

# Husordensreglement

## For Boligselskabet af 1943

# HUSORDENSREGLEMENT

## Indhold - Husorden

Indledning.....	2
Du må – Du må ikke.....	2
1 Affald .....	2
2 Altaner .....	3
3 Antenner.....	3
4 Bad og toilet.....	3
5 Banke- og borestøj.....	4
6 Barnevogne, cykler, legeredskaber m.m. ....	4
7 Cykling og knallertkørsel.....	4
8 Campingvogne .....	5
9 Friarealer, beplantninger og haver .....	5
10 Husdyr.....	5
11 Leg eller hærværk.....	5
12 Musik .....	6
13 Parkering.....	6
14 Pulterrum og kælderrum .....	6
15 Skader, forsikringer eller fejl .....	7
16 Trapper og trappevask.....	7
17 Udluftning og indeklima .....	7
18 Vaskemaskiner og fællesvaskerier .....	7
19 Uoverensstemmelser.....	8
20 Tvister, klagenævn, boligret .....	9
21 Skadedyr .....	9
22 Akut håndværker .....	10

# HUSORDEN

## Indledning

Dette Husordensreglement er endeligt vedtaget på beboermøderne i september 2020, og gælder afdeling 1, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 17 og 22 i Boligselskabet af 1943.

Afdelingerne kan have vedtaget tillæg til husorden.

Reglerne er udarbejdet med udgangspunkt i Lov om leje af almene boliger kapitel 13, som kan ses i nærværende dokument's appendix A '.

Ifølge Boligselskabet af 1943's vedtægter § 17, stk. 6, kan en afdeling på et afdelingsmøde vedtage supplerende regler for husorden i afdelingen.

Nærværende "Husordensreglement" samt afdelingens eventuelle supplerende regler udleveres til lejeren ved overtagelsen af en lejlighed.

## Du må – Du må ikke

Som lejer i en almen boligorganisation, her Boligselskabet af 1943, er der en række bestemmelser for, hvordan tingene skal behandles, og hvordan man tager hensyn til hinanden.

Med indgåelsen af en lejekontrakt med boligorganisationen er man underlagt love gældende for almene boligorganisationer, selve lejekontrakten, Boligselskabet af 1943's vedtægter og nærværende vedtagne husordensreglement og afdelingens evt. supplerende husordensreglement.

Reglementet er således et tillæg til den indgåede lejekontrakt. Som lejer er det dig/jer der er ansvarlig for, at du selv, din familie og eventuelle gæster overholder reglerne.

Reglerne og retningslinjerne skal medvirke til at skabe et godt bomiljø blandt boligorganisationens beboere og til at værne om boligafdelingens værdier, således at afdelingens driftsudgifter kan holdes lavest mulige. Dette har betydning for din/jeres husleje.

Der er i det følgende nærmere forklaret hvordan husordensreglerne bedst muligt efterleves og hvor eventuelle grænser kan ligge.

## 1 Affald

Man er forpligtet til at følge de til enhver tid gældende regler og retningslinjer for behandling af affald i kommunen.

Alt restaffald skal være indpakket i affaldsposer, før det anbringes i containere, miljøstationer eller lignende anviste steder.

Flasker, glasskår, aviser, papkasser og andre ting skal anbringes på de anviste steder.

For at undgå rotter i bebyggelsen må der ikke henkastes madrester i områderne omkring bygningerne eller fodres fugle fra altanen.

Boligafdelingen eller afdelingsmødet kan tage beslutning om at oprette særlige miljøstationer. Beboernes håndtering af affald og storskrald har sammen med en fornuftig kildesortering stor indflydelse på din afdelings husleje og regnskab. Følg derfor givne vejledninger herom.

## 2 Altaner

Altaner skal holdes rene for at undgå, at tilstopning af afløb forårsager vandskade hos andre beboere. Tøjtørring på altaner må ikke være til gene for naboerne.

Brug af kulfyret grill på altan må ikke finde sted.

Det er tilladt at opsætte markiser og solsejl efter aftale med boligorganisationen.

## 3 Antenner

Der må ikke opsættes nogen form for antenne eller parabolantener på altan, tag eller andre steder uden boligorganisationens forudgående tilladelse.

Der må ikke opsættes paraboler, såfremt det ønskede program kan modtages igennem afdelingens fællesantenneanlæg eller tilslutning til by kabelnettet.

