Glostrup Boligselskab
Afdeling 8 - Hovedvejen

HUSORDEN

Indledning

Som beboer i en almen boligafdeling er man gennem lejekon-trakten sikret en række rettigheder, men har samtidig påtaget sig nogle pligter.

De af pligterne, der drejer sig om forholdet til de øvrige beboere i afdelingen, er fastlagt i denne husorden.

Husordenen har til formål at skabe tryghed, tilfredshed og et godt miljø for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i god, pæn orden og samtidig holde omkostningerne - og dermed huslejen - så lave som muligt.

Forud for det årlige afdelingsmøde kan den enkelte beboer fremsende forslag til ændringer af denne husorden. Sådanne forslag kan vedtages ved almindelig stemmeflertal af de fremmødte beboere, og vil herefter være gældende for alle beboere i afdelingen.

Driftspersonalet har pligt og afdelingsbestyrelsen og den enkelte beboer har ret til at påtale overtrædelser af husordenen.

Vejledninger og henstillinger givet af driftspersonalet eller af afdelingsbestyrelsen under henvisning til lejekontrakten eller husordenen, må efterkommes af beboerne.

Det er i alle beboeres interesse, at husordenen efterleves.

Klage

Når mange mennesker bor tæt sammen, er det svært at undgå konflikter. Beboere, som føler sig generet af en medbeboer, bør i første omgang henvende sig til den, der har forårsaget genen. Dette vil ofte kunne løse problemet.

I andre situationer vil en henvendelse til afdelingsbestyrelsen eller driftskontoret kunne medvirke til at løse problemet.

Ved stærkt generende og gentagne overtrædelser af denne husorden, eller ved hensynsløs optræden i øvrigt, må der rettes henvendelse til Glostrup Boligselskab.

Klager skal altid fremsættes skriftligt, og boligselskabet vil kvittere for modtagelsen og samtidig give en orientering om klagesagens forløb.

I særlige tilfælde kan boligselskabet vælge at indbringe en klagesag for beboerklagenævnet. I tilfælde hvor beboeren er uenig i boligselskabets vurdering af en sag, kan beboeren forlange, at sagen indbringes for beboerklagenævnet.

Hvad siger den almene lejelov

Uddrag af lov om leje af almene boliger

§ 81. En lejer kan pålægges retsfølger efter § 82, når lejeren i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

1) Når lejeren udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.
2) Når lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede.
3) Når lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko.
4) Når lejeren, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.
5) Når lejeren udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
6) Når lejeren ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.
7) Når lejeren vanrøgter det lejede.
8) Når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskhed eller fare- eller frygtfremkaldelse.
9) Når lejeren, uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for de pågældende personer.
10) Når lejerens husdyrhold, uden at der er tale om de i nr. 8 nævnte tilfælde, er til gene for de pågældende personer.
11) Når lejeren i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer.

Stk. 2. En lejer kan desuden pålægges retsfølger efter § 82, når lejeren holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller de i stk. 1 nævnte personer.

Stk. 3. Lejeren kan pålægges retsfølger, uanset om den i stk. 1 og 2 beskrevne adfærd udøves af lejeren selv, lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede.

§ 82. Har lejeren tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, kan lejeren pålægges en eller flere af følgende retsfølger:

1) Lejeforholdet kan gøres betinget således, at der, hvis lejeren overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan ophæves efter nr. 1 eller opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 14 og 15.
2) Lejeren kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden, jf. § 81, kan føre til mere indgribende retsfølger efter nr. 1 eller til, at lejemålet opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 14 og 15.

Kap 15. Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen

§ 90. Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

3) Når lejeren modsætter sig, at udlejeren eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil, jf. kapitel 7.
5) Når lejeren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.
7) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 82, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

Husorden

Der er i den almene lejelov opregnet en række situationer, hvor en beboers adfærd i værste fald kan medføre, at lejemålet bringes til ophør med den følge, at beboeren bliver nødt til at finde sig et andet sted at bo.

I almindelighed vil man kunne undgå at bringe sig i en sådan uheldig situation, hvis man blot udviser almindelig hensyntagen til naboerne og ejendommen.

Imidlertid skal der i denne husorden nævnes en række forhold, som det er nødvendigt at efterleve.

Altaner

Ophold på altanerne skal ske uden gene for de omkringboende.

Altankasser må ikke anbringes udvendig på altanerne.

Det er ikke tilladt at hænge tøj, sengeklæder og lignende til tørre på altaner eller i vinduer, såfremt dette bliver synligt udefra.

Ændring af farver på altaner eller terrasser må kun finde sted, hvis det er angivet i afdelingens råderetskatalog.

Børn

Der bør være de bedst mulige trivselsmuligheder for såvel børn som voksne i ejendommen.

Forældre bør hindre, at børn leger på trapper, i indgangspartier, i kældre eller andre steder, hvor det kan være farligt eller til gene for de øvrige beboere.

Boldspil bør ikke foregå op ad bygningerne, men henvises til friarealerne.

