

HUSORDEN

PAB afdeling 7 – Voldgården



Indhold	Side nr.
INDLEDNING	2
OVERHOLDELSE AF HUSORDEN.....	2
KLAGE	2
ÆNDRINGER I HUSORDEN.....	2
GENERELT	3
VEDLIGEHOLDELSE AF BOLIGEN.....	3
1. AFFALD.....	3
3. FORSIKRING	4
4. FÆLLESAREALER.....	4
4.1 INDENDØRS	4
4.2 UDENDØRS	4
4.3 FÆLLESOMRÅDE	5
5. HAVER.....	5
5.1 HÆKKE OG HEGN.....	5
5.2 SNERYDNING	6
5.3 SÆRLIGE FORPLIGTIGELSER.....	6
6. ALTANER.....	6
7. HUSDYR	6
8. INDEKLIMA	7
9. LEG OG BOLDSPIL	7
10. MASKINER	7
11. MUSIK OG STØJ	7
12.1 BOLIGNET (fibernet).....	8
12.2 FJERNBETJENING VELUX VINDUE	8
13. PARKERING OG MOTORKØRSEL	8
14. SKADEDYR.....	8
14.1. FODRING.....	9
15. SKILTNING	9
16. VASKE- OG OPVASKEMASKINE	9
17. SKURE, UDESTUER, TERRASSEOVERDÆKNINGER OG TILBYGNINGER	9
17.1. UDESTUER OG TERRASSEOVERDÆKNING	9
17.2. TILBYGNINGER	9
19. FREMLEJE, OVERDRAGELSE OG BYTTE AF LEJEMÅL.....	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 Beboer Web.

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 lejerens 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, 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 ejendomskontoret.

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. AFFALD

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

Du skal sortere dit affald i de rette containere.

Farligt eller forurenede affald som fx rester af maling, opløsningsmidler, batterier og medicin skal i den røde boks, som afhentes sammen med dagrenovationen, eller afleveres på Brøndby Genbrugsstationen.

Storskrald afhentes en gang hver måned. Bliver dit storskrald ikke taget med, er det din pligt at tage det ind/afhente det igen, og selv aflevere det på Genbrugs Stationen.

Storskrald sættes tidligst ud 1 døgn før afhentning.

Husk at storskrald skal sorteres tydeligt, således det medtages.

Specielt beboerne i Nederdammen og Krogdammen skal være opmærksom på deres storskrald, som placeres på parkeringspladsen.

Haveaffald afhentes hver anden uge fra marts til og med november.

Haveaffaldet stilles synligt ved vejen enten i den grønne havecontainer eller i papirsække, tidligst 1 døgn før.

Grene og større affald bundtes med natursnor.

Det er ikke tilladt at afbrænde haveaffald.

Du skal altid sortere dit affald efter kommunens forskrifter, er du i tvivl så ret henvendelse til kommunens afdeling for affaldshåndtering eller ejendomskontoret.

Du kan med fordel hente "Affaldsportal" som app, hvor du kan se afhentningsdage m.m.

2. CYKLER OG KNALLERTER M.M.

Cykler, barnevogne, legeredskaber må ikke henstilles på boligvejene eller på parkeringspladserne, men henvises til anbringelse indenfor de enkelte beboeres eget område.

Leg og færdsel gennem de beplantede fællesarealer er ikke tilladt.

Cykling, rulleskøjter, knallertkørsel og anden motoriseret trafik på afdelingens område, skal foregå under hensyntagen til legende børn og gående.

3. FORSIKRING

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

Det er derfor meget vigtigt at have en indboforsikring.

Skader på glas og kumme dækkes af afdelingen.

4. FÆLLESAREALER

Enhver form for henstilling af 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.

Loftrummet indgår ikke i lejemålet og må under ingen omstændigheder benyttes til nogen form for opbevaring. Loftrummet kan til enhver tid besigtiges af ejendomskontoret.

4.2 UDENDØRS

Det er i alles interesse, at de udendørs arealer fremstår pæne og rene. Derfor må der ikke hensættes ting og smides affald, cigaret skodder mv. på arealerne.

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

Det er ikke tilladt at tænde bål eller lignende på afdelingens område.

Affyring af fyrværkeri m.v. er ikke tilladt fra bygningen (tag og vindue)

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

4.3 FÆLLESOMRÅDE

Ved brug af fællesområdet skal der udvises særligt hensyn til andre beboere og alle skal rydde op efter sig selv. Støjende selskabelighed skal ske med nødvendigt hensyn til de øvrige beboere. Høj musik er derfor ikke tilladt. I tidsrummet mellem kl. 22.00 og 08.00 skal der være ro på fællesområdet.

