

KÆRE BEBOER

VELKOMMEN TIL 3510 GERTSVEJ

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 8.00 – 12.00

Personlig henvendelse dagligt 9.00 – 14.00

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	
Bad, toilet og andre afløb	
Radiatorer og varme	
Udsugningskanaler	
Brug af maskiner	
Støj, musik m.v.	
Trappeopgange	
Lejemålet udendørs	6
Ændringer udenfor boligen	
Husdyr	
Affald	
Fælles adgangsveje	
Trappevask	
Altaner og haver	
Brug af grill på altaner	
Motionsrum	
Hobbyrum	
Bilvask og parkering	
Paraboler og antenner	
De grønne arealer	
Fyrværkeri	
Cykler, knallerter og barnevogne	
Vaskerier	
Snerydning/grusning	
Godkendelse og ikrafttræden	9

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 2 nøgler. Nøglerne passer til hoveddøren. Man får også nøgle til postkassen og kælderdøren.

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

NAVNESKILTE

Boligafdelingen sørger for navneskilte på postkasser, navneskilte og hoveddøre. 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 vandhaner eller toiletter løber, da det medfører stort vandspild. Du skal også melde 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 toilet-kummen.

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.

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

Udsugningskanalerne må under ingen omstændigheder tilstoppes. Du må ikke tilslutte emhætte, tørretumbler eller andet til udsugningskanalerne, hvis du gør det, vil du risikere at skulle betale for indstilling af ventilationen, da denne ødelægges. Du skal selv renholde udluftningsventilen.

BRUG AF MASKINER

Brug af støjende værktøj er ikke tilladt efter kl. 20.00.

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

STØJ, MUSIK M.V.

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. 24.00. F.eks. ved at 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.

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

SKADEDYR I LEJEMÅLET

Hvis I oplever at have skadedyr i jeres lejemål, er I forpligtiget til at meddele det til Servicecenteret omgående, da I ellers aldrig kommer af med dem.

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 ikke tilladt at holde husdyr.

Pasning af hunde og katte kan iflg. aftale med Servicecenteret finde sted i max 4 uger.

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 pasnings-tilladelsen blive inddraget uden yderligere varsel.

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

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 eller lægges i affaldscontaineren.

Fra september 2017 skal vi sortere BIO-affald. Der vil blive udleveret en lille kurv og plastikposer fra Københavns Kommune. BiO-affald er køkkenaffald, så som alt grøntsagsaffald, æggeskaller, madrester, kaffegrums, the og lign. – der kommer en container til dette.

Glas og flasker skal lægges i nærmeste flaskecontainer v/Sundbyvester Plads.

Storskrald skal afleveres i storskraldsrum i gavlen v/nr. 11

- Papir og pap slås sammen og lægges i papir- og papcontainerne (ikke med madrester)
- Batterier afleveres i batteriboksen
- Elektronik, der er to elektronikbeholdere
- Miljøfarligt affald (fx malingsrester) – Gertsvej 11
- Metallaffald – der er to beholdere

Ved ombygning og større oprydninger, f.eks. fraflytninger, skal man selv sørge for at køre på containerpladsen med sit affald.

FÆLLES ADGANGSVEJE

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

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, ren og pæn, så den fremstår velplejet og ryddelig, maling sørger afdelingen for:

- Hvis der er afløb fra din altan, skal du selv sørge for, at det er rensat. Dette for at undgå tilstopning og dermed vandskade hos andre beboere.

- 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.

Rystning af tæpper og lign. Skal foregå uden det er til gene for underboerne.

BRUG AF GRILL PÅ ALTANER

Du må ikke grille på din altan.

MOTIONSNUM

Motionsrummet kan bruges af alle beboere, der er sat forskellige redskaber til rådighed. Brugen af motionsrummet er på eget ansvar. Du skal rydde op efter dig og I der bruger det må skiftes til at bruge støvsugeren.

HOBBYRUM

Der er hobbyrum ved nr. 11 og den gamle fyrkælder. Hold orden, det er en plads alle skal kunne bruge og der må ikke efterlades ting. Alt opbevaring skal ske i eget kælderrum.

BILVASK OG PARKERING

Bilvask skal foregå i gavlen ved nr. 14. Der er ophængt slange i kælderrummet. Husk at tømme den for vand om vinteren

For at parkere, skal du have et skilt fra Q-park. Hver lejemål får to gæstekort. OBS! 3 parkeringspladser ved nr. 14 er i dagtimerne på hverdage, forbeholdt børnehaven. Der må kun parkeres i 20 min. ml. 7.00 – 17.00

Det er ikke tilladt at lege på p-pladserne.

PARABOLER OG ANTENNER

Ønsker du at opsætte antenne eller paraboler, skal du kontakte Servicecenteret, 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.

DE GRØNNE AREALER

Der er en dejlig grøn græsplæne og en legeplads i afdelingen, vi deler dem med boligafdelingerne på hver side af os.

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 badebassin og trampolin, rutchebane og lignende.

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

FYRVÆRKERI

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

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, 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.

Knallerter må gerne hensættes i cykelstativerne.

Der er desuden et barnevognsrum til barnevogne, de må ikke stå under trappen.

Nedbæring af cykler og barnevogne skal foregå via kælderhalsene og ikke af hovedtrapperne.

Cykler, knallerter og barnevogne må ikke stilles på de fælles adgangsveje (stier, fortove, opgange, kældergange m.v.) eller på en måde, så de er til unødvendig gene for andre.

VASKERIER

I afdelingen har vi vaskerier, du frit kan bruge. Vaskerierne er gratis, og må kun bruges af beboerne.

På opslag i vaskeriet kan du læse om reglerne for brug af vaskeriet. Vis hensyn, så alle kan få glæde af det.

Vi er alle ansvarlige for at vaskerierne er velholdte, så HUSK at tørre maskinerne af, feje gulvet og rense filtret i tørretumbleren, efter brug.

Brug vaskeposer til BH'er med bøjler og sørg for at fjerne kuglepenne fra lommer m.m. Det kan både ødelægge dit tøj og maskinerne.

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 Servicecenteret eller ved at bruge et firma udefra.

GODKENDELSE OG IKRAFTTRÆDEN

Denne husorden er godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 12. september 2017 til ikrafttræden pr. 12. september 2017.

Godkendt på afdelingsmøde den 6. marts 2016