

- Revideret husordensreglement godkendt på afdelingsmøde 1. september 2022.
Udsendt til beboerne september 2022.

HUSORDENSREGLEMENT FOR AFDELING 36 LADEFOGEDVEJ 250-292

Et godt klima er meget værd.

En boligafdeling med mange beboere er et miniatyresamfund hvor man er mere eller mindre afhængige af hinanden. Man bliver fælles om mange ting - og derfor er det naturligt at opstille visse almindelige regler for at medvirke til at skabe et godt klima blandt beboerne i bebyggelsen.

Dette husordensreglement er fastsat for at beskytte både beboerne og bebyggelsen. Det skaber tryghed og tilfredshed, hvis alle erkender nødvendigheden af at tage hensyn til hinanden.

Reglerne skal samtidig være et led i bestræbelserne på at skabe ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt. I den forbindelse vil det være af stor betydning, at forældre vejleder deres børn og foregår med et godt eksempel. Det er beboerne selv, der gennem huslejen skal betale istandsættelsen, også det der ødelægges.

Forslag til ændring eller tilføjelser til reglerne kan fremføres skriftligt for afdelingsbestyrelsen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Alment
2. Affald
3. Altaner
4. Antenne & Parabol
5. Bad & toilet
6. Barnevogne & legeredskaber
7. Boldspil
8. Cykler & Knallerter
9. Døre
10. Dørkikkerter
11. Erhvervsvirksomhed
12. Elværktøj
13. Forsikring
14. Glas
15. Grønne områder
16. Husdyr
17. Installationer
18. Parkeringsarealerne
19. Sanitet
20. Trappevask
21. Vaskerierne

1. ALMENT

Der må ikke udvises støjende eller truende adfærd, der kan genere medbeboere.

Musikinstrumenter, radio og tv skal benyttes med omtanke og for lukkede døre og vinduer. Det er selvsagt forbudt at tegne og male på træværk og murværk eller på anden måde beskadige eller tilsvine afdelingens ejendomme.

Lejeren skal sørge for, at givne regler også overholdes af de øvrige husstandsmedlemmer samt af besøgende.

Er en lejer, dennes husstand eller besøgende skyld i forurening af Trapper, gange eller murværk, skal lejeren straks og uopfordret drage omsorg for nødvendig rengøring. Beskadigelse skal anmeldes til ejendomsfunktionæren.

Lejeren, dennes husstand og besøgende er pligtige at efterkomme henstillinger, opslag m.v., der på boligorganisationens vegne meddeles af afdelingsbestyrelse og funktionærer.

Overtrædelse af bestemmelserne i lejekontrakten og husordensreglementet kan medføre ophævelse af lejemålet.

2. AFFALD

Al affald skal være omhyggeligt indpakket i papir eller emballeret i plastpose, før det kastes i skraldespanden. Skraldespandslåget skal efter benyttelse lukkes forsvarligt.

Flasker, aviser, papkasser, kasserede møbler og andet større affald skal anbringes på de af ejendomsfunktionæren og/eller afdelingsbestyrelsen anviste steder.

Af hensyn til rottefaren må der ikke henkastes madrester i bebyggelsen og de tilhørende arealer.

3. ALTANER/AFSATS/TRAPPEAFSATS

Rystning af tæpper, duge klæder o.l. samt udhængning af genstande fra altaner og vinduer er ikke tilladt.

Opsætning af foderbræt på altaner eller ved vinduer er ikke tilladt.

Markiser og solspejl af godkendt type må opsættes efter afdelingsbestyrelsens og/eller administrationens anvisninger. Fastgørelsesbeslag o.l. skal være rustbeskyttet og holdes i god vedligeholdt stand.

4. ANTENNE & PARABOL

Der må kun tilsluttes de af boligorganisationen godkendte ledninger til antennestikket. Som forlængerledning til radio- og tv-modtager skal anvendes speciel afskærmet ledning. Nærmere oplysning herom kan fås hos afdelingsbestyrelsen/administrationen. Ved anvendelse af anden ledning end nævnte pådrages ansvar efter lov om radio- og tv-modtagning.

