

HUSORDEN

AFDELING I OG II

LÆGEFORENINGENS BOLIGER

Afdeling 1 & 2, Østerbro



Godkend på afdelingsmødet
26-09-2012

Revideret med tilføjelser på afdelingsmødet den 24. september 2013

Indhold

INDLEDNING	2
OVERHOLDELSE AF HUSORDEN	2
KLAGE	2
ÆNDRINGER I HUSORDEN	2
GENERELT	2
VEDLIGEHOEDELSSE AF LEJLIGHEDEN	3
1. AFFALD	3
2. ALTANER OG ALTANGANGE	3
2.1. FLUGTALTANER (nøddugange)	3
3. ANTENNER	3
4. BAD OG TOILET	3
5. CYKLER, KNALLERTER OG BARNEVOGNE M.M.	4
6. ELEVATOR	4
7. FORSIKRING	4
8. FÆLLESAREALER	4
8.1 INDENDØRS	4
8.1.1. LOFTS- OG KÆLDERRUM	4
8.1.2. FÆLLESVASKERI	5
8.1.3. SELSKABSLOKALER	5
8.2 UDENDØRS	5
8.2.1 BRUG AF GRILL, ÅBEN ILD OG FYRVÆRKERI	5
9. HUSDYR	5
10. HÅRDE HVIDEVARER M.M.	6
11. HÆRVÆRK OG ØDELÆGGELSE	6
12. INDEKLIMA	6
13. LEG OG BOLDSPIL	6
14. MASKINER	6
15. MUSIK OG STØJ	6
16. PARKERING OG MOTORKØRSEL	7
17. POSTKASSER	7
18. RÅDERET	7
18.1. RÅDERET (den almindelige)	7
18.2. KOLLEKTIV RÅDERET	7
18.3. INSTALLATIONSRETEN	7
19. SKADEDYR	7
19.1. FODRING	8
20. SKILTNING	8
21. TRAPPEAREALER OG TRAPPEVASK	8
22. VASKE- OG OPVASKEMASKINE	8
23. VINDUER OG DØRE	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 minituresamfund, 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 generen. 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 – <http://b-lb.dk>

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 stemmeflertal af de fremmødte beboere, og vil her efter 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, støj 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.

VEDLIGEHOVELSE AF LEJLIGHEDEN

Det er din pligt som beboer at sørge for, at din lejlighed er ren og ved ligeholdt, 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 affalds skakten eller dagrenovationscontainerne.

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

Oplysning om hvor farligt eller forurenede affald som fx rester af maling, opløsningsmidler, batterier og medicin skal afleveres, fås ved henvendelse på ejendomskontoret.

Hvis du har større affald, bedes du stille det, der hvor afdelingen har placeret container til dette formål.

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

2. ALTANER OG ALTANGANGE

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

Du må gerne hænge vasketøj til tørre på altan, men det skal være placeret under altanbrystningen, således at det ikke kan ses fra gaden.

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 fra altan eller vinduer.

Du skal have en skriftlig godkendelse fra ejendomskontoret, før du må sætte læskærm, altankasser, af-dækning eller lignende op på din altan. (det er dog tilladt at opsætte beplantede altankasser op på den indvendige side i Nyborggade 1-7, men under brystning).

2.1. FLUGTALTANER (nødudgange)

Altangangene skal altid være ryddelige, således at personer i tilfælde af brand eller lignende, uhindret kan passere ud ad flugtvejene.

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.

Det er ikke tilladt at opsætte antenner og paraboler og lignende på bygningens udvendige facader, tage og altaner uden skriftlig tilladelse fra boligorganisationen (bestyrelsen).

Hvis du er i tvivl, så kontakt ejendomskontoret.

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 at du skal være varsom med hvad du skyller ud i håndvask og afløb.

Er vvs-installationerne i stykker eller utætte fx - toiletet 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 vandhaner der er i stykker, være en lydæssig belastning for andre beboere.

5. CYKLER, KNALLERTER OG BARNEVOGNE M.M.

Du skal stille din cykel i de dertil indrettede udendørs cykelstativer og knallerter skal parkeres i bunden af "hesteskoen". P-pladsen nord for højhuset.

Knallerter og andre benzin drevne motorkøretøjer må ikke stilles i kælderen.

Cykling og knallertkørsel er af hensyn til sikkerheden ikke tilladt på afdelingens gangstier og fortove. Dog er undtaget børn under 6 år.

Barne- og klapvogne m.v. skal henstilles i de dertil indrettede fælles 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.

Der må ikke transporteres cykler i elevatorerne

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, **lysgårde i højhus**, fællesvaskeri eller selskabslokale.

