

# Glostrup Boligselskab

## Afdeling 28 - Lilliendalsvej

### HUSORDEN

#### Indledning

Som beboer i en almen boligafdeling er man gennem lejekontrakten 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, mens 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 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 Beber-service, 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 lejeren 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 lejeren adfærd generer 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 vanrøgtter det lejede.
- 8) Når lejeren husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskehed 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 lejeren 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.* Det er en betingelse for, at en lejer kan pålægges retsfølger for tilsidesættelse af god skik og orden efter stk. 1, nr. 3-11, og stk. 2, at tilsidesættelsen sker trods udlejers advarsel.

*Stk. 4.* Lejeren kan pålægges retsfølger, uanset om den i stk. 1 og 2 beskrevne adfærd udøves af lejeren selv, lejeren 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.** Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

- 3) Når lejeren modsætter sig, at udlejerens eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil, jf. kapitel 7.
- 5) Når lejeren vanrøgtter 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. § 81, stk. 3, og forholdet er af en sådan karakter, at lejeren flytning er påkrævet.

## Husorden

I den almene lejelov er der opregnet en række situationer, hvor en beboers adfærd i værste fald vil 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.

### Terrasser

Ophold på terrasserne skal ske uden gene for de omkringboende.

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

### Fodring af dyr

Det er ikke tilladt at fodre fugle og andre dyr på ejendommen, da det kan medføre griseri fra fuglene og 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 fødevareraffald indebærer en risiko for at tiltrække rotter og andre skadedyr.

Ved forurening af friarealer og indendørs 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.

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

Sammenkomster på fællesarealerne skal foregå uden unødige 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 terrasser 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 må kun holdes én hund eller én kat.

Husdyret må ikke være til gene for de øvrige beboere, og de må således ikke gå uden snor på friarealerne eller i fælleslokaler og gange. Dette gælder også for besøgenes husdyr.

Tilladelse til husdyrhold skal indhentes i Beboerservice, hvor der samtidig gives oplysning om de gældende vilkår.

### 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 der vises særligt hensyn til naboer ved at dæmpe ned, så man 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 sikres, 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, søndage og helligdage mellem kl. 10.00 og kl. 16.00.

### 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**

Beboerservice sørger for opsætning af navneskilt, og der må ikke udføres anden form for skiltning. 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.

### **Tobaksrygning**

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

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

Det er imidlertid op til lejereren selv at afgøre, om der ved en privat fest, hvor der ikke anvendes betalt personale, må ryges i beboerlokalet.

## **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 kastes i affaldsskakten. Dette gælder også tomme dåser og lignende.

Aviser og ugeblade lægges i den opstillede container.

Haveaffald og storskrald, herunder gamle møbler m.v., vil blive fjernet efter nærmere meddelelse fra Beboerservice.

### **Antenner**

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

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

### **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, avis-papir og lignende må aldrig kastes i toilet-kummen. Rensning af afløbsrør og kloakker er både besværlig og bekostelig. Eventuelle tilstopninger eller utætheder i installationerne skal straks meldes til Beboerservice.

### **Beboerlokalet**

Ved benyttelse af afdelingens beboerlokale skal musikudfoldelse og anden form for festlighed ske under hensyntagen til ejendommens øvrige beboere.

Fælleslokalet og de tilhørende lokaler skal afleveres i ryddet og rengjort stand, herunder hører rengøring af komfur og køleskab.

Såfremt beboerlokalet ikke afleveres som beskrevet, vil afdelingsbestyrelsen lade rydning og rengøring foretage for lejerens regning.

Alt affald efter brugen skal fjernes og henlægges i containeren.

Hvis afdelingsbestyrelsen modtager berettigede klager over brugen af beboerlokalet, kan den pågældende beboer blive udelukket fra at leje lokalet for en nærmere fastsat periode.

## **Cykler m.v.**

Cykler og 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 smækåbning 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 Beboerservice.

## **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.

## **Haveareal**

Beboeren skal holde den "private" terrasse i pæn og ryddelig stand.

På arealet må der ikke opsættes plankeværker, skure eller lignende ligesom der ikke må fjernes træer, buske eller fliser i strid med afdelingens råderetskatalog.

## **Hårde hvidevarer**

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

## **Kølfur og køleskabe**

Skader på kølfur eller køle/fryseskab, som 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 Beboerservice.

## **Vinduer og døre**

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

## **Ændring af lejligheden**

Her henvises til de særlige regler om råderet. Nærmere oplysninger kan fås i Beboerservice.

## **Råderet**

Det er besluttet, at lejerne i stuelejlighederne må opsætte hegn vinkelret ud fra husets facade til afskærmning af terrassen.

Hegnet skal udføres af trykimprægneret træ, og skal være 180 sm langt (ud fra facaden) og 120 cm højt.

Hegnet nærmest husets gavl må have en højde på 150 cm.

Opsætning og vedligeholdelse udføres for lejerens egen regning.