

HUSORDEN

PAB afdeling 20



Godkendt på afdelingsmødet 29.09.2014

Ændringer foretaget efter afdelingsmødet 02.12.2020

Ændringer foretaget efter afdelingsmødet 23.09.2024

Indhold

INDLEDNING	2
OVERHOLDELSE AF HUSORDEN	2
KLAGE	3
ÆNDRINGER I HUSORDEN	3
GENERELT	3
VEDLIGEHOLDELSE AF LEJLIGHEDEN	3
1. AFFALD.....	4
2. ALTANER OG ALTANGANGE.....	4
3. ANTENNER	4
4. BAD OG TOILET	5
5. CYKLER, KNALLERTER OG BARNEVOGNE M.M.	5
6. ELEVATOR	5
7. FORSIKRING	5
8. FÆLLESAREALER.....	5
8.1 INDENDØRS	6
8.1.1. KÆLDERRUM.....	6
8.1.2. FÆLLESVASKERI	6
8.1.3. BEBOERLOKALE.....	6
8.2 UDENDØRS	6
8.2.1 BRUG AF GRILL, ÅBEN ILD OG FYRVÆRKERI	6
9. HÅRDE HVIDEVARER M.M.	7
10. HÆRVÆRK OG ØDELÆGGELSE.....	7
11. INDEKLIMA.....	7
11. KÆLEDYR.....	7
13. LEG OG BOLDSPIL	8
14. MASKINER.....	8
15. MUSIK OG STØJ.....	8
16. PARABOLER.....	8
17. PARKERING OG MOTORKØRSEL	8
18. POSTKASSER	9
19. RÅDERET	9
19.1. RÅDERET (den almindelige).....	9

19.2. KOLLEKTIV RÅDERET	9
19.3. INSTALLATIONSRETEN	9
20. SKADEDYR	9
20.1. FODRING	9
21. SKILTNING	10
22. TRAPPEAREALER OG TRAPPEVASK	10
23. VASKE- OG OPVASKEMASKINE	10
24. VINDUER OG DØRE	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 nogle regler og retningslinjer, 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 at vi har **vores** husorden.

OVERHOLDELSE AF HUSORDEN

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

I andre situationer vil en henvendelse til bestyrelsen eller ejendomskontoret kunne medvirke til at løse problemet.

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 forholdene og / eller overtrædelser af husordenen.

Klager skal altid fremsættes skriftligt til administrationen, der kan påtale forholdet overfor den beboer, der ikke overholder husordenen. Vejledning og klageskema kan downloades på administrationens hjemmeside.

I særlige tilfælde kan administrationen vælge at indbringe en klagesag for beboerklagenævnet. I tilfælde hvor beboeren er uenig i administrationens vurdering af sagen, kan beboeren forlange at sagen indbringes for beboerklagenævnet.

ÆNDRINGER I HUSORDEN

Forud for det eller de årlige afdelingsmøder kan den enkelte beboer, fremsætte forslag til ændringer til denne husorden. Sådanne forslag kan vedtages ved almindeligt stemmefler-tal af de fremmødte beboere, og vil herefter være gældende for alle beboere i afdelingen.

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 lugter, støjer eller udgør en brandfare.

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

Hvis du skal være væk fra din bolig i en længere periode, kan det være praktisk at underrette ejendomskontoret. Ejendomskontoret har dog ingen pligt til at holde boligen under opsyn.

VEDLIGEHOLDELSE AF LEJLIGHEDEN

Det er din pligt som beboer at sørge for, at din lejlighed 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. AFFALD

Luk dine affaldsposer forsvarligt, inden du smider dem i affaldsskakten eller dagrenovationscontainerne.

Flasker og lignende må ikke komme i skakten eller dagrenovationscontainerne. I stedet kan du smide dem i flaskecontaineren.

Farligt eller forurenede affald som fx rester af maling, opløsningsmidler, batterier og medicin skal afleveres på kommunens genbrugsstation.

Hvis du har større affald, skal dette afleveres på kommunens genbrugsstation

Er du i tvivl om hvor, eller hvordan du skal sortere dit affald, så spørg i boligselskabet.

2. ALTANER OG ALTANGANGE

Altanerne og afløb skal holdes rene for at undgå, at tilstoppede afløb forårsager vandskade hos andre beboere.

Husk at vise hensyn til din underbo, når du vander blomster eller vasker gulvet på altanen.

