

Bolig I *selskabet*
LSAFJORD
ANDELSSELSKAB M. B. A.

Husorden

Log over ændringer i husorden:

Dato	(*)	Beskrivelse
29.03.2017	GF	Ny husorden vedtaget
14.06.2021	GF	Ændring til afsnit 'Husdyr' og 'Vaskemaskine, tørretumblere og vaskekældre'
15.03.2022	GF	Tilføjelse om udlejning af telt m.v. til afsnit 'Fælles arealer' og ændring af afsnit 'Husdyr' med tilladelse til hund
21.03.2023	GF	Tilføjelse til afsnit 'Brug af maskiner i forbindelse med byggearbejde' og 'Røgalarmer'

(*) GF=Ordinær generalforsamling, EGF=Ekstraordinær generalforsamling, UR=Urafstemning

Indhold

FORORD	4
BOLIG	5
Bad og toilet	5
Fejl og skader på afløb, vandhaner, vandlåse, cisterne og glas	5
Husdyr	5
Brug af maskiner i forbindelse med byggearbejde	7
Musik m.v. & fester	8
Skadedyr	8
Dørtelefon	8
Nøgler	8
TV, telefon og internet	8
Røgalarmer	8
FÆLLES AREALER	8
Affald	8
Cykler, barnevogne og handicapudstyr	9
Registreringspligtige køretøjer og trailere	9
Gårdmiljø: Borde & stole, grill, adfærd & børn	9
Trapper og andre gangarealer	10
Loft og kælderrum	10
Udluftning og tørring af tøj	11
Vaskemaskine, tørretumblere og vaskekældre	11
Udlejning af fælles telt, borde og bænke	11
OVERHOLDELSE AF HUSORDENEN	12
Bestyrelsens ansvar	12
Andelshaveres ansvar	12
Klagesager	12

FORORD

I B/S Isafjord bor vi mange mennesker, tæt sammen. På mange måder udgør vores andelsboligforening et mikrosamfund, hvor vi skal eksistere sammen i et fællesskab, som både har et socialt og praktisk fundament. Vi tror på, at livet i foreningen giver gode betingelser for et tilfredsstillende hverdagsliv og fællesskabet kan være med til at holde udgifter til vedligeholdelse nede, når alle bidrager til at passe på vores forening.

I foreningen skal vi kunne leve tæt op ad hinanden og få vores hverdag til at fungere sammen. Derfor skal vi arbejde på at skabe et godt fysiske og socialt miljø – der skaber tryghed hos alle andelsboligforeningens beboere. Alle har derfor pligt til at bidrage til fællesskabet på den ene side – og på den anden side, skal den enkelte være beskyttet af foreningens fællesskab.

Foreningen har derfor vedtaget denne husorden, som har til hensigt at sikre et godt naboskab, forebygge konflikter og konkretisere, hvordan samtlige andelshavere kan tage hensyn til hinanden.

Andelsboligforeningens husorden er til enhver tid bindende for alle andelshavere og gældende på lige fod med vedtægterne. Andelshavere er ansvarlige for, at husordenen overholdes af hustrandens øvrige beboere samt gæster, lejere, håndværkere m.fl., som andelshaveren giver adgang til ejendommen.

Denne husorden og hensigtserklæring er udarbejdet efter grundig drøftelse i vedtægtsgruppen og i bestyrelsen og endeligt vedtaget på generalforsamlingen 2017.

BOLIG

Bad og toilet

Afløb og vandlåse fra kummer, køkkenvaske og lignende skal renholdes af beboeren for at undgå tilstopning. Der må ikke anvendes ætsende midler. Utætte vandhaner eller cisterner er omfattet af andelshavers vedligeholdelsespligt.

Smid ikke bleer, vatpinde, avispapir og lignende i toilettet, da det stopper ejendommens faldstammer og forøger ejendommens udgifter.