Opsætning af enhver form for udvendig antenne/parabol tillades kun hvor ønske om adgang til yderligere radio- og tv kanaler ikke kan tilgodeses via det i afdelingen installerede kabelanlæg. Opsætningen må derefter kun ske på et af afdelingsbestyrelsen anvist sted, og efter forud indhentet tilladelse ved boligorganisationens administration.

Jf. Lov om leje af almene boliger er det fastsat, at etablerer lejereren en antenne/parabol på ejendommen, kan boligorganisationen forlange et rimeligt depositum som sikkerhed for skader som opstår som følge af antennen/parabolen.

Alle udgifter ved opsætning og installation m.m. betales af lejereren.

BAD & TOILET

For at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet.

Engangsbleer, vat, klude, avispapir, husholdningsolier o.l. må aldrig udskylles gennem toiletkummen.

Eventuelle utætheder o.l. i installationerne **skal straks** meddeles ejendomsfunktionæren.

6. BARNEVOGNE & LEGEREDSKABER

Af hensyn til brandsikkerhed og rengøring må barnevogne, cykler, legeredskaber m.v. ikke henstilles til opbevaring i opgange, indgangspartier eller under indendørs trapper.

Disse bedes henstilles på de, af afdelingsbestyrelsen, anviste steder.

7. BOLDSPIL

Må kun finde sted på de anviste pladser.

8. CYKLER & MOTORKØRETØJER

Kørsel på gangstier og fortove samt unødigt kørsel på brandvej er ikke tilladt. Cykler og motorkøretøjer må ikke henstilles i opgange, indgangspartier, på brandvej eller under trapper, men skal anbringes i de dertil indrettede pladser.

Defekte legeredskaber, cykler, motorkøretøjer etc. eller dele her af skal fjernes.

9. DØRE

Døre, der er forsynet med dørpumpe, skal være forsvarligt lukket i nattetimerne og må ikke holdes åbent bestandigt ved anbringelse af sten, træstykker eller lignende.

Døre til kælder, vaskehus, fælleshus og skure skal låses efter brug.

Pulterumsdøre skal altid holdes aflåst. Pulterum og skure, der ikke holdes forsvarligt aflåst kan inddrages.

10. DØRKIKKERTER

Montering af dørkikkert må kun ske efter godkendelse fra ejendomsfunktionæren.

11. ERHVERVSVIRKSOMHED

Uden boligforeningens skriftlige tilladelse er det ikke tilladt at drive erhvervsmæssig virksomhed fra lejemålet.

12. ELVÆRKTØJ

Da brugen af elværktøj i og uden for bygningsdele kan være til stærk gene for naboer, henstilles brugen af elværktøj til tidsrummet:

Man-fre 09.00-12.00 og 14.00-19.00 samt Lørdag/Søndag 10.00-14.00

Indflyttere må i begrænset omfang dog benytte elværktøj den første weekend efter indflytning i tiden fra

Lørdag/søndag 10.00-19.00

13. FORSIKRING

Afdelingen har tegnet brandforsikring samt hus- og grundejerforsikring for ejendommene.

Der gøres opmærksom på, at skader på indbo - **uanset årsag** - ikke er dækket af afdelingens forsikringer.

14. GLAS

Se praktiske oplysninger på www.almenbo-aarhus.dk afdeling 36.

15. GRØNNE OMRÅDER

Der må kun beplantes eller fjernes bestående beplantning i fællesområderne efter godkendelse fra afdelingsbestyrelsen.

Der kan ansøges om tilladelse til at anlægge fliser i for- og baghave. Arbejdet skal være udført håndværksmæssigt korrekt og være godkendt på skrift af enten inspektør eller ejendomsfunktionær og kan ved godkendelse blive liggende ved fraflytning.

