



## Husorden



### **Afdeling 416 – Mosegårdsvej**

**Leveregler for et godt naboskab**

Denne husorden er senest godkendt af afdelingsmødet den 3. september 2020 og erstatter alle tidligere udgaver for afdelingen.

## Indhold

Husorden .....	1
Indhold .....	2
Hvad er en husorden? .....	3
Hvordan fastsætter – eller ændrer – man en husorden ? .....	3
Hvad gør man, når husordenen overtrædes?.....	4
Affald .....	5
Terrasser .....	6
Antenner, paraboler .....	6
Forsikringer.....	6
Fremleje.....	6
Fællesarealer.....	6
Grønne arealer .....	6
Gæsteværelse .....	6
Haver .....	6
Husdyr .....	7
Indeklima .....	7
Køleskabe, komfurer, emhætter og tekniske installationer .....	7
Maskiner .....	7
Musik .....	8
Parkering og motorkørsel.....	8
Skadedyr .....	8
Vaskeri og tørring.....	8

## Hvad er en husorden?

Slår vi op i ordbogen, er husorden beskrevet som skik og orden i et hus.

I en almen boligafdeling er det væsentlige, at husordenen hviler på beboernes fælles beslutning. Husordenen udtrykker de nærmere spilleregler for samvær såvel mellem beboere som mellem den enkelte beboer og udlejer.

Reglerne er fastsat for at beskytte både beboerne og bebyggelsen, så afdelingen bliver et godt sted at bo. Ved at fastsætte regler om bebyggelsen og friarealerne skaber man rammerne for, at disse kan holdes i pæn stand, og at omkostningerne til vedligeholdelse bliver lavest mulige.

Husordenen udtrykker spilleregler for samvær.

Endelig skal reglerne sikre, at der kan gribes ind over for den beboer, der ikke overholder husordenen.

Husordenens forebyggende karakter har stor betydning for et boligområdes trivsel. Det er vigtigt, at overholdelsen af husordenen bliver betragtet som en selvfølge i det enkelte boligområde. Derfor bør husordenen udtrykke det, der almindeligvis opfattes som god skik og orden. Vidtgående regler bør undlades i en husorden.

Der kan gribes ind overfor den beboer, der ikke overholder husordenen.

## Hvordan fastsætter – eller ændrer – man en husorden ?

Det er afdelingsmødet, der skal vedtage en husorden og efterfølgende ændringer i denne. Forslag skal fremsættes på afdelingsmødet og kan komme både fra afdelingsbestyrelsen og fra den enkelte beboer. Forslag vedtages med almindeligt stemmeflertal.

Når afdelingsmødet har godkendt en ny husorden, gælder den for alle beboere i afdelingen og bliver dermed også en del af lejeaftalen mellem beboeren og boligorganisationen.

Nye beboere får udleveret husordenen sammen med lejekontrakten og er forpligtede til at overholde bestemmelserne.

Også de beboere, der allerede bor i afdelingen, skal orienteres om nye og ændrede husordensregler. Ændringer i en husorden bør derfor medføre et genoptryk af hele husordenen, som derefter skal uddeles til alle beboere.

Ændringer i en husorden tilsidesætter ældre bestemmelser i den samme husorden. Det er derfor de sidst vedtagne regler, der gælder, uanset hvornår man er flyttet ind i afdelingen.

## Hvad gør man, når husordenen overtrædes?

Det sker jo desværre, at en beboer overtræder de fælles regler, der er fastsat i husordenen. Det er selvfølgelig bedst, hvis man gennem dialog i afdelingen kan løse problemet, men hvis dette ikke lykkes, giver lejeloven forskellige sanktionsmuligheder.

De juridiske regler for behandling af husordenssager findes i den almene lejelov.

Det kan være medlemmer af afdelingsbestyrelsen eller andre beboere, der ønsker at klage over en overtrædelse af husordenen.

Man bør som udgangspunkt i første omgang overveje selv at kontakte den beboer, der overtræder husordenen.

Hvis dette ikke hjælper, må man skrive et brev til kontoret, hvor man fortæller om de oplevelser, man har haft. Af hensyn til klagens eventuelle behandling ved beboerklagenævnet eller i boligretten er det en fordel, hvis man er flere, der sender og underskriver en klage.

Vigtigt: Hvis boligorganisationen skal kunne stille noget op med klager over en beboers overtrædelse af husordenen, må klagen være skriftlig.

Man kan ikke sige, at det er et absolut krav, at der skal være flere klagere, for at en sag kan behandles – det kan jo være overtrædelser af husordenen, som kun generer en enkelt beboer – men det virker naturligvis langt mere overbevisende, hvis mange beboere føler sig generet af det samme forhold.

