

HUSORDEN

PAB afd. 26 - Pladehallen



Godkendt på afdelingsmødet 17. september 2020
Tilrettet efter ekstraordinært afdelingsmøde 9. januar 2024

Indhold

INDLEDNING	2
OVERHOLDELSE AF HUSORDEN	2
KLAGE	2
ÆNDRINGER I HUSORDEN	2
GENERELT	3
VEDLIGEHOLDELSE AF LEJLIGHEDEN	3
1. AFFALD.....	4
2. CYKLER OG KNALLERTER M.M.	4
3. FORSIKRING	4
4. FÆLLESAREALER.....	4
4.1 INDENDØRS	4
4.2 UDENDØRS	5
4.3 TAGTERRASSE	5
5. HUSDYR.....	5
6. INDEKLIMA.....	5
7. LEG OG BOLDSPIL	6
8. MASKINER.....	6
9. MUSIK OG STØJ.....	6
10. PARABOLER.....	6
11. PARKERING OG MOTORKØRSEL	6
12. RÅDERET	7
12.1. RÅDERET INDIVIDUEL	7
12.2. RÅDERET KOLLEKTIV	7
12.3. INSTALLATIONSRETEN	7
13. SKADEDYR.....	7
13.1. FODRING	7
14. SKILTNING	8
15. VASKE- OG OPVASKEMASKINE	8
16. VÆGGE.....	8
17. SOLAFSKÆRMNING.....	8

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 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 dig generet af en medbeboer, kan det være en god idé at henvende sig personligt til den der har forårsaget generen. 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 downloades på administrationens hjemmeside.

I særlige tilfælde kan administrationen vælge at indbringe en klagesag 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 stemmeflertal af de fremmødte beboere, og vil her efter være gældende for alle beboere i afdelingen

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

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 eller 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. Se afsnit om råderet.

VEDLIGEHOJDELSE 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 dagrenovationscontainere.

Du skal sortere dit affald i rette containere.

Farligt eller forurenede affald som fx rester af maling, opløsningsmidler, batterier og medicin skal afleveres i det dertil indrettet skab i storskrældsrummet. Nøgler til skabet kan lånes ved henvendelse på ejendomskontoret. Alternativt kan farligt eller forurenede affald afleveres på kommunens miljøstation.

Er du i tvivl om hvor, eller hvordan du skal sortere dit affald, så spørg ejendomskontoret. Dog skal du altid sortere dit affald efter kommunens foreskrifter herom.

2. CYKLER OG KNALLERTER M.M.

Cykler bedes anbragt i de dertil indrettede udendørs cykelstativer/arealer eller i de dertil indrettede stativer i kælderen.

Cykling og knallertkørsel er af hensyn til sikkerheden ikke tilladt på afdelingens gangstier og fortove.

3. 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.

4. FÆLLESAREALER

Enhver form for henstilling af unødige effekter eller forurening som fx henkastning af affald m.v. på afdelingens arealer er ikke tilladt.

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.

4.1 INDENDØRS

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

Af hensyn til andre beboere og brandfare er det ikke tilladt at henstille effekter i opgangen eller på trapperepos herunder barnevogne og sko m.v.

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

4.2 UDENDØRS

Det er i alles interesse at de udendørs arealer fremstår pæne og rene.

Du må ikke foretage forandringer, fx - male på eller bore i de udvendige bygningsdele og altaner, uden særskilt tilladelse. Det er heller ikke tilladt at ændre på beplantningen i de fastmonterede blomsterkummer.

Det er kun tilladt at bruge gasgrill, og skal gøres med hensynstagen til øvrige lejere. Det er ikke tilladt at tænde bål eller lignende på afdelingens område.

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.

4.3 TAGTERRASSE

Ved brug af den fælles tagterrasse skal der udvises særligt hensyn til hinanden, og alle skal rydde op efter sig selv. Støjende selskabelighed skal ske med fornødent hensyn til de øvrige beboere, høj musik er derved ikke tilladt. I tidsrummet mellem kl. 22.00 og 08.00 skal der være ro på terrassen.

5. HUSDYR

Det er tilladt at holde 1 indekat. Beboerne må have deres kat i snor på de udendørs fællesområder. Katten skal være renlig og må ikke betræde de private terrasser medmindre andet er aftalt.

6. INDEKLIMA

Din bolig er tæt og velisoleret, men ventilerer ikke sig selv. For at undgå eventuel fugt og skimmelsvamp i din bolig, bedes 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 bag om, 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 af gangen.

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

7. LEG OG BOLDSPIL

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

8. 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. 8.00 – kl. 19.00
Weekend og helligdage	kl. 10.00 – kl. 12.00

9. MUSIK OG STØJ

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

Støjende selskabelighed, benyttelse af musikinstrumenter, radio og tv m.v. skal ske med fornødent hensyn til de øvrige beboere. I tidsrummet mellem kl. 22.00 og 8.00, skal der vises særligt hensyn, så de andre beboeres ønske om nattero bliver respekteret.

10. PARABOLER

Det er ikke tilladt at opsætte antenner, paraboler og lignende på bygningernes udvendige facader, tage og altaner, uden særskilt ansøgning om dette jf. installationsretten.

11. PARKERING OG MOTORKØRSEL

Der er ikke parkeringspladser tilknyttet afdelingen. Parkering af personbiler, varebiler og motorcykler skal ske på offentlige veje med hensyntagen til færdselsloven.

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

12. RÅDERET

Der findes flere måder på hvordan du kan lave forbedringer og forandringer i din bolig, - råderet i din bolig.

Det, der kaldes for individuel råderet og installationsretten er en ret den enkelte beboer har jf. almen bolig loven.

Kollektive forbedringer og kollektiv råderet, skal derimod godkendes på et afdelingsmøde og der efter i organisationsbestyrelsen og Kommunen.

Er du i tvivl så spørg boligselskabet.

12.1. RÅDERET INDIVIDUEL

Princippet i den individuelle 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 ejendomskontoret.

12.2. RÅDERET KOLLEKTIV

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 ejendomskontoret om der er vedtaget kollektiv råderet i afdelingen.

12.3. 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.

13. SKADEDYR

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

For at mindske risikoen for skadedyr må du ikke henkaste affald, her under køkkenaffald, uden for de dertil indrettede containere.

13.1. FODRING

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

14. SKILTNING

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

15. VASKE- OG OPVASKEMASKINE

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

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

16. VÆGGE

Der må ikke bores i vægge mellem stikkontakter/afbryder og eventuelle udtag ved loft, da der er trukket kabler i væggene (i lodret føring mellem disse). Der må ikke bores i væggene eller fliser på badeværelse, eller vægge der fører ind til badeværelse. **Kontakt ejendomskontoret, hvis du er det mindste i tvivl om hvor du må bore.**

17. SOLAFSKÆRMNING

Den elektriske solafskærmning må kun benyttes når vinduerne er lukket.