5. HAVER

Du skal vedligeholde og renholde det til lejemålets tilhørende havneareal. Du skal beskære træer og buske, så de holder sig inden for den have, som stilles til rådighed for lejemålet. De må ikke hænge ud over vejene i bebyggelsen eller over nabohaven.

Træer, buske og andre vækster må kun være plantet i et omfang, hvor det efter boligselskabets skøn ikke hindrer hækkenes vækst.

Store træer vil, når de er til gene for hække, bygninger og naboer, blive forlangt fjernet. Træer på over 3,5 meter kan hvis det ønskes, af den pågældende lejer, blive fældet på afdelingens regning, hvis det opfylder betingelserne for fældning af træer jf. temalokalplanen nr. 504.

Have arealerne skal fremstå pæne og må ikke tjene som oplagsplads.

5.1 HÆKKE OG HEGN

Samtlige hække omkring haverne skal klippes/vedligeholdes på top og indvendig side af beboerne, mindst en gang årligt senest den 1. juli. Den maksimale højde og bredde på hækken, skal overholde til hver tid gældende temalokalplan for området og anbefalinger i hegnsloven.

Du skal holde hækken fri for ukrudt, græs og andre vækster end dem hækken består af, for at sikre deres vækst.

Hvis hækken skal genetableres, skal samme type hæk plantes, således haverne fremstår ens. Du kan ansøge om udskiftning af hæk på hækkeskema, der kan hentes på <https://pab1-7.dk/hækkeskema>

Hvis der i forhaven plantes hæk, opsættes trådhegn, stakit eller lignende mod vejen eller naboskel, skal der ansøges herom på ejendomskontoret og overholde gældende temalokalplan.

5.2 SNERYDNING

Du skal holde adgang til hoveddør, skraldecontainere og postkasse is- og snefrit.

Jvf. gældende lovgivning på området.

5.3 SÆRLIGE FORPLIGTIGELSER

Der må ikke opsættes skruer eller søm i eller lade planter eller træer gro opad Stenalderne på endegavlene.

Beboere hvis baghave fører ud til de grusbelagte adgangsstier er forpligtet til at renholde disse stier, hvor der er offentlig adgang.

Beboere som bor ud til offentlig vej, er forpligtiget til at fjerne ukrudt fra hæk til brosten/fortov.

Beboere er forpligtet til at renholde vej, gangsti eller p-plads for blade og frugter fra træer eller lignende der er i beboers have.

Hvis forhaven eller havegange belægges med perlesten eller lignende, er lejeren forpligtet til at holde stenene væk fra vejen.

Den udvendige vandhane skal lukkes og udluftes i vintermånederne inden frosten sætter ind. Ifald dette ikke er gjort og der sker skade/brud på vandhanen, skal beboeren selv betale for reparationen.

Stophanen for vand med tilhørende mærkeplade samt kloakdæksel må ikke tildækkes.

6. ALTANER

Der er ikke altaner i afdelingen.

7. HUSDYR

Det er tilladt at holde en hund eller en kat i afdelingen. Der skal ansøges om tilladelse til hunde- eller kattehold. Du finder blanketten på afdelingens hjemmeside. Hunde skal føres i snor på afdelingens område. Det er ikke tilladt at holde muskel/kamphunde og blandinger, hvor disse hunde indgå, jfr. gældende lovgivning.

Dette forbud gælder også for besøg af disse hundetyper. Dit husdyr må ikke være til gene for andre beboer/naboer.

8. 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 bagom for at undgå fugtskader og skimmel på væggen. Du kan evt. læse mere på www.skimmel.dk.

9. LEG OG BOLDSPIL

Leg og boldspil skal altid foregå på de arealer, der er indrettet til det, og under hensyntagen til andre. I tidsrummet mellem kl. 22.00 og 08.00 skal der være ro.

10. 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 jvf. nedenstående.

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

Mandag – fredag kl. 09:00 – kl. 21:00

Lørdag kl. 09:00 – kl. 16:00

Søn- og helligdage kl. 10:00 – 14:00

Undtaget ved særlige tilfælde, hvor de nærmeste beboere har accepteret brugen af ovennævnte værktøj.

11. MUSIK OG STØJ

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

Støjende menneskelig adfærd, benyttelse af musikinstrumenter, radio og tv m.v., skal ske under hensyntagen til de øvrige beboere for lukkede vinduer og døre I tidsrummet mellem kl. 24:00 og 08:00 skal der vises særligt hensyn til andre beboere (jfr. politivedtægten)

Ved afholdelse af sociale arrangementer henstiller vi til, at dine naboer orienteres, så dine naboer kan tage forbehold for dette.