Kan man påvise, at de programmer, man ønsker at modtage, ikke i forvejen kan modtages via fællesantenneanlægget, indgives skriftlig ansøgning om opsætning af en parabol eller om at danne en alternativ antenneorganisation. Boligorganisationen giver skriftlig anvisning på, hvor og hvordan en parabol skal opsættes.

## 4 Bad og toilet

Engangsbleer, vat, avispapir og lignende må aldrig henkastes i toiletkummen.

Eventuelle utætheder i VVS-installationerne og vådrumsspærre skal omgående meddeles til beboerservice eller Boligselskabet af 1943's administration. For at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad man skyller ud gennem vasken og i toilettet.

## 5 Banke- og borestøj

Aktiviteter med værktøjer som boremaskiner o.l. må kun foretages i nedenstående tidsrum:

Hverdage mellem kl. 08.00-19.00.

Lørdage mellem kl. 09.00-16.00.

Søndage mellem kl. 09.00-12.00.

Støjende værktøjer må ikke benyttes i erhvervsøjemed i lejlighederne. Da brugen af boremaskiner, hammer og lignende i bygningsdele er til stærk gene for beboerne i tilgrænsende lejligheder, bør sådant værktøj kun benyttes til ophængning af billeder, gardiner og lignende.

## 6 Barnevogne, cykler, legeredskaber m.m.

Disse ting må kun henstilles i de rum, som er stillet til rådighed af afdelingen.

Af sikkerhedsmæssige årsager må cykler, barnevogne og lignende ikke stilles i gangarealer, i indgange, trappeopgange eller kældergange. Benyt anviste rum og / eller cykelstativer.

Er din cykel klar til skrot, må den meget gerne fjernes. Det giver plads til de aktive cykler.

Det er ikke tilladt at opbevare andre private effekter, såsom fodtøj, legetøj o.l. i trappeopgangene, idet disse effekter kan udgøre en risiko ved benyttelse af trappeopgangen som flugtvej ved brand. Da boligorganisationen er ansvarlig for overholdelse af brandmyndighedernes påbud om frie flugtveje, vil henstillede genstande blive fjernet af viceværten.

Brug dit private kælderrum til henstilling og opbevaring. Det er forbudt at bruge fælles rum og fælles arealer til opbevaring.

## 7 Cykling og knallertkørsel

Knallertkørsel og cykling er ikke tilladt på bebyggelsens fortove, gangstier eller på områdets græsarealer.

Ved færdsel på gangstier og langs boligblokke foregår al færdsel på de gåendes præmisser. Det er tilladt for mindre børn at cykle på gangstier under hensyntagen til de gående. Overtrædelse af ovenstående kan medføre politianmeldelse.

## 8 Campingvogne

Campingvogne og trailere må kun parkeres i boligområderne, såfremt der er specielt indrettede pladser hertil.

I forbindelse med forårs- og efterårsklargøring må campingvogne dog parkeres i boligområdet i max. 72 timer.

## 9 Friarealer, beplantninger og haver

I rækkehushaver holdes græs og beplantning i og omkring haverne af beboeren, der er pligtig til at sørge for, at haven fremtræder ryddelig og vedligeholdt.

Klipning af hæk, der er plantet omkring haven, påhviler beboeren. Det samme gør snerydning ud til fælles vej.

Afdelingen har gjort sit til at skabe en god bebyggelse, og hvis beboerne – både store og små – til dagligt vil gøre deres til at værne om beplantninger og de fælles anlæg, kan vi fortsat have en indbydende bebyggelse.

Viceværternes tidsforbrug på oprydning, rengøring og vedligehold er en dyr post i regnskabet og har en stor indflydelse på din husleje.

Såfremt en beboer, på trods af skriftlig påmindelse, ikke vedligeholder egen have / hæk i fornødent omfang, vil dette blive udført ved boligorganisationens foranstaltning for den pågældende beboers regning.

## 10 Husdyr

Det er i stor udstrækning tilladt at holde husdyr i Boligselskabet af 1943's boliger. Husdyrhold er et afdelingsanliggende, og der henvises derfor til afdelingens supplerende husordensregler.

Ved kontraktskrivning vil du blive oplyst om det er tilladt at holde husdyr i din afdeling.

## 11 Leg eller hærværk

Det er ikke tilladt at tegne eller male på ejendommens facader, træ eller murværk, eller på anden måde beskadige bygningerne eller ejendommens haveanlæg og beplantninger.

