



Retningslinje nr. 3 til afdelingsbestyrelserne

Afdelingens husorden

Når man samler en masse forskellige mennesker i én ejendom, er det vigtigt at have nogle fælles regler for, hvordan man skal opføre sig. Det er dét, husordenen er til for. I den samles jeres opfattelse af god skik, og hvordan beboere skal behandle ejendommen og dens fællesinventar.

I denne retningslinje præsenteres I for, hvorfor I skal have en husorden og hvad den bør indeholde.

1. Hvad er en husorden?
2. Hvordan laves husordenen?
3. Hvad skal husordenen indeholde?

1. Hvad er en husorden?

En husorden beskriver jeres fælles regler for ejendommen. Det er bestemmelser for, hvordan beboere og deres gæster skal opføre sig overfor hinanden og hvordan de skal behandle bygningen samt fællesinventar. Formålet med husordenen er at regulere beboernes adfærd for på den måde at spare jer for langvarige konflikter. Det gælder fx støj og affaldssortering – ting som påvirker alle i afdelingen.

Ifølge DUAB's vedtægter skal alle ejendomme have en husorden. Det er fordi, det er vores erfaring, at husordenen er et effektivt redskab til at skabe et godt socialt miljø. Den sørger for at jeres fællesarealer og udstyr behandles ordentligt og er samtidigt et dokument, I kan henvise til, hvis der opstår konflikter.

Når en husorden er vedtaget, er det jer i samarbejde med varmemesteren, der skal sørge for at den bliver opretholdt.

2. Hvordan laves husordenen?

En husorden skal godkendes på et beboermøde, hvor alle beboere har stemmeret. Det er jeres ansvar som bestyrelse at lave et udkast til en husorden eller ændringer til en eksisterende husorden, som beboerne kan forholde sig til på mødet.

Det er en sand balancegang at skrive en husorden. Reglerne skal være tydeligt formuleret, så de omfavner alt det, I vil henstille til uden at kunne misforstås. Men husordenen må ikke være så lang og kringlet, at ingen gider sætte sig ned og læse den. Vi anbefaler, at I inddeler husordenen i nogle klare overskrifter/emner, som I kortfattet uddyber.

For at finde de rette emner kan I med fordel inddrage jeres varmemester i processen, da han/hun har værdifuld viden om, hvilke problemer der kan opstå i ejendommen.

I skal være opmærksomme på, at husordenen ikke må ændre på de rettigheder, som beboerne er sikret gennem lovgivningen. Derudover må den ikke være i modstrid med politivedtægten, brandvedtægterne og eventuelle lokale bestemmelser – disse kan I få fra jeres varmemester.





Hvis I ændrer jeres husorden, skal I huske at sende et eksemplar til UBSBOLIG, så de kan bruge den til at vejlede jeres beboere.

3. Hvad skal husordenen indeholde?

Det er kun jer, der ved, hvad der er relevant at have med i jeres husorden. Der er dog nogle almene regler, som kan bruges i alle ejendommen – disse gennemgår vi nedenfor. Vi har tilføjet nogle kommentarer med forslag til, hvordan I kan tilpasse nogle af afsnittene til jeres ejendom.

1. Generelt

Alle beboere skal bidrage til opretholdelsen af ro og orden i afdelingen ved at følge de forskrifter, der kommer fra bestyrelsen, DUAB's organisationsbestyrelse eller UBSBOLIG.

Disse forskrifter og husordenens regler gælder også for gæster. Beboere hæfter for deres gæsters adfærd i afdelingen.

Beboerne skal respektere begrænsningerne på den enkeltes adfærd, som gives af bestyrelsen, ejendommens varmemester eller UBSBOLIG for at tage hensyn til det fælles liv på ejendommen. Især skal beboere altid respektere de studerendes krav på læse- og nattero.

2

2. Støj

Støj og musik må ikke forstyrre de omkringboende. Enhver klage fra en beboer om at stoppe generende støj skal straks efterkommes.

Kommentar:

Overvej at sætte et tidsrum, hvor der ikke må spilles høj musik eller støjes. Nogle ejendomme fastsætter et særligt tidsrum, hvor det er tilladt at hamre/bore, da dette ofte skaber store gener.

Ved større arrangementer (fx fester i den enkelte beboers lejlighed, i fælleslokalet eller på udendørsarealerne) skal arrangørerne indhente godkendelse i forvejen fra bestyrelsen.