16. HUSDYR

Det er tilladt at holde én hund eller én kat, når følgende retningslinjer overholdes:

1. Hunden/katten må ikke være til gene for de øvrige beboere i afdelingen.
2. Alle hunde skal føres i snor inden for afdelingens område.
3. Dyrene må ikke luftes i afdelingens fællesområder. Eventuelle efterladenskaber skal omgående fjernes af ejeren.
4. Dyrene må ikke komme i fælleslokaler eller vaskeriet.
5. Det er tilladt at lufte dyrene på egen terrasse eller i egen have. Eventuelle efterladenskaber skal omgående fjernes således disse ikke giver anledning til lugtgener for naboerne
6. Beboere, som ønsker at holde hund eller kat, skal henvende sig til afdelingsbestyrelsen med oplysninger om dyrets art samt for hunde en godkendt forsikring.
7. Plejeophold af husdyr er tilladt i op til en måned per år og først efter skriftlig ansøgning til afdelingsbestyrelsen og efterfølgende skriftlig godkendelse.
8. Det er forbudt at holde kamphunde/muskelhunde eller blandinger hvori disse indgår i afdelingen. Ved tvivlstilfælde er det ejeren der skriftligt skal føre bevis for at hunden er lovlig i henhold til reglerne.

Der kan ikke gives dispensation til flere dyr.

Ved gentagne overtrædelser af ovenstående retningslinjer, kan klager og lignende rettes til administrationen.

Efter 2 skriftlige påtaler kan Almenbos administration træffe beslutning om tilbagekaldelse af tilladelsen til husdyrhold.

Afgørelsen kan ankes til organisationens bestyrelse.

Der henstilles generelt til godt naboskab. Hvis der opstår problemer omkring en nabos husdyr, henstilles der til, at man forsøger at kommunikere roligt og ordenligt med hinanden.

For beboere, bosiddende i afd. 36, med mere end én hund eller én kat, før ikrafttræden af denne paragraf per 1.1 2017, gives der tilladelse til at bibeholde retten til dobbelthusdyrshold, indtil det ene husdyr dør eller indtil at beboeren vælger at skaffe sig af med det ene eller begge husdyr.

Hvis det er vanskeligt, kan man rette henvendelse til afdelingsbestyrelsen, for råd og vejledning.

17. INSTALLATIONER

Lejerne må ikke foretage indgreb i ejendommens installationer til el, vand og varme. Fejl i installationer skal straks meddeles ejendomsfunktionæren.

18. PARKERINGS AREALERNE

Parkering er forbudt på brandveje og boligveje. På parkeringspladser skal parkeres hensynsfuldt og således der ikke blokeres for køretøjers ind- og udkørsel. Parkering af motorkøretøjer over 3500 kg., traktorer, busser og entreprenørmateriel er ikke tilladt.

Campingvogne må kun parkeres i afdelingen hvis der er specielt indrettede pladser hertil, dog må campingvogne i forbindelse med klargøring henstilles i max 48 timer.

Køretøjer parkeret til ulempe for andre eller uretmæssigt parkerede køretøjer, herunder køretøjer uden nummerplader, fjernes uden varsel for ejerens regning.

19. SANITET

Afdelingen har tegnet en sanitetsforsikring. Skader skal straks anmeldes til ejendomsfunktionæren.

20. TRAPPEVASK

Afdelingen sørger for trappernes og indgangspartiernes renholdelse. I afdelinger, hvor en sådan ordning ikke er oprettet eller ønskes opretholdt helt eller delvist, påhviler renholdelsen lejerne og afdelingsbestyrelsen fastsætter nærmere regler herom.

Det påhviler altid lejerne at renholde dørmåtterne.

Trapperengøring gælder opgangene 250, 252, 254 og 256:

1. Fejning af trapper og fliser mindst en gang om ugen.
2. Rengøring af vægge mindst en gang om måneden.
3. Hvis reglerne ikke overholdes vil afdelingsbestyrelsen foranledige rengøring udført for den enkelte beboers regning.
4. Stueetage - den nederste del. / 1. sal trappe og repos.
Beboerne til venstre i de lige måneder.

