

HUSORDEN

PAB afdeling 10 – Middelgrundsvej



Godkendt den 28. september 2009

Opdateret efter afdelingsmødet den 26. september 2023, hvor der også er foretaget redaktionelle rettelser.

Indhold

INDLEDNING	2
OVERHOLDELSE AF HUSORDEN.....	2
KLAGE	2
ÆNDRINGER I HUSORDEN	2
GENERELT	3
VEDLIGEHOLDELSE AF BOLIGEN	3
1. ALTANER	3
2. BAD OG TOILET	3
3. BARNEVOGNE OG CYKLER	4
4. B-ORDNING.....	4
5. BRUG AF BOREMASKINE M.M.	4
6. BØRNS LEG - LEGEREDSKABER.....	4
7. EMHÆTTER	4
8. EL-INSTALLATIONER I KÆLDERRUM.....	4
9. FÆLLESANTENNEANLÆG	5
10. FÆLLESVASKERI.....	5
11. GLAS- OG KUMMEFORSIKRING.....	6
12. HUSDYR.....	6
13. KONTORTID.....	7
14. KØKKENUDSKIFTNING.....	7
15. KØLESKABE OG KOMFURER	7
16. NEDSTYRTNINGSSKAKTE / AFFALD	7
17. OPSLAGSTAVLER	7
18. PARABOLER / ANTENNER.....	8
19. PARKERING	8
20. REPARATIONER	8
21. STORSKRALD	8
22. STØJ OG MUSIK.....	8
23. VINDUER	9
24. TERRASSER.....	9
25. TRAPPER OG GENNEMGANGE.....	9
26. VASKEMASKINER / OPVASKEMASKINER	9
27. 4. SALS LEJLIGHEDER.....	9
28. ÆNDRING AF LEJLIGHED	10

INDLEDNING

I en almen boligafdeling bor vi rigtig mange mennesker sammen på et forholdsvis lille areal. Det er nærmest som at bo i et miniaturessamfund, hvor alle er forskellige og har forskellige forventninger og krav til at bo.

Vi skal kunne fungere sammen, og det er derfor nødvendigt med et fælles fodslag, som kan være med til at skabe et godt klima, tryghed og tilfredshed iblandt afdelingens beboere.

Det er i alles interesse, at vores afdeling og friarealer holdes i en pæn stand – dels fordi vi gerne vil have noget pænt at se på, og dels for at holde omkostninger til vedligeholdelse nede.

Det er også vigtigt, at vi har det godt, der hvor vi bor, og dermed at alle bestræber sig på at tage hensyn til hinanden og forsøger at undgå konflikter.

Det er derfor, vi har **vores** husorden.

OVERHOLDELSE AF HUSORDEN

Når mange mennesker bor tæt sammen, er det svært helt at undgå konflikter. Hvis du som beboer føler dig generet af en medbeboer, kan det være en god idé at henvende sig personligt til den, der har forårsaget genen i en god og saglig tone. Dette vil oftest løse problemet og sikre et stadigt godt klima mellem beboerne.

Overvej dette inden du klager, da en formel klage kan være lang og ubehagelig, og ofte kan sagerne løses både hurtigere og bedre gennem en fælles dialog.

KLAGE

Hvis generne ikke ophører, kan du vælge at klage over overtrædelser af husordenen.

Klager skal altid fremsættes skriftligt til administrationen, der kan påtale forholdet over for den beboer, der ikke overholder husordenen. Vejledning og klageskema kan findes på din BeboerWeb.

I særlige tilfælde kan administrationen vælge at indbringe en klagesag for beboerklagenævnet.

ÆNDRINGER I HUSORDEN

Forud for det årlige afdelingsmøde kan den enkelte beboer fremsætte forslag til ændringer til husordenen. Sådanne forslag kan vedtages ved almindeligt stemmeflertal af de fremmødte beboere, og vil herefter være gældende for alle beboere i afdelingen.

Beboerne kan ikke i en husorden fastsætte regler, der strider mod lovgivningen om lejers rettigheder.

GENERELT

Tag hensyn til andre beboere og udvis god ro og orden, så ingen har grund til at føle sig generet.

Pas på ejendommen, dens installationer og arealer, så den ikke bliver skadet eller skæmmet. Det er rart at bo et velholdt sted.

Undgå at genere eller bringe andre beboere eller ejendommen i fare med ting, som fx lugtgener, støj, åben ild, nedfald fra altaner/vinduer og anden uhensigtsmæssig adfærd.

