

Kære Beboer

Velkommen til Emblasgade

Vi er glade for, at du har valgt din bolig i vores afdeling.

Administrationen 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 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.

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.

Indhold

Velkommen til Emblasgade	1
Afdelingsbestyrelse	3
Administrator	3
1. Generel husorden	4
1.1 Ændring af husorden	4
1.2 Hvad betyder det at bo Almenbolig +?	4
1.3 Naboklager	5
1.4 Nøgler	5
1.5 Navneskilte	5
1.6 Forsikring	5
1.7 Rygepolitik	5
1.8 Fremleje	6
1.9 Fravær i længere tid	6
2. Lejemålet indendørs	7
2.1 Ændringer i boligen	7
2.2 Tekniske installationer – vandhaner, cisterner m.v.	7
2.3 Bad og toilet	7
2.4 Radiatorer og varme	8
2.5 Udluftning	8
2.6 Udsugningskanaler	8
2.7 Brug af maskiner	8
2.8 Støj, musik m.v.	8
3. Lejemålet udendørs	9
3.1 Ændringer udenfor boligen	9
3.2 Husdyr	9
3.3 Affald	9
3.4 Fælles adgangsveje	9
3.5 Altaner og haver	9
3.6 Paraboler og antenner	10
3.7 De grønne arealer	10
3.8 Haveregulativ	10
3.9 Grill	10
3.10 Fyrværkeri	11
3.11 Cykler, knallerter, barnevogne	11
3.12 Motorkørsel og parkering	11
3.12 Snerydning/grusning	11

Godkendelse og ikrafttræden.....	12
Ændringer i husordenen.....	12

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 inden for afdelingen.

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

Administrator

Adresse:

Domea
Servicecenter København
Roskildevej 39, 3. sal
2000 Frederiksberg

E-mail:

sc.koebenhavn@domea.dk

Telefon:

76 44 43 00

1. 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.

1.1 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.

1.2 Hvad betyder det at bo Almenbolig +?

Afdelingen Emblasgade er opført som Almenbolig+. En af hovedideerne bag AlmenBolig+ er en husleje, der ligger op til 30% under det normale niveau for nyopførte almene boliger. Dette opnås bl.a. ved, at beboerne selv varetager en del af afdelingens drift. At bo i en almenbolig+ kræver derfor en høj grad af egen indsats, og det er en forudsætning for at være beboer i afdelingen, at du er indforstået med og interesseret i dette.

Krav til beboere

Du og din familie skal sammen med de øvrige beboere yde en indsats for at få dagligdagen til at fungere i afdelingen. Der er fx ikke tilknyttet en vicevært, hvilket betyder, at I skal deltage i ren- og vedligeholdelse af afdelingens bygninger og fællesarealer. Det kan fx være fejning på fællesarealer, vanding, lugning og anden pasning af grønne områder samt vedligeholdelse af legeplads og udendørsmøbler. Afdelingsmødet har vedtaget, at det er de relevante arbejdsgrupper og Opgavebanken, der formulerer de konkrete driftsopgaver og herefter formidler dem videre til alle beboere via facebook eller mail. Alle husstande er forpligtede til at bidrage med ca. 30 min. arbejde per måned. Det er svarende til én opgave per måned.

Herudover er alle husstande forpligtede til at stille med mindst en voksen til afdelingens 2 årlige arbejdsdage. Er man forhindret i at deltage i en eller flere arbejdsdage, er man forpligtiget til af egen drift at påtage sig ekstra arbejdsopgaver fra opgavebanken svarende til 4 timers arbejde eller 8 opgaver per misset arbejdsdag.

I alt forventes det således, at en husstand bidrager med cirka 14 timers arbejde om året. Opgavebanken og Arbejdsdagen registrerer husstandenes deltagelse.

Såfremt en beboer undlader at opfylde sine forpligtelser, kan lejemålet ophæves som misligholdt. Såfremt en beboer ikke længere kan opfylde sine forpligtelser grundet nedsat forlighed, sygdom eller lignende, skal Domea og Afdelingsbestyrelsen søges om

fleksibel løsning. Såfremt der ikke kan opnås anden aftale, pålægges beboeren en tillægsleje som kompensation for den manglende opfyldelse af forpligtelserne, der herefter varetages af udlejer.”

1.3 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 finde vejledningen og skemaet på hjemmesiden 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.

