



Beboerhåndbog

Intro

Velkommen!

Vi er glade for at byde dig velkommen til Falkenborggården og til din nye lejlighed.

I denne beboerhåndbog har vi prøvet at svare på de mest almindelige spørgsmål i forbindelse med at bo i Falkenborggården og vi håber at den vil være en god hjælp i dagligdagen.

Vi vil desuden benytte lejligheden til at sige tak for at du har valgt at bo hos os. Vi håber at du falder godt til i din nye bolig og at du vil blive boende mange år fremover.

Hvem skal jeg kontakte?

Ejendomsadministrator - Også kaldet ØENS

ØENS Ejendomsadministration A/S er administrator for Falkenborggården.

Kontortid: mandag til torsdag kl. 09.00-16.00 og fredag kl. 09.00-14.00.

Mail: lejer@oadv.dk

Telefon: 32 46 46 46

Alle opgaver og henvendelser skal gå gennem ØENS, ved at ringe eller skrive på ovenstående kontaktinfo. På den måde kan vi bedst håndtere planlægningen af opgaverne, og du kan være sikker på at der bliver taget hånd om problemet. Ejendomsadministrator kan altid hjælpe - også hvis du har spørgsmål til din lejekontrakt, huslejen eller betalingen af din vand- eller varmeregning.

Henvendelser af driftsmæssig karakter, såsom defekte installationer, skader eller fejl og mangler, bedes ligeledes stiles til ØENS. De vil være behjælpelige med koordinering af udbedring i samarbejde med ejendommens vicevært.

Sker der noget akut – som for eksempel et vandrør, der sprænger, skal du straks ringe til ØENS, som vil sørge for at tilkalde den rette hjælp.

Ejendomsfunktionæren - også kaldet for viceværten

Du kan som regel finde ham i ejendommen eller i nærområdet, hvor han løser opgaver for flere forskellige afdelinger. Hvis du har brug for hans hjælp, skal du først kontakte ØENS, som herefter vil planlægge din opgave og sørge for at Viceværten kommer og hjælper dig. Hvis du har problemer med f.eks. WC, strøm, varme, komfur, kloak m.v., vil det typisk være viceværten selv der kommer og udbedrer opgaven, ellers tilkalder han de rette fagfolk.

Indflytning

Indflytningssyn

På dagen for overdragelse af nøgler mv. til din nye bolig, vil der samtidigt blive afholdt et indflytningssyn. Her gennemgår vi lejligheden sammen med dig, for eventuelle fejl og mangler.

Fejl og mangler i lejligheden

På trods af at vi altid gør vores bedste for at lejligheden er i orden ved indflytning, kan det ske at der er noget der ikke er som det skal være, eller ikke er som forventet. Det kan være noget som skal laves, fx en vandhane der drypper - så kommer vi og laver det. Hvis det blot er noget som skal noteres, fx et hak i gulvet - tages der et billede af skaden, som tilføjes i indflytningsrapporten. Du har 14 dage til at notere/uploade billeder af evt. fejl og mangler i den digitale indflytningsrapport.

Forbrugsmålerne i lejligheden aflæses automatisk/digitalt på overtagelsesdagen. Vi har sørget for at tilmelde dig som kunde hos SEAS-NVE. Hvis du ønsker en anden udbyder af el, har du efterfølgende selv mulighed at skifte til en anden udbyder.

Inden indflytning har vi også sørget for at sætte dit navn på postkassen, hoveddøren samt dørtelefonen. Når indflytningssynet er gennemført, vil du få udleveret dine nøgler, adgangsbrik samt vaskebrik og du kan herefter flytte ind i din nye bolig.

Låsesystem

På Falkenborggården udleveres der ved indflytning et antal nøgler og nøglebrikker til lejemålet og hovedtrapper, kælderrum, vaskeri m.m. Du er som lejer ansvarlig for at disse ikke bortkommer og skal når du en gang i fremtiden fraflytter din bolig, returnere alle udleverede nøgler og nøglebrikker.

Ekstra nøgler

Hvis du ønsker en ekstra nøgle eller nøglebrik til ejendommen, kan disse tilkøbes ved at henvende sig til ØENS.

Husleje

Den første opkrævning vil du modtage pr. post. På denne fremgår der et PBS-nummer du skal bruge til at tilmelde fremtidige opkrævninger til betalingservice.

Anvendelse af det lejede

Pas godt på ejendommen - Her skal være rart at bo

Lejer må alene anvende det lejede til helårsbeboelse, og det lejede må aldrig bebos af flere end 2 personer pr. beboelsesrum.