Det er ikke tilladt at foretage ændringer af din bolig under nogen form, fx køkken, badeværelse, installationer m.m. uden skriftlig tilladelse fra boligorganisationen.

VEDLIGEHODELSE AF BOLIGEN

Det er din pligt som beboer at sørge for at din bolig er ren og vedligeholdt, så der ikke opstår skader på ejendommen. Du kan læse mere om dine rettigheder og pligter i afdelingens vedligeholdelsesreglement. Hvis du er i tvivl, kan du få råd og vejledning på ejendomskontoret.

1. ALTANER

Altankasser må ifølge politivedtægten aldrig hænge udvendig grundet nedstyrtningsfare. Ligeledes giver dette gener for underboerne ved vanding.

Parabolantener må ikke opsættes på ejendommen. Paraboler inde på altanen skal stå på en sådan måde, at altanvinduerne kan lukkes ved nedbør.

Vedligeholdelse af træværk påhviler beboeren, se vedligeholdelsesreglement.

Det er strengt forbudt at kaste ting ud fra altanen. Eksempelvis skodder og cigaretaske. Ligeledes må der ikke rystes duge, sengetøj eller andet ud over altanen.

Det er ikke tilladt at tørre tøj ud over altangelænderet.

Der må kun anvendes elektrisk grill på altanen.

Man er som beboer ansvarlig for at børn og gæster overholder disse forbud.

2. BAD OG TOILET

For at undgå forstoppelse af afløbsrør skal man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet.

Bleer, vat, avispapir, kattegrus og lignende må aldrig skylles ud i toiletkummen.

3. BARNEVOGNE OG CYKLER

Ovenstående ting må ikke henstilles således, at de kan være til gene for andre beboere, men skal henstilles på de pladser og i de rum der er indrettet hertil.

Barne- og klapvogne skal stilles i barnevognsrummet i kælderen.

Cykler og knallerter må ikke henstilles op ad mure eller i indgangspartierne til hoveddøren, men henvises til de cykelstativer der findes ved hver opgang.

4. B-ORDNING

Afdelingen har B-ordning – se vedligeholdelsesreglementet på afdelingens hjemmeside via www.pab.dk.

5. BRUG AF BOREMASKINE M.M.

Brug af boremaskine eller lignende er tilladt på følgende tidspunkter

Mandag – fredag	kl. 08:00 – kl. 19:30
Lørdag	kl. 09:00 – kl. 14:00
Søn- og helligdage	er brug af boremaskine m.m. forbudt.

Slagboremaskine udlånes gratis fra ejendomskontoret

6. BØRNS LEG - LEGEREDSKABER

Børns leg og ophold på boligforeningens område (incl. fællesgården) skal op-høre om vinteren kl. 21.00, og om sommeren skal støjende leg dæmpes kl. 22.00.

Legeredskaber må ikke efterlades om natten på området.

Fodboldspil i fællesgården er forbudt.

I øvrigt henvises til Gårdlauget Ø-havens ordensreglement – se reglementet på afdelingens hjemmeside via www.pab.dk.

7. EMHÆTTER

Det er kun tilladt at opsætte emhætter med kulfilter uden tilslutning til udluft-ningssystemet.

8. EL-INSTALLATIONER I KÆLDERRUM

El kan installeres. Dette skal meddeles til ejendomskontoret.

Beløb for el-forbrug i kælderrummet opkræves en gang om måneden sammen med huslejen.

9. FÆLLESANTENNEANLÆG

I ejendommen er der monteret fællesantenneanlæg, hvortil man kan tilslutte sig hos YouSee.

Ligeledes er det muligt at få etableret bredbånd via dette stik, hos YouSee.

10. FÆLLESVASKERI

Fællesvaskeriet er beliggende i kælderetagen, og er et pengeløst vaskeri, hvor hver lejer har et tilhørende magnetkort, der samtidig fungerer som dørabner til vaskeriet. Vaskeriet er åbent alle dage mellem kl. 06.50 og 22.15.

Reservation af vasketur sker ved placering af de til beboerne udleverede vaskelåse i reservationstavlen. Husk at fjerne låsen efter endt vasketur.

Reservation af vasketure **skal respekteres.**

Sæbe kan købes i vaskeriets automat, i forbindelse med igangsætning af maskineme. Hvis du ønsker at bruge egen sæbe, gøres der opmærksom på, at vaskeriet bruger blødtvand.