Det er naturligvis ikke tilladt at tegne eller male på ejendommens træ- eller murværk, eller på anden måde beskadige ejendommen eller dennes haveanlæg.

Fodring af dyr

Det er ikke tilladt at fodre fugle og andre dyr på altaner eller andre steder på ejendommen, hvor det kan medføre griseri fra fuglene eller hvor madresterne kan tiltrække skadedyr.

Forurening

Enhver form for forurening, henkastning af husholdningsaffald eller beskadigelse af ejendommen skal undgås. I lejligheden må der ikke anbringes ting, som ved lugt, støj eller brandfare er til gene eller fare for ejendommen eller dens beboere. Især henkastning af fødevareaffald indebærer en risiko for at tiltrække rotter og andre skadedyr.

Ved forurening af anlæg, legepladser, trapper og lignende fællesfaciliteter skal rengøring omgående foretages af vedkommende beboer. Undlades dette, vil rengøring blive udført på beboerens regning.

Friarealet

Ejendommens grønne anlæg stilles under beboernes beskyttelse, og alle skal medvirke til at hindre, at beplantningerne i fællesarealerne beskadiges.

Kørsel med biler, motorcykler, knallerter og cykler på flisearealer og de grønne fællesarealer er ikke tilladt, hvilket forældre må indskærpe over for deres børn.

Undtaget for dette er dog mindre børns kørsel på cykler med støttehjul.

Det er ikke tilladt at kaste affald på fællesarealerne, ligesom beboerne i almindelighed skal rydde op efter sig.

Sammenkomster på fællesarealerne skal foregå uden unødig gene for de omkringboende, og skal senest ophøre kl. 22.00.

Fyrværkeri og åben ild

Det er ikke tilladt at afbrænde fyrværkeri eller tænde bål i ejendommen og på dens friarealer.

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

Grill

Tilberedning af mad over åben grill på altaner må kun finde sted, hvis det kan ske på en måde, hvor røg og mados ikke generer de øvrige beboere.

Husdyrhold

I afdelingen er det besluttet, at der kan opnås tilladelse til at holde husdyr. Der kan kun opnås tilladelse til at holde én kat eller én hund i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Tilladelse samt oplysning om de gældende vilkår og vejledning kan fås ved henvendelse på driftskontoret.

Musik og støj

Benyttelse af musikanlæg, fjernsyn og musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen til naboerne. Musik og sang, der har karakter af undervisning er ikke tilladt.

I de sene nattetimer bør du vise særligt hensyn til dine naboer ved at dæmpe ned, så du ikke forstyrrer disses nattero. Dette gælder især fra søndag til torsdag i tidsrummet fra kl. 22.00 til kl. 08.00.

I særlige tilfælde - f.eks. ved selskabelighed - bør du sikre dig, at naboerne er indforstået med støj efter kl. 22.00.

Højtalere bør opstilles sådan, at der ikke er lydforbindelse til gulve eller vægge for at hindre musikken i at genere naboerne.

Symaskiner og andre husholdningsmaskiner, der kan medføre gener for naboerne, skal anbringes på underlag, der dæmper støjen mest muligt.

Slagboremaskiner må benyttes ved ophængning af vægreoler, billeder, gardiner og lignende på hverdage mellem kl. 08.00 og kl. 18.00, og lørdage mellem kl. 10.00 og kl. 16.00, mens det ikke er tilladt at bore og hamre søndage og helligdage.

Parkering

Afdelingens vej- og parkeringsarealer er offentligt tilgængelige, og er derfor omfattet af færdselslovens bestemmelser.

Parkering må kun finde sted på de anviste pladser. Hvis motorkøretøjer henstilles for et kortere tidsrum, skal dette ske med det fornødne hensyn til den øvrige færdsel.

Køretøjer med en totalvægt på over 3.500 kg, campingvogne, trailere og uindregistrerede køretøjer må ikke placeres på ejendommens område.

Skiltning

Driftskontoret sørger for opsætning af navneskilt, og anden form for skiltning må ikke udføres. Fravigelser vil medføre, at den ansvarlige beboer selv må betale eventuel reparation eller rengøring.

Det ikke er tilladt at opsætte plakater, mærkater eller lignende på døre eller vægge, eller male indgangsdøren til lejligheden i anden farve end den oprindelige, medmindre det fremgår af afdelingens råderetskatalog.

Trappeopgange

Trappeopgangenes vedligeholdelse varetages af afdelingen. Det er ikke tilladt at tegne, ridse eller male på væggene.

Al færdsel på opgangen skal foregå under størst mulig hensyntagen til de øvrige beboere, ligesom trappen skal holdes ryddelig. Der må således ikke efterlades fodtøj og legetøj på trappen.

Efter brandvedtægtens bestemmelser må der ikke henstilles cykler, barnevogne m.v. i opgangen.

Tæppebankning

Bankning af tæpper m.v. må under ingen omstændigheder ske fra vinduer, altaner eller trapper af hensyn til de øvrige beboere.