I forbindelse med ny lovgivning af persondataforordning, vil navne på afgiver af klage skulle offentliggøres umiddelbart.

1.4 Nøgler

Til hver lejlighed udleveres 5 nøgler. Nøglerne passer til hoveddøren, postkassen, fælleslokalet, vaskeriet og kælder døren.

Ønsker du ekstra nøgler, kan de rekvireres hos afdelingsbestyrelsen. Du skal selv betale for ekstra nøgler.

1.5 Navneskilte

Boligafdelingen sørger for navneskilte på postkasser og ved hoveddøre. Undgå klistermærker og andre uautoriserede ændringer og tilføjelser til afdelingens navneskilte.

1.6 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, toilet-kummer, håndvask mv. er forsikret fælles.

1.7 Rygepolitik

Du må ryge i din egen lejlighed og på udearealer. 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.

1.8 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.

1.9 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. Tøm evt. postkasser for hinanden, hvis naboen er på ferie eller lignende. Og lav evt. aftale med naboen om at vande blomster o.l.

2. Lejemålet indendørs

2.1 Ændringer i boligen

Du har ret til at ændre i følgende uden at spørge Domea:

- Opsætning/ændring af skillevægge
- Supplement til eksisterende køkken
- Isætning af døre i type D og C & CC

Du kan ændre følgende, efter ansøgning til- og godkendelse fra Domea:

- Installering af ekstra badeværelse i 2-etagers boliger
- Omplacering/udskiftning af emfang

Du har som lejer ret til at udføre visse forbedringer/forandringer af din lejlighed. Hvis du på et tidspunkt vælger at flytte, skal du kontakte en valuar, som vil vurdere disse ting i din bolig. Denne vurdering vil så blive taget med i din fraflytningsopgørelse. Hvis det bliver vurderet som en værdi, vil du få beløbet udbetalt – men husk der vil altid være en hvis afskrivning. Der er desuden en række forandringer, du har ret til at foretage, som ikke giver ret til godtgørelse ved fraflytning, f.eks. flytning af skillevægge.

Installationsret

- Opsætning af opvaskemaskine
- Opsætning af vaskemaskine og kondensørretumbler
- Elkomfur
- Køle/fryseskab

Disse genstande indgår ikke i en del af værdiansættelsen ved fraflytning. Det er ejendele som medtages, ved fraflytning.

2.2 Tekniske installationer – vandhaner, cisterner m.v.

Du skal straks give besked til bestyrelsen, hvis du opdager utætte vandhaner og toiletter 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 installationsretten.

Du skal selv betale for skader og fejl, som opstår på grund af forkert brug eller misligholdelse.

2.3 Bad og toilet

Der må under ingen omstændigheder bores i væggene på badeværelset, hverken i fuger eller i fliserne.

Du har selv pligt til at rense afløbsskål og vandlåse – kan du ikke selv, skal du bekoste en håndværker.

Rensning af kloakker og faldstammer er dyrt. Så du skal være varsom med, hvad der skylles ud i toilet og vask. Bleer, vat, bind, kattegus, avispapir og lign. hører hjemme i skraldespanden og ikke toilet-kummen.

2.4 Radiatorer og varme

For at undgå frostsprængninger må du ikke slukke for varmepumpen om vinteren, hvis du er ude og rejse.

For at undgå problemer med træk, fugt og skimmelsvamp skal du sørge for, at alle rum er nogenlunde lige varme og opvarmet til mindst 17 grader.

2.5 Udluftning

Boligen er forsynet med et udluftningssystem, der sikrer at boligen ventileres korrekt.

2.6 Udsugningskanaler

Udsugningskanalerne må under ingen omstændigheder tilstoppes og ventilen skal renses mindst en gang om året.

Der må ikke tilsluttes emhætte med motor eller tørretumbler med aftræk.

2.7 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.

2.8 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 kl. 24.00. F.eks. ved at dele en seddel rundt, hvis du holder rund fødselsdag o.l.

3. Lejemålet udendørs

3.1 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.

3.2 Husdyr

Det er tilladt at holde ét husdyr, en hund eller en kat pr. lejemål efter særskilt tilladelse. Ansøgningsskemaet kan du få på hjemmesiden. Der gives ikke tilladelse til hunderacer eller blandinger med hunderacer, som er forbudt ifølge Hundelovens forbudsordning. Husdyret skal altid holdes i snor uden for lejemålet, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring, hvis det er en hund. Husdyret må ikke luftes på afdelingens fællesarealer, og du er forpligtet til at fjerne husdyrets eventuelle efterladenskaber i tilfælde af uheld øjeblikkeligt. Husdyret 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. Gæstende hunde og katte må maksimalt være på besøg i afdelingen i 3 uger og skal overholde de gældende regler for husdyr imens.