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

8.1.1. LOFTS- OG KÆLDERRUM

Disse rum er ofte indrettet i sikringsrum, som påkrævet i lovgivningen. Det betyder, at afdelingen med kort varsel kan kræve rummene ryddet. Rummene skal altid være aflåste og eventuelle vinduer skal være hele.

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

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

Hobbyrum og lignende skal renholdes af brugerne og efterlades i pæn stand.

8.1.2. FÆLLESVASKERI

Afdelingen er udstyret med et fællesvaskeri. Kun afdelingens beboere og deres hjemmehjælp har adgang til vaskeriet og kun med det formål at vaske og ordne beboernes eget vasketøj.

Benyttelse af fællesvaskeriet er på eget ansvar og maskinerne må ikke benyttes af personer under 15 år, ligesom at de kun må opholde sig der ifølge med en voksen.

Ordensregler og brugervejledning for brug af vaskeriet og maskinerne er opslået i vaskeriet og skal efterleves.

8.1.3. SELSKABSLOKALER

Selskabslokalet kan kun udlejes til lejere der har lejekontrakt med Lægeforeningens Boliger. Du kan høre nærmere om reglerne for leje på ejendomskontoret eller på hjemmesiden <http://b-lb.dk>.

8.2 UDENDØRS

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

8.2.1 BRUG AF GRILL, ÅBEN ILD OG FYRVÆRKERI

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. må ikke foretages fra altan eller vindue, ligesom der ikke må smides affald og andet, herunder glødende cigaretter og cigaretskod fra altaner og højhusets brandaltaner i lysgårde.

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

9. HUSDYR

Det er på afdelingsmødet den 26. september 2012 besluttet at der må holdes én inde-kat og én hund pr. husstand i både afdeling 1 og 2

Tilladelse til at holde husdyr kan kun ske ved forudgående udfyldelse af ansøgningsblanket, der kan fås på ejendomskontoret eller på boligforeningens hjemmeside <http://b-lb.dk>. Tilladelsen er et till.æg til lejekontrakt

Hunde over 45 cm i skulderhøjde er ikke tilladt i ejendommen
Hunde skal altid føre i snor på ejendommens område
Hunde må ikke luftes på de grønne områder

Det er tilladt for en kortere periode at passe hund eller kat. Meddelelse med aftalt tid afleveres på ejendomskontoret

10. 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 ejendomskontoret, så snart du opdager dem.

11. 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.

12. 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 af 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.

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. 8.00 – kl. 19.00
Lørdag	kl. 9.00 – kl. 16.00
Søn- og helligdage	Ingen brug af støjende maskiner og aktiviteter jf. ovenstående.

15. 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 øn ske om nattero bliver respekteret.

Det er ikke tilladt, at genere de øvrige beboere med musik og sang, der har karakter af øvelse eller undervisning.

16. PARKERING OG MOTORKØRSEL

Parkering af personbiler, varebiler og motorcykler må kun ske på de optegnede Parkeringspladser og / eller langs bygningernes fortove, dog således at der altid er uhindret passage til opgangene.

Lastvogne (over 3500 kg.), campingvogne, anhængere og lignende må ikke permanent være parkeret på afdelingens område.

Uindregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles på afdelingens område og fjernes på ejers regning. Hvis der i afdelingen er vedtaget at have en parkeringsordning med et eksternt firma, skal de aftalte regler for parkeringsordningen følges. Regler og parkeringstilladelser kan afhentes på ejendomskontoret.

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

17. POSTKASSER

Du har pligt til at tømme postkassen og fjerne papiraffald.

18. RÅDERET

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

Det, der kaldes for "almindelig" 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 bopælskommunen.

Er du i tvivl så spørg på ejendomskontoret.

18.1. 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 skal altid anmeldes til ejendomskontoret. En forandring inde i boligen, som afdelingsmødet ikke har taget stilling til, skal aftales individuel med boligorganisationen.

18.2. 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 ejendomskontoret om der er vedtaget kollektiv råderet i afdelingen.

18.3. 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.

19. SKADEDYR

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

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

Al affald der smides i skakterne skal være indpakket i holdbart materiale.

19.1. FODRING

Det ikke tilladt at fodre eller hensætte mad på det rekreative fællesområde, da det vil tiltrække rotter.

20. SKILTNING

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

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

21. TRAPPEAREALER OG TRAPPEVASK

Da trapperne er flugtveje må du ikke stille noget på trappearealerne.

Færdsel på trappeopgange og fælles repos skal ske med størst mulig 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.

22. VASKE- OG OPVASKEMASKINE

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

Hvis man installerer tørretumbler må det kun være en kondensørretumbler.

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 på ejendomskontoret.

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

23. 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 ejendomskontoret besked.

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