Den alvorligste sanktion: Ophævelse af et lejemål, medfører omgående flytning fra lejemålet.

For at boligorganisationen kan gøre noget ved sagen, skal klagen være skriftlig.

Når man har afleveret klagen, vil sagen blive behandlet på følgende måde:

1.

Der vil blive skrevet et brev til den beboer, der er klaget over. Denne første henvendelse til beboeren vil være en henstilling om at holde op med den generende adfærd.

2.

Hvis beboeren ikke ændrer opførsel og der kommer nye klager, vil der blive sendt en påmindelse til beboeren. En påmindelse er et brev, som gør det klart for beboeren, at der er tale om en

uacceptabel adfærd – og samtidig en advarsel om, at hvis denne adfærd ikke stoppes, kan man risikere at miste sit lejemål.

3.

Forhåbentlig kan sagen løses, uden at beboeren skal flytte, men boligorganisationen bliver ved sin behandling af sagen nødt til at tage højde for, at konflikten kan ende med en opsigelse eller ophævelse af lejemålet. Det er et krav i forhold til lovgivningen, at der endes en påmindelse til beboeren, for at lejemålet evt. efterfølgende kan opsiges eller ophæves. Hvis sagen ender i beboerklagenævnet eller boligretten, vil man der kræve dokumentation for, at beboeren har fået en påmindelse, og hvis dette ikke kan dokumenteres, får beboeren lov at blive boende. Kommer en sag for beboerklagenævnet eller boligretten, kræves dokumentation for, at boligorganisationen har fremsendt påmindelsen.

4.

Hvis alle formaliteter er overholdt, og beboeren alligevel fortsætter med den generende adfærd, kan lejemålet enten opsiges eller ophæves. Opsigelsen er en mildere sanktion end ophævelse. Ved opsigelse på grund af husordenproblemer skal beboeren have en frist på 3 måneder til at flytte fra lejemålet. Ved ophævelse, som kun kan bruges i meget ekstreme situationer, skal beboeren i princippet flytte fra lejemålet med det samme.

5.

I nogle tilfælde vil den beboer, der klages over, ikke være enig i, at vedkommende har overtrådt husordenen og derfor skal flytte fra sin bolig. Det kan derfor blive nødvendigt at føre en sag mod beboeren. En sådan sag vil typisk begynde i beboerklagenævnet, men måske videreføres i boligretten. Beboerklagenævnet/boligretten afgør så, om der er tilstrækkeligt grundlag for at opsiges eller ophæve lejemålet. De personer, der har oplevet overtrædelserne af husordenen, som har ført til, at beboeren skal flytte, skal måske vidne i sagen.

Det er selvsagt en meget alvorlig sag at miste sin lejlighed – og de fleste husordensager ordnes da også i mindelighed mellem beboerne selv eller ved assistance fra boligorganisationen. Det er derfor vigtigt, at husordenen har den fornødne klarhed, så alle ved, hvad reglerne er i boligafdelingen.

De fleste husordensager ordnes i mindelighed – eventuelt ved boligorganisationens mellemkomst.

## **Affald**

Som et led i affaldsordningen i Fredericia kommune er der etableret en miljøstation. Her kan der sorteres affald. Der sorteres i glas, papir, pap, plast/folie, flamingo/metal. Restaffald afleveres i den sorte affaldsspand, placeret ved hver lejlighed. Grøn affald afleveres i de grønne spande der opsat ved Mosegårdsvej 9 E samt ved vaskeriet. Papirposer afhentes i vaskeriet. Der omdeles sorte restaffaldsposer en gang pr. måned.

## **Terrasser**

Terrassen skal holdes ryddelig, således at papir, plastposer og lignende ikke virker skæmmende.

## **Antenner, paraboler**

Antenner og paraboler må ikke opsættes uden tilladelse fra Boligkontoret.

## **Forsikringer**

Der er tegnet glas/kumme- samt bygnings forsikring for afdelingen, som dækker brand, brandskade, vandskade, indbrud, forsøg på indbrud, men ikke lejerens normale indbo. Forsikringen dækker ikke skader på indbo som følge af rør- eller radiatorsprængninger.

***Det er derfor vigtigt at have en indboforsikring***

## **Fremleje**

Det er ikke lovligt at fremleje sin lejlighed uden særlig tilladelse fra Boligkontoret Fredericia. Det betragtes som kontraktbrud, der giver et til ophævelse af lejemålet.