12. INTERNET/FIBERNET, TV OG PARABOLER M.M.

Der er mulighed for levering af internet/fibernet (herunder div. tv-pakker).

Det er ikke tilladt at opsætte antenner, parabler og lignende på bygningens udvendige facader og tage.

Du må dog opsætte parabolantener, hvis diameteren for parabolen ikke overstiger 0,9 meter og overkanten af denne ikke rager mere end 1,20 meter over terræn. Denne må dog ikke fastgøres på murværk eller andre bygningsdele.

12.1 BOLIGNET (fibernet)

Du er ansvarlig for den udleverede konverterboks og der kan opkræves betaling for en ny ved mislighold eller bortkomst.

Du kan ved misligholdelse af din fiberforbindelse, der kræver besøg af teknikker, blive opkrævet omkostningen.

Du kan desuden blive opkrævet omkostningen ved et besøg af teknikker, hvis fejlen konstateres i dit eget udstyr.

12.2 FJERNBETJENING VELUX VINDUE

Du er ansvarlig for den udleverede fjernbetjening og du kan opkræves betaling for en ny ved mislighold eller bortkomst.

13. PARKERING OG MOTORKØRSEL

Parkering af motorkøretøjer henvises til de indrettede pladser.

Parkering må ikke ske på vendepladser, der findes for enden af stikvejene.

Der kan anlægges parkeringsplads for personbiler og campingvogne i forhaven, hvis der udlægges 2 rækker fliser, hvoraf den første flise anbringes helt op mod kantstenen eller fortovskanten.

Campingvogne og mobilhomes skal være indregistreret og må kun være parkeret fra 1. april til 1. oktober.

Af hensyn til beboernes sikkerhed skal al kørsel ske under hensyntagen til anden trafik. Beboerne skal være opmærksom på parkering i Torpedammen. HUSK reglerne for ikke at parkere indenfor 10 meter af nærmeste kryds eller tværgående vej. Dine naboer får ikke hentet affald, hvis du parkerer for tæt på overkørslerne.

14. SKADEDYR

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

Hvis der observeres rotter i afdelingen, skal man selv straks kontakte kommunen samt ejendomskontoret ved først mulig træffetid efter kommunen er tilkaldt.

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 vilde dyr på ejendommen eller afdelingens områder.

15. SKILTNING

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

16. VASKE- OG OPVASKEMASKINE

Installation til vaskemaskine og opvaskemaskine (VVS og EL) skal udføres fagligt forsvarligt af en autoriseret håndværker.

Installation af vaske- og opvaskemaskiner hører under installationsretten. Inden du påbegynder installationen, skal du anmelde det til ejendomskontoret, der skal syne og godkende installationen. Vejledning og ansøgningsblanket kan fås på ejendomskontoret.

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

17. SKURE, UDESTUER, TERRASSEOVERDÆKNINGER OG TILBYGNINGER

Opbevaring af farlige og giftige væsker i lejemål og skure, skal overholde gældende lovgivning.

Det er ikke tilladt at bruge skurene som beboelse.

Levende væsner (dyr) må ikke opholde sig/forefindes i skurene.

17.1. UDESTUER OG TERRASSEOVERDÆKNING

Du kan ifølge lokalplanen (124A) opføre udestue eller terrasseoverdækning eller en kombination af de to ting i hele husets længde. Udestuen må dog kun opføres ud for stuen. Du kan finde tegninger på <https://pab1-7.dk/udestue>

Du skal selv male, vedligeholde, forny eller fjerne tilbygningerne.

17.2. TILBYGNINGER

På hver grund (området der stilles til rådighed for hvert lejemål) må der opføres 2 skure eller drivhuse på under 10 m².

Du skal selv male, vedligeholde, forny eller fjerne tilbygningerne.

Husk altid at søge om tilladelse på ejendomskontoret, inden opstart af byggeri.

18. GARAGER OG CARPORTE

Brøndby kommune har under henvisning til lokalplan 124A, meddelt at der på hvert lejemål må opsættes en carport.

Der skal søges om tilladelse på Ejendomskontoret.

Du skal selv male, vedligeholde, forny eller fjerne carporten.

19. FREMLEJE, OVERDRAGELSE OG BYTTE AF LEJEMÅL

Det er ikke tilladt at fremleje, overdrage eller bytte sit lejemål uden tilladelse fra Boligadministrationen.

Ansøgningskemaer til ovenstående kan findes på Administrationens hjemmeside www.fa09.dk

Overtrædelse af ovenstående kan få konsekvenser for dit lejeforhold.