

# HUSORDEN

PAB Afd. 33 - Kornerup Kollegiet



Standard husorden

## Indhold

INDLEDNING .....	2
GENERELT .....	2
VEDLIGEHOLDELSE AF LEJLIGHEDEN .....	2
1. AFFALD.....	3
2. CYKLER OG KNALLERTER M.M. ....	3
3. FORSIKRING .....	3
4. FÆLLESAREALER.....	3
4.1 INDENDØRS .....	3
4.2 UDENDØRS .....	4
5. HUSDYR.....	4
6. RYGNING.....	4
7. INDEKLIMA.....	5
8. LEG OG BOLDSPIL .....	5
9. MASKINER.....	5
10. MUSIK OG STØJ.....	5
11. PARABOLER.....	6
12. PARKERING OG MOTORKØRSEL .....	6
13. RÅDERET .....	6
13.1. RÅDERET INDIVIDUEL .....	7
13.2. RÅDERET KOLLEKTIV .....	7
13.3. INSTALLATIONSRETEN .....	7
14. SKADEDYR.....	7
14.1. FODRING.....	7
15. SKILTNING.....	<b>Fejl! Bogmærke er ikke defineret.</b>
16. VASKE- OG OPVASKEMASKINE .....	7
OVERHOLDELSE AF HUSORDEN.....	8
KLAGE .....	8
ÆNDRINGER I HUSORDEN .....	8

## INDLEDNING

I en almen boligafdeling bor vi mange mennesker sammen på et forholdsvis lille areal. Det er nærmest som at bo i et miniatyresamfund, 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.

## GENERELT

Tag hensyn til andre beboere og udvis god ro og orden, således 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.

Beboere skal acceptere de indskrænkninger, som hensynet til det fælles samvær på kollegiet nødvendiggør. Beboere er ansvarlige for gæsters optræden.

## 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 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 miljøboks til farligt affald.

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.

Affaldsposer må under ingen omstændigheder fralægges i opgangene eller på fællesarealer. Affald der ikke kan placeres i nævnte containere, bedes afleveret på genbrugsstationen.

## 2. CYKLER OG KNALLERTER M.M.

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

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 indbosforsikring.

## 4. FÆLLESAREALER

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

I særlig grove tilfælde kan du riskere at 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 (herunder barnevogne, sko, cykler m.v.) i opgangen eller på trapperepos.

Det påhviler enhver beboer at medvirke til at holde ro og orden i de lokaler, der tjener til fælles formål, såsom fælleskøkkener og stuer samt gange og rum. Fællesområder skal altid efterlades i ryddelig stand. Beboerne er ansvarlige for, at køkkener samt inventar holdes rene og ordentlige. Alle beboere skal deltage i renholdelse af fælleskøkkener og stuer. Det er enhver beboers pligt at behandle tingene ordentligt og medvirke til, at intet fjernes fra køkkener og stuer.

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

Det er ikke tilladt at ophænge blomsterkasser eller lignende på vinduerne.

## 4.2 UDENDØRS

Det er i alles interesse, at udendørsarealerne fremstår pæne og rene. Ved brug af udendørs fællesarealer 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 området.

Du må ikke foretage forandringer fx male på eller bore i de udvendige bygningsdele, uden særskilt tilladelse.

Brug af grill må kun foregå på de dertil indrettede områder. 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 cigaretter ud.

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

## 5. HUSDYR

Det er ikke tilladt at holde husdyr.

Det er tilladt at holde dokumenteret og certificeret servicehund. Dokumentation skal indsendes til administrationen inden anskaffelse.

## 6. RYGNING

Kollegiet er røgfrit, dette gør sig gældende både i lejemålet og på fælles- og udenomsarealer.

## 7. 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](http://www.skimmel.dk)

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

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

## 8. LEG OG BOLDSPIL

Boldspil skal ske med hensyntagen til omkringboende og aldrig op ad ejendommene. Leg skal altid foregå på de fællesarealer, der er indrettet til det - der er lege -og opholdsareal i parken.

Det er ikke tilladt at tegne/male på vægge og mure.

## 9. 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

Lørdag kl. 9.00 – kl. 16.00

Søn- og helligdage Ingen brug af støjende maskiner og aktiviteter jf. ovenstående.