De opsatte legeredskaber bør behandles med omtanke, så alle kan få glæde af dem.

Lad ikke børnene lege eller opholde sig på steder, hvor det kan være farligt eller til væsentlig gene for de øvrige beboere. Dette gælder også i kældre, opgange og elevatorer.

## 12 Musik

Brug af musikanlæg, fjernsyn og musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen til naboerne. Vær her specielt opmærksom på apparaternes meget gennemtrængende bastoner.

I de sene aftentimer skal der udvises særligt hensyn til naboerne ved at dæmpe for lyden, så andres ønske om anden musik eller nattero respekteres.

I særlige tilfælde (fester og lignende) bør man orientere naboer i god tid i forvejen. Dette er dog ikke en tilladelse til at spille uhæmmet højt musik.

## 13 Parkering

Parkering af personbiler og motorcykler må ikke finde sted på boligområdet uden for de etablerede parkeringspladser.

Ikke-indregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles i boligområderne eller på P-pladserne. Bilerne vil blive fjernet af politiet.

Parkering af motorkøretøjer over 3.500 kg er ikke tilladt i afdelingerne. Motorkøretøjer under 3.500 kg må dog ikke overstige en total længde på 6 meter. Parkering af traktorer og entreprenørmateriel er ligeledes ikke tilladt.

For at sikre de bedst mulige parkeringsforhold i boligområderne må afdelingernes eventuelle garager og carporte kun anvendes af den beboer, der lejer garagen. Vi henstiller til, at der vises hensyn og køres med forsigtighed i boligområdet.

Motorkøretøjer henstillet på p-pladser eller garageanlæg, må ikke køre i tomgang i mere end max. 1 minut.

## 14 Pulterrum og kælderrum

Rummene skal holdes lukkede og låste.

Der må ikke opbevares nogen form for brandfarlige, eksplosionsfarlige, forurenende eller ætsende væsker. Sådanne må ikke påfyldes eller omhældes i kældre eller på flisearealer.

De til lejlighederne tilhørende kælderrum bør altid være aflåst, uanset at de ikke benyttes af lejeren. Ligeledes bør vinduer i kældre være lukkede. Man må ikke opbevare ejendele i kælderrum eller pulterrum, som har en større værdi end det, lejeren selv har forsikret eller kunne forsikre.

## 15 Skader, forsikringer eller fejl

Opståede skader eller fejl på bygningsdele og installationer skal straks meldes til viceværten til mail [service@b43.dk](mailto:service@b43.dk) eller på tlf. 23 43 96 57 hverdage mellem 08.00-09.00.

Boligorganisationen har for ejendommene tegnet bygningsbrandforsikring samt hus- og grundejerforsikring.

Skader på dit indbo – uanset årsag – er ikke dækket af organisationens forsikringer. Du skal selv tegne en indboforsikring, hvis du ønsker dit indbo dækket. Dette gælder også for indbo og lignende, som opbevares i pulter- og kælderrum.

## 16 Trapper og trappevask

På trapper og trappegange må flasker, fodtøj, legeredskaber m.m. ikke henstilles. Se også punkt 6.

Boligselskabet af 1943 sørger for trappevask i etagebyggeri.

## 17 Udluftning og indeklima

For at undgå fugtdannelse og dermed efterfølgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling, skal beboerne sikre en effektiv udluftning gennem vinduer og døre.

For at undgå kondens og em dannelser på vægge, lofter og øvrige bygningsdele, skal lejer sikre en tilstrækkelig opvarmning og en effektiv udluftning.

En fuldstændig udluftning bør ske 5-10 minutter mindst 3 gange dagligt. Ved langvarig udluftning bør der lukkes ned for radiatorerne. Der bør også foretages udluftning af indbyggede skabe m.v. Det er ikke tilladt at tilstoppe udluftningsventiler.

## 18 Vaskemaskiner og fællesvaskerier

Installationer af vaskemaskiner, tørretumbler og opvaskemaskiner må kun udføres af autoriseret installatør.

I etageboliger må installation af vaskemaskine, tørretumbler og opvaskemaskine kun foretages efter indhentet skriftlig tilladelse fra Boligselskabet af 1943's administration.

Ved brug af private vaskemaskiner i etagelejligheder følges samme regler som brug af støjende værktøjer. Se punkt 5.