Kommentar:

Overvej at skrive, om / hvordan dem, der holder fest, skal varsle de andre beboere i forvejen. I bør også overveje at skrive, hvor lang tid i forvejen man skal søge godkendelse fra bestyrelsen, så I har tid til at behandle sagen ordentligt.

3. Fællesarealer

Alle beboere har et medansvar for at holde afdelingens fælleslokaler og –arealer rene og i god orden. Når man bruger dem, må man ikke genere afdelingens øvrige beboere. Det er den enkelte beboers ansvar at rydde op og gøre rent efter sig og fjerne affald.





Alle beboere skal sørge for, at ting, som tilhører afdelingen, ikke bliver fjernet eller ødelagt.

4. Skader og indbo

Afdelingen tager som udgangspunkt ikke ansvar for beboernes personlige ejendele. Derfor bør den enkelte beboer opfordres til at tegne en indboforsikring.

Hvis en skade kan føres tilbage til en enkelt person, hæfter han/hun for udgifterne til at udbedre skaden. I situationer hvor en skade kan føres tilbage til flere personer, hæfter de solidarisk for skaden.

5. Husdyr

Husdyr er tilladt i afdelingen **eller** dyr er ikke tilladt i afdelingen med undtagelse af dyr i bur eller akvarium. Hvis man har et akvarium, skal man tegne en individuel forsikring mod vandskader.

6. Brandsikkerhed

Alle beboere og gæster skal overholde regler for brandsikkerhed og sørge for, at afdelingens brandmateriel ikke misbruges.

Af hensyn til rengøring og brandsikkerheden må der ikke stilles ting på gange og brandveje.

7. Øvrige regler

Udover denne husorden kan afdelingen lave specifikke regler for fx brug af netværk, vaskekælder, fælleskøkken og andre fællesområder. Beboerne skal overholde disse regler på samme måde, som de skal overholde reglerne i husordenen.

8. Klager

Beboere kan klage til bestyrelsen, varmemesteren eller UBSBOLIG, hvis de oplever, at husordenen bliver brudt. Klagen skal være på skrift og må ikke være anonym. Klagen bliver behandlet efter de regler, som bestyrelsen har aftalt med UBSBOLIG. Behandling af klager er altid omfattet af tavshedspligt.

Hvis klagen er berettiget, sender UBSBOLIG en klageskrivelse til den beboer, der er klaget over, og beder vedkommende om at overholde husordenen.

Hvis der er tale om grov eller gentagen overtrædelse af husordenen, kan DUAB's organisationsbestyrelse og UBSBOLIG opsige eller ophæve lejemålet.

En ophævelse kan eksempelvis ske, hvis en beboer groft forsømmer sine forpligtelser som lejer, ulovligt fremlejer sin lejlighed eller på grov eller gentagen vis bryder reglerne for god orden i afdelingen.

Kommentar

Hvad I skriver i dette punkt afhænger af, hvilken aftale I har med UBSBOLIG om, hvordan beboerklager skal behandles. Det kan I læse mere om i Retningslinje nr. 4: Beboerklager.



9. Ændring af husordenen

Alle forslag fra beboerne, bestyrelsen eller UBSBOLIG til ændringer af husordenen skal behandles på et beboermøde

Kommentar:

I bør overveje at foreslå på beboermødet, at de tager nærmere stilling til, hvordan der kan stilles forslag om ændringer af husordenen, om forslagene skal uddeles til alle beboere senest et bestemt antal dage inden beboermødet, så der er tid til at læse dem osv.

Andre emner, der kan inddrages i en husorden:

Her er en liste med nogle af de andre emner, der ofte enten tages med i selve husordenen eller er beskrevet i et selvstændigt sæt regler:

- Fremleje/intern flytning – HUSK at skrive, at beboerne skal kontakte UBSBOLIG eller bestyrelsen (alt efter hvad der er aftalt mellem afdelingen og UBSBOLIG om hvem der godkender fremlejeaftaler) og få godkendelse, før de fremlejer deres lejlighed.
- Brug af cykelkælder
- Brug af vaskerum
- Hvor og hvornår må der ryges og drikkes alkohol i afdelingen
- Brug af fælleskøkkener og gange
- Affaldssortering
- Brug af afdelingens udearealer, fx gårde, gårdhaver eller græsplæner
- Energiforbrug
- Brug af opmagasinering på loft og i kælder
- Parkeringsregler for cykler og biler
- Fester

I kan altid kontakte DUAB eller UBSBOLIG, hvis I ønsker at få tilsendt nogle husordner fra andre ejendomme til inspiration.