## 10. MUSIK OG STØJ

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

Støjende adfærd skal minimeres og må ikke finde sted i tidsrummet kl. 22:00 – 07:30, ligeledes må der ikke udvises støjende adfærd, der kan være til gene for de øvrige beboere.

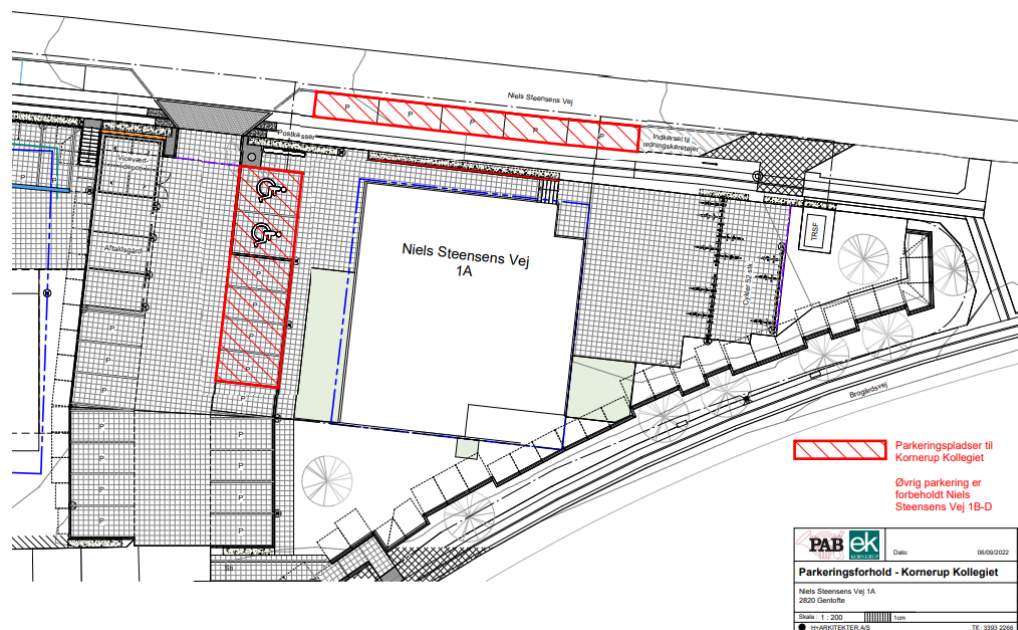
Beboeren skal tage behørigt hensyn til de andre beboeres behov for læsere og god nattesøvn. Støj i form af musik, fester og lignende må kun forekomme fredag og lørdag, og i så fald skal støjniveauet sænkes kl. 22.00. En støjklage skal altid respekteres første gang.

## 11. 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. Jf. lokalplanen skal der ligeledes søges tilladelse herom hos Gentofte Kommune.

## 12. PARKERING OG MOTORKØRSEL

Der er parkeringer tilknyttet afdelingen. Parkering er tilladt på de markede områder, som fremgår af nedenstående;



Vask af motorkøretøjer og lignende må ikke finde sted på ejendommens grund.

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

## 13. 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 derefter i organisationsbestyrelsen og Kommunen.

Er du i tvivl så spørg boligselskabet.

### 13.1. 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.

### 13.2. RÅDERET KOLLEKTIV

Princippet i den kollektive råderet er, at det er afdelingsmødet, der træffer beslutning om rammerne for de forbedringer, som 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.

### 13.3. 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.

## 14. 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 henkaste affald, herunder køkkenaffald, uden for de dertil indrettede containere.

### 14.1. FODRING

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

## 15. VASKE- OG OPVASKEMASKINE

Der er fællesvaskeri i afdelingen. Der er vaskemaskine og tørretubler i tilknytning til fælleslokalet i stueetagen.

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

Installation af vaske- og opvaskemaskiner hører under installationsretten. (Se afsnit om råderet). Inden du påbegynder installationen, skal du anmelde det til ejendomskontoret, der skal syne og godkende installationen. Vejledning og ansøgningsblanket kan fås hos boligselskabet.

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

## **OVERHOLDELSE AF HUSORDEN**

Når mange mennesker bor tæt sammen, kan det svært 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 generet. 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, som 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 af husordenen. Sådanne forslag kan vedtages ved almindeligt stemmeflertal af de fremmødte beboere, og ændringen 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.