

KÆRE BEBOER

VELKOMMEN TIL STRANDGÅRDEN, BOLIGSELSKABET DOMEA KØBENHAVN

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 arealerne 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. th

2000 Frederiksberg

E-mail: sc.koebenhavn@domea.dk

Kontortid:

Telefontid: Alle hverdage 9.00 – 12.00

Personlig henvendelse efter aftale.

SKADER ELLER FEJL – SKADESSERVICE UDEN FOR ÅBNINGSTIDEN

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

I akutte situationer, hvor der er sket en skade, kan du udenfor servicecenterets åbningstider kontakte et skadeservicefirma, der er tilknyttet Servicecenter København – ring evt. til servicecenteret og afvent instruks – tryk 0, så videre stilles du automatisk til skadeservicefirmaet.

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 servicecenteret og afdelingsbestyrelsen på afdelingens hjemmeside.

BYGNINGSREGLER

Bygningsregler for etagebyggeri med gange og ramper:

Gange i fælles adgangsveje, herunder altangange og plads foran elevatorer samt ramper og reposer, skal have en fri bredde på 1,3 m.

Brandvæsen og sygetransport skal have samme frie bredde til brandslukning og sygetransport.

Dette betyder at altangange ska være ryddet for genstande der er over 20 cm. Bredde. Dette indbefatter også el-køretøjer og rollatorer.

Personer der sidder på altangangene, skal tage stole med sig når de forlader gangene.

Overtrædelse af bestemmelserne vil blive anmeldt til beredskabschefen i Dragør Kommune

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 på ejendomskontoret eller 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 3 nøgler. Nøglerne passer til hoveddøren og vaskeriet.

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

NAVNESKILTE

Boligafdelingen sørger for navneskilte på postkasser/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 i vaskeri 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. Undgå derfor at ryge 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 naboer besked, hvis du skal være væk fra din bolig i længere tid. Men naboen har dog ingen pligt til at holde din bolig under opsyn. Undgå så vidt nedrullede gardiner og andre synlige tegn, der kan friste eventuelle indbrudstyve.

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 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 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 eller Domea (se også www.domea.dk).

TEKNISKE INSTALLATIONER

– VANDHANER, CISTERNER M.V.

Du skal straks give besked til servicecenteret, 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.

I akutte situationer kan du udenfor servicecenterets åbningstider komme i kontakt med et skadeservicefirma, som har aftale med servicecenteret.

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 toilet-kummen.

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.

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.

BOLIGENS VEDLIGEHILDELTSE

Den enkelte beboer sparer selv op på en vedligeholdelseskonto der hører til lejemålet, til indvendig vedligeholdelse af lejemålet i bo-perioden. Ønsker en beboer istandsættelse og der ikke er midler på vedligeholdelseskontoen, skal beboeren selv betale.

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. 9.00 - 19.00

Lørdage kl. 10.00 - 17.00

Søn- og helligdage kl. 10.00 - 12.00

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" frem til kl. 01.00. F.eks. ved at sætte en seddel op, hvis du holder rund fødselsdag o.l.

Dette gælder også i fælleshuset.

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 tilladt at holde mindre husdyr: fugle, fisk, marsvin, dog ikke krybdyr eller andre eksotiske dyr. Der må herudover holdes én hund og én kat pr. lejemål efter særskilt tilladelse. Ansøgningsskemaet kan du få på servicecenteret.

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.

Fodring af dyr, fugle m.v.

Du må **ikke** 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 lægges i affaldscontaineren, de må ikke stå uden for beboelsen på svalegangene.

Glas og flasker skal lægges i flaskecontaineren v/Menu-supermarkedet.

Reklamer og papir skal lægges i papircontainerne ved siden af skralderummet.

Pap skal lægges i papcontainerne.

Miljøfarligt affald (fx malerester) skal afleveres på genbrugsstationen.

Storskrald fjernes af kommunen den 4. onsdag i måneden. Husk det skal sættes ned tirsdagen inden, på bagsiden af skralderummene.

FÆLLES ADGANGSVEJE

Svalegangene og trapperne er flugtveje. Der må derfor ikke henstilles møbler, knallerter, affald o.a. disse steder, heller ikke under trappen v/elevatoren til 1. sal.

TRAPPEVASK

Servicecenterets personale sørger for at svalegangene, trapper og trappeopgange bliver fejtet med mellemrum. Du skal selv renholde dine dørmåtter.

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 din familie har tabt eller spildt noget.

SVALEGANGE

Svalegangene skal betragtes som fortove/flugtveje. Svalegangene er **ikke** en altan, med samme brugsret. Fast ophold med møbler må ikke finde sted. Opholdene er til gene for beboere i modsatte blok, samt personer der skal passere.

ALTANER OG HAVER/TERESSER

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 gerne opsætte altankasser, men de skal sikres forsvarligt, så de ikke kan falde ned. Altankassebøjler er ikke nok. kun på den indvendige side af altanens kant.