Skader på ejendommen

Lejer skal straks anmelde enhver fejl eller skade i lejligheden og dennes installationer til ØENS. Bliver du opmærksom på, at haner eller cisterne i lejemålet drypper eller er utætte eller at toilettet løber, skal du straks kontakte ØENS.

Automatiske døre

De døre, der åbnes automatisk, må ikke blokeres, da det ødelægger hydraulikken. Sker det alligevel er man pligtig til at betale for evt. reparation af dørenes lukkemekanisme.

Afløb

Det er vigtigt at understrege at der ikke må smides affald, bind, tamponer, bleer mv. i toilettet. Alt andet der kan stoppe afløbet, skal smides i skraldespanden.

Støj

Vis hensyn til din nabo - så gør de det samme

Benyttelse af radio, TV, musikanlæg, symaskiner, musikinstrumenter o. lign. skal ske under hensyn til de øvrige beboere og bør normalt undgås i tidsrummet kl. 22.00 - 07.00. Boremaskiner og slagværktøj må kun benyttes under hensyn til de øvrige beboere og må ikke benyttes i tidsrummet kl. 20.00 - 08.00.

Ophold

Ophold

Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud. Legetøj må ikke efterlades, men skal af de pågældende eller deres familie fjernes ved legetidens ophør.

Cykler, barnevogne og lign.

Barnevogne, cykler, knallerter o. lign. må kun stilles på ejendommens dertil indrettede arealer. Det er ikke tilladt at henstille anhængere, campingvogne, både etc. på ejendommens arealer.

Altan

Altankasser, afskærmning og parasoller må kun opsættes efter tilladelse fra udlejer.

Henstilling af effekter

Det er ikke tilladt at henstille affald, møbler mv. i gangene ved kælderrummene eller på ejendommens areal.

Anvendelse af faciliteter

Elevator

Ejendommens elevator må kun benyttes til personbefordring. Vi anbefaler at flytning foregår gennem opgang 7, hvor der er rampe til hjælpemidler som f.eks. sækkevogn.

Parkering

På Ejendommens parkeringsarealer har du og dine gæster mulighed for gratis 2-timers parkering med indstillet p-skive. Der kan nemt tilkøbes ekstra tid, via Europark app'en. Du har også mulighed for tilkøb af fuldtidsparkeringslicens pr. nummerplade, så du ikke skal bekymre dig om tiden. Ved parkeringslicens, betales der månedsvis og beløbet trækkes automatisk via huslejen - ønsker du parkeringslicens, skal du kontakte ØENS.

Fælles vaske- og tørrerum

Ved indflytning vil du få udleveret en vaskebrik til ejendommens vaskeri. Når du benytter vaskeriet, registreres dette forbrug på dit lejemål og gebyr for benyttelse, opkræves automatisk via din husleje. De professionelle vaske- og tørremaskiner kan nemt bookes online eller via skærmen i vaskerummet. Vask til en fordelagtig pris og slip for besværet med at gå på vaskeri. Aflever rummet i pæn og brugbar stand efter brug, så det er klar til næste beboer.

Hoved- og kælderdøre

Hoved- og kælderdøre skal holdes lukkede. Vinduer på svalegangene skal holdes lukkede, når vejret gør det nødvendigt.

Grill

Hvis der grilles på terrasse eller altan, må det ikke være til gene for øvrige beboere i ejendommen. Der må udelukkende benyttes gas- eller el-grill. Det er ikke tilladt at have åben ild på ejendommens arealer.

Dyr

Husdyr

Det er forbudt at holde hund, kat eller andre dyr i det lejede.

Fodring af dyr m.v.

Det er forbudt at anbringe fuglebræt eller lignende ud for vinduer eller altaner, ligesom det er forbudt at fodre herreløse fugle, katte eller andre dyr på ejendommens område.

Skadedyr

Angreb af skadedyr skal straks anmeldes til ØENS.

Affald

Affaldshåndtering

Ejendommen har affaldsordning under Frederikssund Kommunes regler. Dvs. at så meget affald som muligt skal kildesorteres. Affaldet skal altid placeres i de dertil opstillede containere/holdere.

Hvad må du smide i skraldespanden?

Affaldsspande og containere er kun til almindeligt husholdningsaffald. Alt affald skal afleveres løst i beholderne, på nær mad- og restaffald, der fortsat skal afleveres i lukkede poser, som man er vant til. Det er vigtigt at poserne med mad- og restaffald er forsvarligt lukkede, således at containerne ikke bliver ulækre. De grønne poser til madaffald kan bestilles via mail til ØENS eller hentes på genbrugspladsen og hos Borgerservice.

Madaffald: Brug altid de grønne poser til madaffald. Husk knude på posen.