Af hensyn til brandfare må der ikke bruges grill på altanerne. Der må ikke fodres fugle eller andre dyr på eller fra din altan.

Såfremt du sætter læskærm, altankasser, afdækning eller lignende op på din altan, må disse ikke være til gene for andre beboere.

Vis hensyn til din nabo, når du ryger på altanen, og undgå støjende adfærd.

Altanen må ikke anvendes til opbevaring af effekter (poser og lignende), som ikke er en del af almindelig altanudsmykning/altanbrug. Brug dit kælderrum eller et lejet depot til dette.

3. ANTENNER

Tilslutning til afdelingens fællesantenne skal foretages med originale kabler og stik, ellers er der risiko for, at du kommer til at ødelægge hele ejendommens anlæg.

Da bebyggelsen er forsynet med fællesantenneanlæg kan der kun – efter skriftlig ansøgning – gives tilladelse til opsætning af udendørs antenne – herunder paraboler – i det omfang, det ønskede program ikke bliver leveret af fællesantenneanlægget.

Hvis du er i tvivl, så kontakt boligselskabet.

4. BAD OG TOILET

Når du bader skal du tage rimelige hensyn til dine naboer og miljø. Benyttelse af bad i tidsrummet kl. 24.00 til kl. 06.00, skal derfor ske med omtanke og uden gener for øvrige beboere.

For at undgå tilstopning af afløb skal du holde dem rene, ligesom du skal du være varsom med hvad du skyller ud i håndvask og afløb.

Er vvs-installationerne i stykker eller utætte fx - toilettet eller vandhane løber, skal du straks melde det til ejendomskontoret, da dette medfører et stort merforbrug af vand, der både er dyrt og belaster miljøet. Derudover kan vandhænder der er i stykker, være en lydæssig belastning for andre beboere.

5. CYKLER, KNALLERTER OG BARNEVOGNE M.M.

Du skal stille din cykel og knallert i de dertil indrettede udendørs cykelstativer.

Knallerter og andre benzindrevne motorkøretøjer må ikke stilles i kælderen.

Barne- og klapvogne m.v. skal henstilles i de dertil indrettede fælles cykel/barnevognsrum i kælderen, eller i dit private kælderrum.

Indkøbsvogne må ikke henstilles på afdelingens område.

6. ELEVATOR

Elevatorene er beregnet til persontransport. Af hensyn til sikkerheden er det ikke tilladt, at "lege" med /i elevatorerne. Misbrug eller ødelæggelse medfører erstatningspligt.

7. FORSIKRING

Du skal selv sørge for at forsikre dit indbo. Uanset hvad der forårsager skaden på dit indbo, dækker ejendommens forsikring ikke, den dækker kun bygningen.

Det er derfor meget vigtigt at have en husstands- eller familieforsikring!

8. FÆLLESAREALER

Enhver form for forurening som fx henkastning af husholdningsaffald, papir, flasker eller beskadigelse på afdelingen er ikke tilladt. Det er til skade for miljøet og grimt at se på.

Det er en stor udgift for afdelingen at have ansatte til at rydde op og gøre rent. I særlig grove tilfælde, vil du få en regning for oprydning efter dig.

8.1 INDENDØRS

Det er ikke tilladt at ryge på indendørs fællesarealer, hverken kælderrum, loftsrum, trappearealer, elevator eller selskabslokale.

Det er ikke tilladt opbevare eller bruge ting, som ved lugt, støj, brandfare m.v. der er til gene eller fare for bygninger, ting og andre beboere.

8.1.1. KÆLDERRUM

Du må opbevare indbo eller effekter i det kælderrum, der er stillet til rådighed for boligen, men der må ikke efterlades genstande uden for disse.

Tildelte kælderrum skal vedligeholdes i samme omfang som andre dele af boligen. De må aldrig benyttes som opholds- eller soverum.

8.1.2. FÆLLESVASKERI

Der er ikke fællesvaskeri i afdelingen.

8.1.3. BEBOERLOKALE

Beboerlokalet kan kun udlejes til beboere, der har en lejekontrakt med Postfunktionærernes Andels-Boligforening. Du kan høre nærmere om reglerne for leje hos den lokale bestyrelse. Anvendelse af lokalet skal følge reglerne for husordenens punkt 15: Musik og støj.