Ved brug af tørretumblere kontroller da først, at filteret er rent, ellers opnår du ikke den rigtige tørreeffekt. Rens filteret efter brug.

Åbningstider:

Maskineme er tændt på nedenstående tider:

Maskine:	Åbningstid:	Lukketid:
Vaskemaskiner	07.00	21.10
Tørretumblere	07.00	22.00
Strygerulle	07.00	22.00

Lyset i vaskeriet er tændt mellem kl. 06.50 - 22.30

Vask og tørretider ved tur:

Bemærk at tørretider er forskudt en time i forhold til vasketiden.

Vasketure er fordelt på nedenstående måder:

Tur nr.:	Vasketid:	Tørretid:
1.	07.00 - 09.00	08.00 - 10.00
2.	09.00 - 11.00	10.00 - 12.00
3.	11.00 - 13.00	12.00 - 14.00
4.	13.00 - 15.00	14.00 - 16.00
5.	15.00 - 17.00	16.00 - 18.00
6.	17.00 - 19.00	18.00 - 20.00
7.	19.00 - 21.00	20.00 - 22.00

Reservation af vasketure skal respekteres.

En tur spærrer kun for vaskemaskine 1, 2 og 3.

Vaskemaskine 4 er en maskine bestemt til **chancevask** og er uden for ovenstående tider. Hvis ingen bruger vaskemaskine 4 ved reserveret vasketurs start, kan den selvfølgelig bruges i forbindelse med reserveret vasketur.

Dog skal man afgive vaskemaskinen, hvis man ikke har taget den i brug og der kommer en anden beboer, som ønsker at bruge den.

Man kan chancevaske på maskine 1, 2 og 3, hvis en eller flere er ledige og en tur **ikke er påbegyndt 15 minutter efter turens reserverede start**.

Ved påbegyndelse af en sådan chancevask skal tiden beregnes således at vasketuren er færdig **for den næste reserverede vasketid begynder**.

Chancevask skal ved brug af tørretumbler, **vige for brug af tumblerne** for den reserverede vask i dennes forskudte tørretid.

Priser for vask er beregnet som kostpriser for forbrug af sæbe, vand og el.

Vaskeriet bedes afleveret i samme stand, som du også selv ønsker at modtage vaskeriet i.

Børns leg i vaskeriet er ikke tilladt.

Maskinfejl:

Skema til meddelelse om opståede fejl på maskineme forefindes i vaskeriet.

Efter skemaet er udfyldt, afleveres det på ejendommens kontor (brevsprække i dør). Samtidig anbringes skiltet "Må ikke benyttes" på den defekte maskine.

Ejendomskontoret vil snarest foranledige fejlen afhjulpet.

11. GLAS- OG KUMMEFORSIKRING

Ejendommen har **ikke** tegnet glas- og kummeforsikring.

Anmeldelse af ituslåede ruder, toiletter eller vaskekummer skal ske til ejendomskontoret.

Ovenstående ting, det er ituslåede ved forsætligt hærværk eller grov uagtsomhed, erstattes ikke men udskiftes for skadevolderens regning.

12. HUSDYR

Det er tilladt at holde en hund og/eller en kat efter ansøgning. Skema udleveres på ejendomskontoret eller printes fra afdelingens hjemmeside via www.pab.dk.

Der er forbudt at holde muskelhunde/kamphunde og blandinger, hvor disse hunde indgår. Dette forbud gælder også besøg af muskelhunde/kamphunde.

Der skal ansøges om tilladelse til hunde- eller kattehold. Du finder blanketten på afdelingens hjemmeside.

13. KONTORTID

Kontortid for ejendomskontoret og afdelingsbestyrelsen er angivet ved skiltning på kontordøren i kælderen.

Alle henvendelser til ejendomskontoret skal ske i kontortiden, ved brev i brevsprækken, via beboerappen eller på e-mail.

14. KØKKENUDSKIFTNING

Hvis beboeren ønsker udskiftning af hele sit køkken kan det ske via ansøgning til FA09.

15. KØLESKABE OG KOMFURER

Køleskabe og komfurer udskiftes efter behov.

Ved udskiftning af køleskab kan beboeren vælge mellem 2 typer.

Ved udskiftning af komfur kan beboeren vælge mellem glaskeramisk plade (standard) eller alm. varmeplader

16. NEDSTYRTNINGSSKAKTE / AFFALD

Restaffald kastes i skakten i indpakket tilstand.