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, der må ikke hænge tøj på gelænderet.

Altanafskærmning med lærred må kun udføres med de af afdelingen vedtagne farver. Der er to farvemuligheder: GRØN eller HVID – kontakt afdelingsbestyrelsen inden indkøb.

Vanding af blomster og altankasser på 1. sal skal foretages efter solnedgang og med hensyntagen til underboerne.

Terrasser kan afskærmes med lavt stakit i samme farve som træbeklædningen på husene og max. 90 cm. I højden. Ved tvivlsspørgsmål – kontakt servicecenteret.

Du skal vedligeholde hækkene ved klipning på den side, der vender ind mod din bolig eller træffe aftale med servicecenteret om, at de klipper hækken, når de klipper rundt om afdelingen. Hækkene skal klippes mindst én gang årligt.

Hækbredde: 50 cm. Hækhøjde: 90 cm.

DE GRØNNE AREALER

Rundt i bebyggelsen er der grønne områder og friarealer til brug for alle, det henstilles til at man fjerner havemøbler:

Leg og boldspil på græsareal, med hensyntagen til beboerne.

Cykling på cykelstier – ikke gennem bebyggelsen

Parkering på parkeringsplader o.s.v.

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, 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.

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 ikke tilladt at grille på altanen / terrassen, men du er velkommen til at sætte dig ud på græsplænen mellem husene og grille, så det generer mindst muligt.

FYRVÆRKERI

Der må kun fyres fyrværkeri af på boligafdelingens område fra d. 31. december kl. 16.00 til 1. januar kl. 7.00.

CYKLER, KNALLERTER, BARNEVOGNE

I ejendommen er der cykelskure, dog max et pr. beboer. Du må desuden gerne parkere den i dit eget rum i tårnet.

Knallerter må gerne hensættes på parkeringspladsen umiddelbart uden for cykelskuret. Gæster henvises til cykelstativer ved trappetårnet.

Cykler må ikke henstilles op af træbeklædningen på flisegangene.

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.

MOTORKØRSEL OG PARKERING

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

Henstilling af trailere og campingvogne kræver særskilt tilladelse. Kontakt servicecenteret.

FÆLLESLOKALER M.V.

I afdelingen er et fælleshus. Ideen med fælleshuset er, at det benyttes så meget som muligt af beboerne til fælles aktiviteter.

Du kan leje afdelingens fælleshus til private fester, mod betaling:

Leje: kr. 400,-

Depositum: kr. 200,-

Du skal henvende dig til servicecentret. Det må ikke udlejes eller udlånes til udefra kommende.

REGLER FOR UDLEJNING AF FÆLLESHUSET:

Du må ikke fjerne inventar eller andet udstyr fra fælleshuset.

Støjende adfærd efter 01.00 er ikke tilladt.

Efterlad altid fælleshuset rengjort, pænt og indbydende. I modsat fald vil rengøres på lejers regning.

Fælleslokalet skal altid være aflåst og der skal være slukket for køleskab. Varmen skal være skruet ned når det ikke benyttes.

GÆSTERUM

Det tidligere ejendomskontor kan benyttes som soverum for beboernes gæster. Der findes en sovesofa til 2 personer samt 2 dyner og hovedpuder. Sengelinned medbringes selv.

Gæsterummet kan lejes i det antal dage (kr. 100 pr. nat), man har behov for, men i øvrigt efter aftale med formanden. Badeværelset på gangen kan naturligvis benyttes. Det hele efterlades i pæn og ryddet stand.

VASKERIER

I afdelingen har vi et vaskeri, hvor du kan reservere tid. Hvis den som har reserveret tiden, ikke er begyndt at vaske senest 20 min. efter starttidspunktet, kan en anden beboer overtage.

Til vaskerierne skal du bruge en vaskebrik. Den får du udleveret, når du flytter ind. Betaling sker derefter over huslejen.

Vaskebrikken er strengt personlig.

Hvis du mister din vaskebrik, skal du straks kontakte servicecentret, så kortet bliver spærret. Det koster 300 kr. at få en ny vaskebrik.

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

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.

ELEVATOR

Af hensyn til sikkerheden må elevatorer ikke benyttes til børns leg.

Hvis elevatoren ikke virker som den skal, bedes du kontakte servicecenteret med det samme.

I akutte situationer kan du udenfor servicecenterets åbningstider kontakte skadesservicefirmaet som så vil træde til.

SNERYDNING/GRUSNING

Servicecenteret sørger for snerydning og saltning på fællesarealer og fælles adgangsveje- enten via ejendomsfunktionæren eller ved at bruge et firma udefra.

GODKENDELSE OG IKRAFTTRÆDEN

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 19. februar 2025 til ikrafttræden pr. 19. februar 2025.

Godkendt på afdelingsmøde d. 30. november 2016

Godkendt på afdelingsmøde d. 26. februar 2019

Godkendt på afdelingsmøde d. 19. februar 2025