Er der i boligområdet/afdelingen etableret fællesvaskerier eller kollektive vaskemaskiner, skal disse primært anvendes. I disse afdelingers vaskerier vil der være særlige regler og anvisninger gældende, som er vedtaget i det pågældende boligområde.

Det er ikke tilladt personer under 15 år at færdes i vaskeriet uden opsyn af voksne. Vaskerierne er kun beregnet for beboerne - ikke til vask for familie og venner.

Vaskeriet må benyttes alle ugens dage i tidsrummet 07.00 – 19.00.

I tilfælde af fejl ved maskinerne skal "fejlkortet" hænges på, og fejlen skal omgående meddeles til administrationen.

### **Gør rent efter dig.**

Tøm filtre og hold rent og pænt efter dig.

## **19 Uoverensstemmelser**

Man kan klage over personer eller lejere, der udøver en adfærd, der groft generer øvrige beboeres færden og ophold i boligerne eller tilsidesætter god skik og orden og overtræder denne gældende husorden.

Vi har god erfaring med, at det styrker det gode naboskab, hvis man selv retter en høflig og venlig henvendelse til ens medbeboer først.

### **Følgende overtrædelser af husordenen kan føre til opsigelse eller ophævelse af lejemålet:**

- Vold, eller trusler om vold.
- Adfærd til fare for andre, herunder anvendelse af våben og opbevaring af farlige materialer.
- Adfærd, der skaber generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø, uhensigtsmæssig påvirkning af ejendommens børn og unge og sundhedsmæssige risici.
- Chikane.
- Støj til væsentlig gene, fx støjende adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
- Ødelæggelse af ejendommen.
- Vanrøgt af boligen.
- Husdyr, der er til væsentlig gene.
- Generende adfærd for ejendommen eller dens beboere.
- Overtrædelse af betingelserne ved en betinget opsigelse.
- At holde husdyr i modstrid med husordenen.

Klager skal sendes skriftligt til Boligselskabet af 1943's administration.

## 20 Tvister, klagenævn, boligret

Hvis man er uenige i tolkningen af de gældende regler eller har andre uoverensstemmelser i forhold til gældende lejekontrakt, så kan sagen af begge parter indbringes for Beboerklagenævnet.

For hver sag, som indbringes, betales et gebyr til nævnet. Beboerklagenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for domstolene.

### Afgørelser, som beboerklagenævnet kan træffe:

- Erklære, om en beslutning i beboerdemokratiet er gyldig.
- Afgøre, om en klager har ret.
- Sende en advarsel til en beboer.
- Give en beboer en betinget opsigelse, det vil sige, at opsigelsen kun føres ud i livet, hvis vedkommende gentager sin forsyndelse.
- Ophæve et lejemål, i værste fald udflytning uden varsel.

Afgørelserne er ikke nødvendigvis endelige.

Både en beboer og en boligorganisation, som er utilfreds med en afgørelse i Beboerklagenævnet, kan gå videre med sagen ved at gå til boligretten. Dog er eventuelle advarsler endelige.

### Foranstående husordensregler er vedtaget på beboermødet den \_\_\_\_ september 2020.

Udlejer er Boligselskabet af 1943.

Lejekontrakten er overenskomsten mellem udlejer og lejer.

### Overenskomsten er baseret på:

- a) Lov om leje af almene boliger.
- b) Lov om almene boliger.
- c) Boligorganisationens vedtægter.
- d) Lovbekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger m.v.
- e) Boligorganisationens/afdelingens vedligeholdelsesreglement.
- f) Boligorganisationens/afdelingens husordens-reglement.

I øvrigt gældende er landets love, politivedtægter og kommunale regulativer m.v.

## 21 Skadedyr

Rotter anmeldes til administrationen.

Er duer eller måger generende kan du kontakte Haderslev Jægerråd, Christian Thye, tlf. 20 49 63 38, i stedet for administrationen.

Det er forbudt at afskære duer fra at brødføde levende unger.

## 22 Akut håndværker

Ved akut opstået problem udenfor administrationens åbningstid (aften/ferie/weekend) henviser vi til vores hjemmeside, hvor akut telefonnumre oplyses.

Med akut menes sprunget vandrør o.l.

Et stoppet afløb eller en dryppende hane er ikke akut, og bestilles håndværker udenfor åbningstid, er dette for egen regning.