eventuelle efterladenskaber.
- Ejere er forpligtet til at sørge for, at hunde ikke ved truende adfærd eller i kådhed forulemper øvrige beboere eller andre dyr.

- Hunde må ikke genere ved langvarig gøen.
- Hunde skal ansvarsforsikres og ejer er her udover erstatningspligtig overfor eventuelle skader, der forårsages af hunden.
- Tilladelse til hold af hunde af kamphundetype vil ikke blive givet.

Vedrørende katte:

- Katte skal henholdsvis kastreres / steriliseres før kønsmodenhed.
- Kattegrus skal indpakkes forsvarligt og puttes i container til restaffald.
- Kattebakken må ikke stå på altanen.
- Ejer er erstatningspligtig overfor eventuelle skader, der forårsages af katten.

Overtrædelse af regler:

- Ved overtrædelse af ovennævnte, kan husdyrtilladelsen inddrages for den enkelte husdyrholder.
- Inddrages husdyrtilladelsen, påhviler det ejeren at bortskaffe husdyret med 1 måneds varsel.
- Overholdes tidsfristen for bortskaffelse af husdyret på grund af inddragelse af husdyrtilladelsen ikke, eller anskaffes husdyr uden forudgående tilladelse, vil det blive betragtet som overtrædelse af husorden / misligholdelse af lejekontrakten, hvilket kan medføre opsigelse af lejemålet.



FODRING AF DYR, FUGLE M.V.

Af hensyn til hygiejniske forhold (rotter m.v.) er udendørs fodring (direkte på jorden) af dyr ikke tilladt.

FRIAREALER

Færdsel i og brug af afdelingens friarealer er underlagt bestemmelserne om 'god ro og orden'. Som udgangspunkt kan friarealerne benyttes efter deres hensigt, - leg på legepladser, boldspil på boldbaner, cykling på cykelstier, parkering på Parkeringspladser o.s.v. Benyt friarealerne på en sådan måde, at der ikke opstår farlige situationer og sådan, at benyttelsen ikke er til væsentlig gene for andre beboere. At tegne eller male på ejendommens træ- og murværk, på flisearealer, legeredskaber m.m., samt at beskadige bygninger og/eller friarealer betragtes som overtrædelse af husordenen.

Brug af legetøj som f.eks. bue og pil, luftbøsse, salonrifler og lignende kan medføre farlige situationer, hvorfor sådant legetøj henvises til selvstændige klubber eller lignende, hvor de hører til. Forældre er ansvarlige for at rydde op efter deres børn. Legetøj henvises til den del af haven hvor gyngerne står.

HAVER/TERRASSER

Haver/terrasser skal holdes rene og ryddelige, og genstande må ikke hensættes i haven eller på terrassen, så det skæmmes bebyggelsen. Med andre ord - haver/terrasser skal til en hver tid fremstå velplejede og ryddelige.

Haveaffald skal henlægges på det dertil anviste område. Kontakt eventuelt ejendomsmesteren for yderligere information.

Med hensyn til malerbehandling af hegn o. lign. - kontakt venligst ejendomsmesteren.

Beboere skal vedligeholde hækkene ved klipning på beboersiden. Ejendommen vedligeholder hækkene på ydersiden og foretage topbeskæring.

Hækbredde: 50 cm, hæk højde 110 cm.



ALTANER

Det er tilladt at opsætte altankasser indvendigt på altanen. Vanding af altankasser og krukker skal foregå uden gene for andre beboere.

Der må ikke hænges dyner, vasketøj eller lignende over altanrækværket.

Det er tilladt at anvende en lille lukket gasgrill på altaner og i haver under følgende betingelser: Der skal anvendes en lukket gas grill og beredskabsstyrelsens regler for anvendelse af grill på altaner samt opbevaring af gasflasker skal følges.

Grillen placeres på et ikke brandbart underlag og i passende afstand fra overflader og emner, der kan brænde.

Gasgrillen skal placeres og anvendes efter producentens anvisning, og der skal anvendes gasflasker med en tilladelig fyldning på højst 11 kg.

Sørg for at have vand til slukning i nærheden og forlad ikke grillen før den er slukket.

Grillen skal være slukket senest kl. 22.00.

Der skal tages hensyn til øvrige beboere, så eventuelle røggener undgås.

Gasflasker og gasdåser må højst indeholde 11 kg. gas.

Man må højst opbevare 40 kg. gas, uden at træffe særlige foranstaltninger.

Opbevaring af gasflasker er ikke tilladt i kælderen.

Flasker skal opbevares stående — ellers virker sikkerhedsventilen ikke.

Ventiler skal være lukkede, når flaskerne ikke er i brug.

Traditionelle griller beregnet til kul, briketter og lignende må ikke anvendes i haver eller på altaner, men kan anvendes i fælleshaven under hensyntagen til øvrige beboer, idet røggener søges undgået. Med hensyn til markiser m.v. henvises dels til afdelingens Råderetskatalog, dels skal der skriftligt anmodes tilladelse hertil.

DFB og bestyrelsen angiver retningslinjer for, hvordan montagen udføres.



CYKLER, KNALLERTER, BARNEVOGNE

Knallerter skal hensættes i cykelskuret. Cykler og barnevogne skal hensættes i cykelskuret, i kælderen, i lejemålets kælderrum eller—for cyklers vedkommende — i de dertil opstillede cykelstativer.

Barnevogne og klapvogne kan dog i begrænset periode henstilles under trappen i opgangen.

I fælleskælderrum er det kun tilladt at stille følgende:

Have- og altanmøbler
Spisebordsstole
Bordplader
Havegrill

Effekterne skal være mærket med navn og adresse.

Øvrige personlige effekter må opbevares i eget kælderrum.

PARKERING OG MOTORKØRSEL

Parkering af personbiler og motorcykler kan ske på Ordrup jagtvej eller det bag ved liggende p-areal. Der er ikke faste p-pladser på p-arealet.

Der må maksimalt køres 10 km/t. på området.

For så vidt angår lastvogne og camping vogne henvises til politivedtægtsens bestemmelser om parkering af større køretøjer.

Opmærksomheden henledes på, at det er ikke tilladt, at lade bilen gå i tomgang i over 3 minutter.

Beboere kan søge bestyrelsen om tilladelse til parkering af trailer på parkeringspladsen

IKKE INDREGISTREREDE KØRETØJER

Da færdselsloven gælder på afdelingens parkeringspladser, kan disse kun benyttes til parkering af indregistrerede køretøjer.

AFFALD

Som borger i Gentofte Kommune, har man pligt til at sortere sit affald.

De nuværende krav indbefatter:
papir, pap, glas, metal, plast samt
madaffald og restaffald.

Øgede krav og stigende miljøbevidsthed gør, at vi forventer mere affaldssortering i fremtiden.

Det er derfor et fælles ansvar mellem beboere at sørge for, at affaldet er sorteret korrekt.

Alle beboere har fået udleveret en sorteringsvejledning og i tilfælde af bortkomst, kan denne udleveres hos Ejendomsmesteren.

Hvis disse sorteringsregler ikke bliver fulgt, bliver affaldet ikke tømt.

Affaldet skal sorteres korrekt.



GYLDIGHED

Beboerne har pligt til selv, at holde sig underrettet om hvilken husordensregler, der til enhver tid er gældende.

GODKENDESE OG IKRAFTSTRÆDEN

Tidligere husorden af 1. juni 2010 annulleres og erstattes af denne husorden, som er godkendt på beboermøde den 13. juni 2012. Ændret på afdelingsmødet den 25. maj 2017.

Ændret på afdelingsmødet den 13. juni 2024.