## **Fællesarealer**

Lejer er pligtig til at rydde op efter sig, når udendørs fællesarealer har været benyttet.

## **Grønne arealer**

Alle vil gerne bo i pæne omgivelser. Boligkontoret Fredericia har gjort sit til at skabe pæne områder. Værn om beplantning og fællesanlæg,

## **Gæsteværelse**

Det er muligt at leje gæsteværelset ved gæstebud.

Kontaktpersoner for udlejning, er opslået i vaskeriet.

Gæsteværelset afleveres rengjort og i pæn stand efter brug.

## **Haver**

Det er lejers pligt at renholde indgangsparti, terrasse samt tilhørende have.

Der følges jævnligt op på standarden i afdelingen.

Snerydning på fliseindgangen, er lejers ansvar.

Udvidelse af haver, skal først ansøges hos Boligkontoret Fredericia. For at få tilladelse, kræves det er den nuværende have skal være holdt i pæn stand. Er den nuværende have misligholdt, kan der ikke gives tilladelse til udvidelse.

## Husdyr

### Regler for husdyrhold:

Der må holdes 1 stk. husdyr, enten en hund med en max højde på 50 cm. eller 1 indekat pr. bolig. Der skal altid sendes en husdyrreklæring til Boligkontoret Fredericia ved anskaffelse af husdyr.

Der kan kun holdes husdyr der er lovlige jf. den til enhver tid gældende Hundelov (Nr. 164 af 18. maj 1937) med bekendtgørelser og tillæg.

Ejeren af husdyret er altid ansvarlig for, at husdyret er vaccineret og forsikret efter gældende lov. Husdyret skal bære lovpligtigt identifikationsmærke

Hunde og katte færdes udelukkende udendørs i snor og altid ifølge med en ansvarlig person, med den fornødne kontrol over dyret.

Efterladenskaber på afdelingens areal fra husdyr fjernes altid straks. Kattebakker placeres indendørs i boligen og tømmes i en kraftig pose – i en affaldscontainer.

Husdyr må ikke være til gene for eller forvolde skade på personer, ejendom eller ting.

Husdyrejereren er pligtig til at yde erstatning ved eventuelle skader.

*Venligst vær opmærksom på at:*

Overtrædes ovenstående regler kan en husdyrtilladelse tilbagekaldes, hvorefter dyret straks skal fjernes fra ejendommen. Sker dette ikke efter påbud, betragtes dette som misligholdelse af lejeaftalen, hvorefter denne kan opsiges eller ophæves.

## Indeklima

For at undgå fugtskader skal lejligheden udluftes med gennemtræk 2 – 3 gange dagligt i ca. 10 minutter. Luk aldrig helt for varmen i rum der ikke benyttes. Anbring ikke større møbler op af en ydervæg, luften skal kunne cirkulere bagom, for at der ikke skal opstå en fugtskade.

## Køleskabe, komfurer, emhætter og tekniske installationer

Normal vedligeholdelse, varetages af afdelingen.

Misbrug eller fejlagtig brug af disse, hæfter beboeren selv for.

Uregelmæssigheder på tekniske installationer, meddelelse varmemesteren.

## Maskiner

El-boremaskiner og lignende støjende værktøj må kun benyttes i tidsrummet:

**Mandag – fredag kl. 09.00 – 19.00**

**Lørdag/søndag- og helligdage kl. 10.00 – 16.00**

## **Musik**

Benyttelse af radio, fjernsyn, musikinstrumenter m.m. skal ske under hensyntagende til naboerne.

I særlige tilfælde, afholdelse af fest og lignende, bør man sikre sig at naboerne er indforstået med støj efter kl. 22.00.

## **Parkering og motorkørsel**

Parkering af personbiler og motorcykler, må kun finde sted på de etablerede parkeringspladser.

Last og campingvogne samt u-indregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles i boligområdet, heller ikke på afdelingens parkeringspladser.

Kortvarig ophold med campingvogn er tilladt, men kun for tømning og klargøring af campingvognen.

Forsigtig kørsel på boligvejene.

## **Skadedyr**

Fodring af fugle eller andre dyr, er ikke tilladt af hensyn til rottefaren.

Observerer man rotter i området, kontakt varmemesteren.

## **Vaskeri og tørring**

Afdelingens vaskeri kan benyttes i tidsrummet kl. 7.00 til 21:00.

Maskiner og tilhørende rum skal rengøres efter endt brug.

Fejl og mangler på maskinerne, meddeles straks til varmemesteren.

Der er etableret en udvendig tørreplads ved gavlen af 9 X, som kan benyttes.