Tobaksrygning

Som en konsekvens af, at Folketinget den 29. maj 2007 vedtog lov om røgfrie miljøer, er der rygeforbud i samtlige af Glostrup Boligselskabs lokaliteter, hvor der ikke er opstillet kabiner eller rygerum.

Det gælder i opgange, kældre, vaskerier, kontorer eller fælles lokaler.

Beboervejledning

Foruden de egentlige husordensbestemmelser skal vi her give en række vejledninger i brugen af lejligheden og afdelingens fællesfaciliteter.

Affald

Alt affald skal være indpakket inden det lægges i nedfaldsskakten eller i de opstillede containere. Dette gælder også tomme dåser og lignende. Skaktlåger og containere skal lukkes efter brugen.

Aviser og ugeblade lægges i de opstillede aviscontainere.

Haveaffald og storskrald, herunder gamle møbler, køleskabe, frysere, komfurer m.v., vil blive fjernet efter nærmere meddelelse fra driftskontoret.

Antenner

Tilslutning til fællesantenneanlægget må kun foretages med originale kabler og stik. Driftskontoret kan give nærmere vejledning om dette.

Opsætning af individuelle antenner må kun finde sted under særlige vilkår. Nærmere oplysninger kan indhentes på driftskontoret.

Bad, toilet og køkkener

Til renholdelse af sanitetsgenstandene må der ikke anvendes syre eller ridsene midler.

For at undgå tilstopning af afløbsrør, bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem køkkenvask, håndvask og toilet. Bleer, vat, avispapir og lignende må aldrig kastes i toiletkummen. Rensning af afløbsrør og kloakker er både besværlig og bekostelig. Eventuelle tilstopninger eller utætheder i installationerne skal straks meldes til driftskontoret.

Cykler m.v.

Cykler, barne- og klapvogne samt knallerter må kun hensættes på de anviste steder, og må således ikke henstilles i trapperum, indgangspartier eller op ad ydermurene.

Døre

Døre i fællesarealer, der er forsynet med smæklåse eller dørpumper, skal være lukkede. Dørene må ikke holdes åbne ved at anbringe træstykker, sten eller andre genstande.

Defekte låse eller dørpumper skal anmeldes til driftskontoret.

Forsikring

Lejeren må selv sørge for forsikring af eget indbo, da ejendomsforsikringen kun omfatter selve bygningen og det faste inventar.

Fugt

Beboerne bør - for at undgå fugtdannelser og dermed følgende ødelæggelse af træværk m.v. - foretage en effektiv udluftning, helst 5-10 minutter et par gange i døgnet. Ved længere tids fravær fra lejligheden (mere end en uge) i fyringsperioden anbefales det, at der ikke lukkes helt for varmen, men at lejligheden holdes tempereret, ligesom vinduer bør være lukkede.

Hårde hvidevarer

Installering af vaske- og opvaskemaskiner samt tørretumblere må kun foretages efter skriftlig anmeldelse til boligselskabet

Komfurer og køleskabe

I lejligheder hvortil der hører komfur eller køle/fryseskab, skal skader, der måtte skyldes forkert betjening eller misbrug betales af den enkelte beboer.

Almindelig vedligeholdelse og fornøden fornyelse foretages af afdelingen. Alle uregelmæssigheder ved de nævnte installationer skal hurtigst muligt anmeldes til driftskontoret.

Pulterrum og skure

Pulterrum i kældre, på lofter eller i skure skal holdes aflåst, også selv om rummet ikke benyttes.

Installation af el i pulterrum må kun foretages efter skriftlig tilladelse fra driftskontoret, og efter de givne anvisninger.

Trappevask

Beboerne bedes fjerne måtter, som de har anbragt på trappen, når trappen skal vaskes. Beboerne må selv holde deres måtter rene.

Vask og tøjtørring

I fællesvaskeriet må der udelukkende vaskes tøj, der tilhører medlemmer af husstanden.

I fællesvaskeriet findes vejledning i brugen af afdelingens vaskemaskiner, tørretumblere og centrifuger. Maskinerne skal behandles med omhu, og de og rummet skal rengøres efter brugen.

Det er ikke tilladt at farve tøj i maskinerne.

Brugerne har pligt til at sørge for, at vasketøjet ikke indeholder genstande, der kan beskadige maskinerne eller efterfølgende brugeres vasketøj.

Børn under 13 år må ikke betjene fællesvaskeriets maskiner eller opholde sig i vaskeriet uden ledsagelse af voksne. Vaskeriet står under beboernes beskyttelse, og enhver bruger har ret til at påtale misbrug.

I fællesvaskeriet må der ikke medtages husdyr.

Vinduer og døre

Beboerne skal sikre, at vinduerne i lejligheden er forsynet med hele ruder. Ituslåede ruder skal straks anmeldes til driftskontoret.

Ændring af lejligheden

Her henvises til de særlige regler om råderet. Nærmere oplysninger kan fås på driftskontoret.

Vedtaget på afdelingsmødet onsdag den 15. september 1999.

Ændringer i Husdyrhold vedtaget på afdelingsmødet 2010.