8.2 UDENDØRS

Det er i alles interesse at de udendørs arealer fremstår pæne og rene. Læg affald i skraldespandene/skakte. Lad være med at brække eller skære i grene på træer og buske og plukke blomster. Dette vil blive betragtet som hærværk.

Du må ikke foretage forandringer, fx - male på eller bore i de udvendige bygningsdele og altaner.

Du må ikke overnatte i telt på afdelingens område.

Der henstilles til, at kl. 22.00 dæmpes støjen og der vises hensyn til naboerne.

8.2.1 BRUG AF GRILL, ÅBEN ILD OG FYRVÆRKERI

Brug af grill på dækket er ikke tilladt, da det oser og udgør brandfare.

Affyring af fyrværkeri m.v. er ikke tilladt fra bygninger (vindue og altan) eller afdelingens områder, ligesom det ikke er tilladt at smide glødende cigaretter ud.

Det accepteres dog at der affyres fyrværkeri Nytårsnat, når det sker under hensyntagen til de øvrige beboere, bygningerne og bestemmelserne i politivedtægten. Det forudsættes at beboerne selv fjerner fyrværkeriaffaldet senest dagen efter.

9. HÅRDE HVIDEVARER M.M.

For at få det fulde udbytte af hårde hvidevarer eller andre tekniske installationer, der måtte følge med lejemålet, bør du sætte dig grundigt ind i brugsanvisningen.

Skader, som skyldes at du har betjent eller misbrugt udstyret, skal du selv betale for bliver repareret af autoriseret håndværker.

Alle uregelmæssigheder ved hårde hvidevarer og tekniske installationer, der følger med boligen, skal meldes til boligorganisationen, så snart du opdager dem.

10. HÆRVÆRK OG ØDELÆGGELSE

Hærværk og ødelæggelser af bygninger og anlæg, som du eller dine gæster er ansvarlig for, skal du erstatte.

Du vil derfor få et erstatningskrav fra boligorganisationen i tilfælde af at have forvoldt dette.

11. INDEKLIMA

Din bolig er tæt og velisoleret, men ventilerer ikke sig selv. For at undgå eventuel fugt og skimmelsvamp i din bolig, skal du lufte effektivt ud flere gange dagligt i 5-10 minutter ad gangen.

Det er vigtigt at alle rum holdes nogenlunde ens opvarmet ved ca. 20 grader. Luk ikke helt for varmen i rum der ikke benyttes og anbring ikke skabe og større møbler helt op ad en ydervæg, da luften skal kunne cirkulere frit bagom, for at undgå fugtskader og skimmel på væggen. Du kan evt. læse mere på www.skimmel.dk

I vinterhalvåret bør vinduer og døre af energisparehensyn ikke stå åbne i længere tid ad gangen.

Hold altid luftventilerne og luftkanaler i køkken og badeværelse rene og undgå at tildække eller lukke dem.

Du må gerne lufte tøj på altanen, men ikke højere end brystningen. Derimod må du af hensyn til de andre beboere ikke lufte ryste eller banke sengetøj og lignende fra altan eller vindue.

11. KÆLEDYR

Se tillæg.

Det er altid tilladt at holde servicehund.

13. LEG OG BOLDSPIL

Leg og boldspil skal altid foregå på de arealer, der er indrettet til det og under hensyntagen til andre.

14. MASKINER

Benyttelse af maskiner skal altid ske under størst mulig hensyntagen til de øvrige beboere. Maskiner, der kan medføre støjgener for andre, må kun benyttes i dagtimerne.

Brug af boremaskiner og lignende støjende værktøj, samt aktiviteter der kan medføre støjgener for andre i afdelingen, må kun foretages:

Mandag – fredag kl. 10.00 – kl. 19.00

Lørdag kl. 10.00 – kl. 16.00

Søn- og helligdage: Ikke tilladt

15. MUSIK OG STØJ

Af hensyn til de øvrige beboere skal du undgå støjende adfærd.

Støjende selskabelighed skal ske med nødvendig hensyntagen til de øvrige beboere i afdelingen. I tidsrummet mellem kl. 22.00 og 8.00, skal der vises særligt hensyn, så de andre beboeres ønske om nattero bliver respekteret. Det er ikke tilladt at genere de øvrige beboere med musik og sang og støjende adfærd udendørs.

Der må maksimalt opholde sig 24 personer i lokalet.