Fodring af dyr, fugle m.v.

Fodring af dyr, fugle m.v. Det er forbudt at fodre vilde/fritgående dyr som fugle og katte mv. på ens lejemål og forenings område. Foderrester kan tillokke uønskede skadedyr som f.eks. rotter og duer.

3.3 Affald

Af hygiejniske grunde skal køkkenaffald, kattegrus mv. samles i egnede plasticposer. Poserne lukkes grundigt inden affaldet nedkastet i affaldsskakten eller lægges i affaldscontaineren.

Affaldet skal sorteres i de forskellige containere

Storskrald skal afleveres på den kommunale genbrugsstation eller indsamles efter den kommunale storskraldeordning

Miljøfarligt affald (fx malerester) skal afleveres på genbrugsstationen

3.4 Fælles adgangsveje

Motorkøretøjer må ikke køre på de fælles adgangsveje, knallerter og cykler skal trækkes. Trapper og reposer er flugtveje. Der må derfor ikke henstilles affald.

3.5 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 rensed 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.

Du skal vedligeholde hækkene ved klipning på den side, der vender ind mod din bolig, samt foretage topbeskæring. Hækkene skal klippes mindst én gang årligt i perioden maj-juli.

Hæk og hegn - bredde: 50 cm. højde: 150 cm.

3.6 Paraboler og antenner

Der må ikke opsættes paraboler i afdelingen

3.7 De grønne arealer

Rundt i bebyggelsen er der 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 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 støj eller på anden måde være til gene for øvrige beboere.

3.8 Haveregulativ

Der er udarbejdet et haveregulativ som supplement til husordenen. Haveregulativet skal overholdes af alle beboere.

3.9 Grill

Det er tilladt at grille på altanen / terrassen, hvis det ikke generer naboerne.

3.10 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:

- Brændbar vegetation
- Bygninger med let antændeligt tag (stråtag m.v.)
- 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.

3.11 Cykler, knallerter, barnevogne

På ejendommen er der plads til cykler ved hver bolig samt cykelpladser, hvor du kan stille din cykel.

Knallerter må stilles ved egen bolig og cykelpladserne, der må dog ikke forurennes med benzin og olie.

Cykelparkering inkl. cykelpladser er kun til køredygtige cykler og knallerter. Hvis du har gamle cykler, der blot står til opbevaring, skal de fjernes og behandles som storskrald.

Cykler, knallerter og barnevogne må ikke stilles på de fælles adgangsveje eller på en måde, så de er til unødvendig gene for andre.

3.12 Motorkørsel og parkering

Færdselsloven gælder også på afdelingens parkeringspladser. Derfor kan disse kun benyttes til parkering af indregistrerede køretøjer.

3.12 Snerydning/grusning

Afdelingen sørger selv for snerydning og grusning ved egne boliger og på fællesstier. Parkeringspladsen ryddes af boligorganisationen.

Sne- og glatførebekæmpelsen udføres mellem kl. 7.00 og 22.00. Snerydning skal iværksættes umiddelbart efter snefaldets ophør.

Godkendelse og ikrafttræden

Denne husorden er godkendt på afdelingsmøde den 23. april 2013 til ikrafttræden pr. 1. maj 2013.

Ændringer i husordenen

- 1) Punkt 3.8 vedrørende haveregulativ er vedtaget på afdelingsmødet 17. september 2013 (af Helena)
- 2) Punkt 1.2 vedrørende naboklager er opdateret pga. ny lovgivning om databehandling, vedtaget på afdelingsmødet 13. marts 2019 (af Næstformand Helena, 19, 1.tv)
- 3) Punkt 3.2 vedrørende husdyr er ændret efter vedtagelse på afdelingsmødet 13. marts 2019 (af Næstformand Helena, 19, 1.tv)
- 4) Punkt 1.2 er tilføjet. Resterende punkter i afsnit 1 er rykket et niveau ned, vedtaget på afdelingsmødet 26. august 2020 (af Formand Helena, 19 1. tv)