Alt andet affald skal sorteres og lægges i de rette beholdere som står på p-pladsen.

Storskrald skal anbringes i storskraldsrummet midt i gården.

Flasker og glas, skal lægges i containeren beregnet til dette, beliggende Middelgrundsvej/Strickersvej.

Haveaffald skal anbringes i haveaffaldsbeholderen i skuret midt i gården.

Farligt affald skal afleveres på kontoret.

17. OPSLAGSTAVLER

Opslagstavler for interne meddelelser til beboerne er opsat i hver opgang samt i vaskeriet.

18. PARABOLER / ANTENNER

Paraboler og antenner må ikke opsættes på ejendommen. Paraboler inde på altanerne skal stå på en sådan måde, at altanvinduerne kan lukkes ved nedbør.

19. PARKERING

Parkering af personbiler og motorcykler **kan** ske på ejendommens p-plads. Lastvogne over 3.500 kg, campingvogne samt uindregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles på parkeringspladsen, og de vil blive fjernet ifølge politivedtægten.

Parkeringstilladelse kan indhentes på kontoret ved at fremvise registreringsattest på bilen, som ønskes parkeret. Der kan kun gives tilladelse til én bil pr. lejemål, og bil og ejer skal være registreret boende i ejendommen.

20. REPARATIONER

Beboerne har pligt til straks at anmelde enhver fejl eller mangel i installationer samt sanitære anlæg til ejendomskontoret.

Ejendomskontoret vil sørge for, at reparationen bliver foretaget af en af ejendommen tilkaldt håndværker.

Udgifter til håndværkere tilkaldt af beboer vil ske for egen regning og betales ikke af ejendommen.

Vedligeholdelse af de sanitære og elektriske installationer samt kølefryseskab og komfur betales af ejendommen.

Boligforeningen påtager sig heller ikke udgifter i forbindelse med misligholdelse.

21. STORSKRALD

Store ting der skal smides ud, skal anbringes i storskralderummet i de midterste skure i gården.

Indgang til gården sker gennem Middelgrundsvej 8 eller gennem gitterporten ved p-pladsen.

22. STØJ OG MUSIK

Benyttelse af radio, fjernsyn, musikinstrumenter m.m. skal ifølge politivedtægten ske med fornøden hensyntagen til naboerne.

I aftentimerne bør der vises særligt hensyn til naboerne angående støjende adfærd ved at dæmpe musik m.m. så du ikke forstyrrer naboers eventuelle ønsker om nattero.

23. VINDUER

Vinduer som beboeren bruger til at åbne for udluftning, skal have monteret en vindueshaspe, så vinduet ikke kan smække ved vindstød, og måske gå i stykker.

Udluftning og tørring af tøj må ikke ske ud ad vinduet.

24. TERRASSER

Beboerne i stuen med terrasse skal vedligeholde egne bede og det lille jordstykke mellem bed og gårdens flisegang.

Vedligeholdelse af træværk påhviler beboeren (se vedligeholdelsesreglement).

Beplantninger på terrassen må kun nå til underkanten af vinduerne på 1. sal (ca. 3,5 m).

Se desuden separat havereglement.

25. TRAPPER OG GENNEMGANGE

Der må intet stilles på trapper og reposer samt i trapperum og gennemgange.

Ophold på trapper og reposer er forbudt.

26. VASKEMASKINER / OPVASKEMASKINER

Hvis der opsættes vaskemaskiner/opvaskemaskiner i lejligheden, må de ikke være til gene for andre beboere. Maskinerne må ikke benyttes efter kl. 22.00.

Opsætning af ovennævnte maskiner skal foretages af en autoriseret håndværker og skal registreres hos ejendomskontoret.

27. 4. SALS LEJLIGHEDER

Alle lejlighederne på 4. sal er udstyret med et ringbind med speciel vejledning for disse lejligheder.

Dette ringbind skal opbevares og afleveres ved fraflytning.

28. ÆNDRING AF LEJLIGHED

Lejligheden skal bibeholdes i sin oprindelige form.

Afviselser/ændringer herfra må ikke finde sted uden skriftlig tilladelse fra boligselskabet med efterfølgende godkendelse.

Påtænker man større renovering / ændring kan Lov om Råderet benyttes.

Råd og vejledning kan altid fås på ejendomskontoret.