16. PARABOLER

Det er ikke tilladt at opsætte antenner, paraboler og lignende på bygningernes udvendige facader, tage og altaner.

Da bebyggelsen er forsynet med fællesantenneanlæg, kan der kun – efter skriftlig ansøgning – gives tilladelse til opsætning af udendørs antenne – herunder paraboler – i det omfang, det ønskede program ikke bliver leveret af fællesantenneanlægget.

17. PARKERING OG MOTORKØRSEL

Det er ikke muligt at parkere på Carl Jacobsens Vej 33 og 37, dog henvises til flexparkering hos Søfartsstyrelsen. Flexparkeringspladser kan lejes ved henvendelse til Postfunktionærernes Andels-Boligforening.

Uindregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles på afdelingens område og fjernes på ejers regning.

Af hensyn til beboernes sikkerhed skal al kørsel ske under hensyntagen til anden trafik.

18. POSTKASSER

Postloven fastslår, at postkasser skal være opsat i opgang eller uden for ejendommen. Du har pligt til at tømme postkassen og fjerne papiraffald.

19. RÅDERET

19.1. RÅDERET (den almindelige)

Princippet i den almindelige råderet er, at den enkelte lejer selv bestemmer, hvad der skal ændres, og selv sørger for, at arbejdet bliver udført og finansieret.

Forbedringer og forandringer, både inde og ude skal altid anmeldes til boligselskabet. En forandring inde i boligen eller arbejder udenfor boligen afdelingsmødet ikke har taget stilling til, skal aftales individuel med boligselskabet.

19.2. KOLLEKTIV RÅDERET

Princippet i den kollektive råderet er, at det er afdelingsmødet der træffer beslutning om rammerne for de forbedringer der ønskes, fx - nyt køkken eller bad. Det er boligorganisationen der gennemfører arbejdet og sørger for at det bliver finansieret, men det betales af den enkelte beboer over huslejen.

Du kan spørge på boligselskabet om der er vedtaget kollektiv råderet i afdelingen.

19.3. INSTALLATIONSRETEN

Princippet i installationsretten er, at beboeren har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre boligorganisationen kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen.

20. SKADEDYR

Hvis du ser eller hører skadedyr i eller på afdelingens område, fx – mus, rotter, kakerlakker og lignende, skal du straks melde det til ejendomskontoret.

For at mindske risikoen for skadedyr må du ikke kaste affald, herunder køkkenaffald, uden for de dertil indrettede containere, skakte, rum m.v.

20.1. FODRING

Af samme årsag er det ikke tilladt at fodre hverken vilde eller egne dyr, på hverken altaner eller afdelingens områder.

21. SKILTNING

Du må kun benytte skilte og reklamer, hvis du har indhentet forudgående skriftlig tilladelse fra boligselskabet.

For at skåne hoveddørene, må navneskilte kun opsættes i den udførsel, der er godkendt af afdelingen.

22. TRAPPEAREALER OG TRAPPEVASK

Da trapperne er flugtveje, må du ikke stille noget på trappearealerne, som fx sko, skraldeposer blomster mm.

Færdsel på trappeopgange og fælles repos skal ske med størst muligt hensyn til de øvrige beboere, ligesom leg og støjende adfærd ikke er tilladt.

Hvis du kommer til at spilde eller på anden måde tilsmudser trappeopgangen, fælles repos eller elevatoren, skal du straks fjerne dette og rengøre efter dig.

Hav respekt for trappevasken, ved at fjerne og feje under din dørmåtte.

23. VASKE- OG OPVASKEMASKINE

Du må gerne installere vaske- og opvaskemaskine, hvis arbejdet bliver udført fagligt forsvarligt af en autoriseret håndværker.

Installation af vaske- og opvaskemaskiner hører under installationsretten. (se afsnit om råderet). Inden du påbegynder installationen, skal du anmeldte det til boligselskabet, der skal syne og godkende installationen.

I tilfælde af fejlinstallation eller misbrug vil du blive gjort erstatningsansvarlig og skal betale for udbedring af eventuelle skader.

24. VINDUER OG DØRE

Hold øje med at døre og vinduer i lejligheden er hele og tætte. Hvis du opdager et ituslået eller utæt vindue, så giv hurtigst muligt boligselskabet besked.

Døre, der er forsynet med dørlukkere og branddøre, må ikke holdes åbne ved at anbringe sten eller lignende mellem dør og karm.