Restaffald: Restaffald er det, som er tilbage, når du har sorteret fra til genanvendelse. Husk knude på posen.

Plast og Mad- & Drikkekartoner: Plast og Mad- & Drikkekartoner afleveres i samme beholder. Skrab eller hæld det sidste indhold ud af bølter, dunke og kartoner, og klem kartoner godt sammen.

Pap: Flamingo og plast skal fjernes fra papkasser, inden de afleveres. Klap papret godt sammen.

Metal: Gryder, sakse eller værktøj af metal med lidt plast eller træ må gerne afleveres som metal. Tøm dåser for indhold.

Glas: Skru låg af, og aflever dem til hhv. metal eller plast. Tøm glas for indhold.

Papir: Papir skal være rent og tørt, når det afleveres. Plast eller metal fra papir fjernes.

Farligt affald: Batterier, spraydåser og andet Miljøfarligt affald, bortskaffes i skabet for farligt affald for enden af affaldsrummet, på højre side.

Øvrigt affald: Alt andet affald end ovennævnt, skal afleveres på genbrugspladsen. Det er ikke tilladt at henstille nogen form for større effekter eller andre fraktioner, som der ikke er container/holder til, ved storskralsrummet.

Bortkastning af affald på ejendommens areal

Det er naturligvis en selvfølge, at der ikke henkastes papir, cigaretskodder/snus-poser og lign. på ejendommens arealer, ligesom man skal respektere de opsatte skilte med "Tobaksrygning forbudt".

Storskrald

Man er som lejer selv ansvarlig for at bortskaffe storskrald på genbrugspladsen.

Forsikringer, TV- og Internetabonnementer

Forsikringer

Falkenborggården ApS har forsikret ejendommen mod brand og skader. Denne forsikring dækker kun selve bygningen. Du skal selv sørge for alle dine private forsikringer, og vi anbefaler især at man tegner en god indboforsikring – den er uundværlig, såfremt uheldet skulle være ude.

Tv & Internet

Der er etableret Fibernet i ejendommen via GlobalConnect. Du skal selv sørge for at tilmelde og betale din ønskede internet-forbindelse direkte via en af deres udbydere.

Du kan se de aktive udbydere og tilmelde dig via dette link:

<https://privat.globalconnect.dk/udbydere/>

Du skal også selv sørge for at tilmelde og afmelde en tv-pakke eller streamingtjeneste hos din ønskede leverandør.

Almen vedligeholdelse

Som lejer skal du selv stå for den almene vedligeholdelse og rengøring af lejligheden. Såfremt noget går i stykker i lejligheden, sørger vi for at få det lavet uden beregning for dig som lejer – medmindre det er noget som bliver ødelagt eller hører under almindelig vedligeholdelse. Hvis du selv kan lave det, er du velkommen til det.

Den almindelige vedligeholdelse indebærer bl.a. at rengøre for støv og snavs, vaske gulvet, udskifte en pære mm., men det betyder også at du selv skal stå for at vedligeholde følgende:

Vandhaner og afløb:

Vi sørger for: At lave vandhaner og brusere som drypper eller ikke længere virker samt udbedring af stoppede eller utætte afløb.

Som beboer skal du sørge for: Almindelig rengøring og afkalkning af blandingsbatterier inkl. afkalkning af luftblanderen/perlatoren (den lille runde del, som kan skrues af der hvor vandet løber ud) samt at vedligeholde og rense de afløb og vandlåse, som er nemme at komme til; såsom vandlåsen under køkkenvasken, håndvasken på badeværelset og vandlåsen i bunden af brusekabinen mm. (vores vicevært kan være behjælpelig med en demonstration af afmontering og rensning af dine vandlåse).

Elinstallationer, lamper og emhætte/udsug:

Vi sørger for: At rekvirere en elektriker hvis en installation ikke virker. Det kan være en kontakt der ikke virker, et HPFI-relæ som driller, eller fejl på udsugningen.

Som beboer skal du sørge for: Rens af filter i emhætte, løbende udskiftning af pærer, opsætning og tilslutning af egne lamper osv.

Låse og nøgler:

Vi sørger for: Udbedring, hvis en dør eller en lås ikke længere virker.

Som beboer skal du sørge for: Vedligeholdelse af lås og låsetøj og bestilling af ekstra nøgler, hvis dette ønskes. Da du bor i en ejendom med systemnøgler, er det nødvendigt at bestille ekstra nøgler og nøglebrikker gennem ØENS.

Vægge, gulve og bordplader:

Vi sørger for: At lejlighedens vægge, gulve og bordplader er ordnede og i orden inden du flytter ind.