Beboerne til højre i de ulige måneder.

5. Opgangene skal være rengjorte til den sidste dag i måneden - klar til overdragelse.

Overtrædelse af bestemmelserne om trapperengøring er tillige omfattet af foreningens generelle husordensreglement, pkt. 1. Alment.

21. VASKERI

Vaskeri skal benyttes og rengøres efter de, af afdelingsbestyrelsen, fastsatte regler.

Maskiner og inventar SKAL på det kraftigste afleveres rengjort og aftørres efter brug.

Fejl ved maskiner skal straks meddeles til ejendomsfunktionæren, der ligeledes kan vejlede i brugen af maskiner.

Børn under 14 år må ikke betjene maskinerne og må kun opholde sig i vaskeriet i ledsagelse med en myndig.

22. HAVER

Hvor der til boligen hører have, er det lejeren, der er ansvarlig for vedligeholdelse af haven, herunder klipning af hæk og/eller maling af plankeværk, således at den tilhørende have altid fremstår pæn og ryddelig.

Generelt set er det gældende at:

- Skel mod naboer skal holdes fri for ukrudt
- Græsplæne skal slås efter behov - der henstilles til at græshøjde ikke overskrider ankelniveau.

For forhaver er særligt gældende, at:

- Ved opstilling af hæk i forhave skal dette være liguster med maksimal højde af 160 cm.
- Skel mod naboer og mod brandvej holdes fri for ukrudt
- Ved opstilling af havelåge i forhave kan denne opsættes med maksimal højde af 140 cm.

For baghaver er særligt gældende, at:

- Hække og træer, der støder op til fælles gangstier skal holdes klippet/skåret så der er fri passage på stien til ejendomsfunktionærens materiale og generel passage.
- Ved opstilling af hæk må denne være maksimal 180 cm. i højden fra grundniveau af gangsti.
- Ved opstilling af hæk eller plankeværk mellem naboer henstilles til hegnsloven og fredelig dialog naboer imellem. Afdelingsbestyrelsen kan bistå ved dialog.
- Ved opstilling af redskabsskur skal dette være i trykimprægneret træ med tagpap eller anden sort tagbeklædning. Redskabsskuret må maksimalt være 6m² med en maksimal højde på 250 cm. i udvendige mål. Placeres skur i skel er maksimal skelhøjde 180 cm. i udvendige mål. Skuret må ikke placeres op ad husvæg men minimum 250 cm fra husvæg grundet generelle brandregulativer. Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt og skal opfylde bestemmelser i bygningsreglementet for småhuse.
 - Tilladelse skal indhentes fra administrationen inden opstart.

- Husordensreglement er godkendt på afdelingsmøde den 16. september 1999.

- Ændringer til punkt 22 er godkendt på ordinært beboermøde d. 10. september 2007.
 - Tilføjelse til pkt. 16, stk. 1 – **HUSDYR** – godkendt på afdelingsmøde den 3. september 2014
 - Ændringer af punkt 16 – **HUSDYR** – godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde **15. december 2016**
 - **Ændringer af :**
 - Pkt. 3 – **ALTANER/AFSATS/TRAPPEAFSATS**
 - Pkt. 6 – **BARNEVOGNE OG LEGEREDSKABER**
 - Pkt. 8 – **CYKLER OG MOTORKØRETØJER**
 - Pkt. 9 – **DØRE**
 - Pkt. 11 – **ERHVERVSVIRKSOMHED**
 - Pkt. 12 – **ELVÆRKTØJ**
 - Pkt. 21 – **VASKERIER**
 - Pkt. 22 – **HAVER**
- GODKENDT PÅ AFDELINGSMØDE 4. SEPTEMBER 2017**

Tilføjelse under pkt. **GRØNNE OMRÅDER** – vedr. tilladelse til at lægge fliser i for- og baghave – godkendt på afdelingsmøde 1. september 2022

- **Revideret husordensreglement godkendt på afdelingsmøde 1. september 2022.**
Udsendt til beboerne september 2022.