Som beboer skal du sørge for: Løbende vedligehold af lejlighedens malede overflader; såsom vægge og lofter. Ønsker du at male lejligheden, lappe et hul i væggen eller lignende, skal du selv stå for dette. Vi kan muligvis være behjælpelige med farvekoder, for at ramme den oprindelige farve, som da du overtog lejligheden.

Gulvene og bordpladen har en laminatoverflade, som blot kræver en vask. Vi anbefaler at man køber en god gulvsæbe, som passer til laminatgulve og som plejer og vedligeholder overfladen bedst muligt – på den måde tager gulvet sig altid bedst ud.

Hvis du er i tvivl, er du velkommen til at kontakte ØENS.

Ændringer og forbedringer

Du må gerne modernisere din lejlighed og gøre den personlig, så du bliver glad for at bo her og føler dig hjemme. Det er dog vigtigt at lejligheden som udgangspunkt sættes tilbage til oprindelig stand ved fraflytning iflg. lejekontrakten.

Ved ønske om større renovering/ændring/forbedring, skal du kontakte ØENS, inden du går i gang.

Boring og ophæng i fast inventar m.v.

Det er ikke tilladt at bore huller i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader. Det er ikke tilladt at foretage opklæbning, skrue skruer i eller at slå søm i hoveddørene.

Godt naboskab giver glade beboere

Når man flytter ind i en ny ejendom, kan det være en god ide at introducere sig selv overfor sine nye naboer - Det kan være med til at forebygge evt. problemer og have en positiv effekt på den fremtidige kommunikation, når man har haft en god dialog til at starte med. Hvor nært man ønsker at komme sine naboer bestemmer man heldigvis selv, og langt de fleste kommer fint ud af det med hinanden.

Sådan udviser du god naboskik:

- Smil, og hils på din nabo
- Undgå unødigt støj

- Udvis hensyn og behandl dine naboer med respekt. Så gør de det samme.
- Giv dine naboer besked i god tid, hvis du holder fest eller lign. Inviter dem evt. med :-)
- Udvis gensidig respekt og giv hinanden plads. Især ved benyttelse af fællesområder og lignende
- For at genere mindst muligt, er det en god ide at tænke på om der er nogle tidspunkter der er bedre end andre, at forstyrre naboen. Informer gerne om hvad der kommer til at ske og hvornår det er slut. F.eks. ved en fest, brug af støjende værktøj eller lignende.
- Hjælp hinanden - Med tiden kan der oftest opbygges et rigtigt godt naboskab, hvor man kan hjælpe hinanden med forskellige ting. Det kræver blot at man er villig til at investere lidt tid og er indstillet på at hjælpen går begge veje.

Opsigelse

Familieforøgelse, børn der flytter hjemmefra eller er du blevet forhindret i at gå på trapper...?

Der kan være flere årsager til at man ønsker at fraflytte sin bolig. Har dit boligbehov ændret sig, og har du været glad for at bo i Falkenborggården og ønsker at blive boende i ejendommen, er du velkommen til at kontakte os, så vi evt. kan være behjælpelige med at finde en anden lejlighed i ejendommen, som passer til dine nye ønsker og behov.

Har du besluttet helt at flytte fra Falkenborggården, skal du altid starte med at sende en skriftlig opsigelse, med din underskrift på. Den kan sendes når som helst, men gælder først fra udgangen af den måned du sender den i. Der er iflg. lejekontrakten 3 måneders opsigelsesvarsel. Vær opmærksom på at lejemålet skal afleveres 14 dage før en ny beboer flytter ind, af hensyn til istandsættelse.

I opsigelsesperioden har vi brug for at kunne fremvise lejligheden til potentielle nye beboere. Det er derfor vigtigt at vi er opdateret med dine kontaktoplysninger, så vi kan kontakte dig for nærmere aftale herom. Vi laver aldrig fremvisninger uden vi selv er med til at vise rundt – det er din tryghed for at der ikke pludselig står nogen fremmede og ønsker at komme ind og se lejligheden på egen hånd. Vi forventer at du til fremvisningerne har sørget for at lejligheden er præsentabel. Dvs. at der som minimum er ryddet pænt op og gjort rent for nyligt.


Såfremt du ønsker at lejligheden udlejes hurtigere end de 3 måneders opsigelsesvarsel (som er gældende iflg. kontrakten), skal du kontakte ØENS, så vil de forsøge at leje den ud hurtigere, men vi kan desværre ikke garantere det.

Generelt

Vask af biler, motorcykler o. lign. må ikke finde sted på ejendommens grund.

Øens Ejendomsadministration

Adresse

 Falkenborggården ApS
Lergravsvej 59
2300 København
Denmark

E-mail

 lejer@oadv.dk

Telefon

 3246 4646