Fejl og skader på afløb, vandhaner, vandlåse, cisterner og glas

Løbende toiletter og rør, og dryppende vandhaner kan på kort tid medføre et usædvanligt stort vandtab og påfører ekstraudgifter for foreningen.

Derfor skal du straks udbedre skader på ødelagte vvs-installationer i din bolig. Du skal kontakte en autoriseret blikkenslager for at udbedre skaden og selv afholde udgiften.

Hvis du bliver bekendt med egne eller andres defekte vvs-installationer på et sted, som du ikke har adgang til f.eks. hos en nabo eller på fællesområderne, skal du *straks* melde det til foreningens varmemester eller bestyrelsen. Du skal *ikke* kontakte en håndværker, før du har talt med varmemester eller et bestyrelsesmedlem.

Rørføring for varmt og koldt vand skal på fællesarealerne føres ad den kortest mulig vej ind i den enkelte lejlighed. En evt. videre fordeling skal foregå inde i lejligheden.

Foreningen har tegnet en tillægsforsikring, som dækker skader på skjulte rør og installationer samt glas og kumme på såvel fællesarealer som i de enkelte lejligheder. Skulle der opstå en skade, som du mener, kan være dækket af foreningens forsikring, så henvises til vejledningen for skadesanmeldelse på foreningens hjemmeside. Vejledningen kan også rekvireres ved henvendelse til bestyrelsen.

Husdyr

I foreningen er det tilladt at holde et mindre husdyr, dog kun hvis det sker i begrænset omfang, og dyret ikke er til gene for de øvrige andelshavere. Det vil sige, at husdyr ikke må genere med støj eller lugt.

Det er tilladt at holde kat, men kun hvis de ikke er til gene for øvrige andelshavere. Det vil sige, at katten ikke må genere med støj eller lugt (læs også afsnit om Gårdmiljø).

Det er ikke tilladt at lade husdyr løbe frit og uden opsyn i gården. Det er strengt forbudt at lade husdyr besørge gården. Efterladenskaber fra dyr skal straks fjernes af andelshaveren.

Hvis husdyr er til gene for andre andelshavere, kan retten til dyrehold fratages.

Spærligt vedrørende hund:

Det er tilladt at anskaffe og holde hund, forudsat at følgende procedure og forhold er overholdt:

- Ved anskaffelse skal hunderacen være lovlig i Danmark jf. hundeloven.
- Hunden skal være forsikret, således at alle eventuelle skader, som hunden forvolder, bliver erstattet.
- Det er kun tilladt at anskaffe/holde én hund per husstand.
- Hunde må ikke opholde sig i gården, heller ikke ved gennemgang.
- Beboerne i foreningen må ikke opleve, at hunden er til gene (støj, lugt, efterladenskaber eller utryghed).
- I tilfælde af aggressiv adfærd og bid, skal hundes straks fjernes fra ejendommen/husstanden.
- I tilfælde af gentagne berettigede klager over hunden, kan tilladelsen til hund ophæves for den enkelte beboer, jf. nedenstående klagegang.

Hvis hunden er til gene:

1. Der opfordres til, at du først taler med hundens ejer, og giver udtryk for, at du er generet af hundens adfærd.
2. Henvend dig skriftligt til bestyrelsen og beskriv udfordringerne med hundens adfærd.
3. Bestyrelsen vurderer, om der er tale om væsentlig gene eller dokumenteret skade, og om der er grundlag for at kontakte ejeren med besked om, at den generende adfærd straks skal ophøre.
4. Hvis der igen efter min. tre måneder indgives en ny skriftlig klage fra samme eller anden beboer, udsteder bestyrelsen en skriftlig advarsel om, at den pågældende hunds generende opførsel skal være løst indenfor max tre måneder. (Fx vha. dyrepsykolog, dokumenteret hundetræning godkendt af Dansk Kennelklub mv.)
5. Hvis problemerne fortsætter, informerer bestyrelsen skriftligt ejeren om, at hunden varigt skal fjernes fra ejendommen/husstanden indenfor tre måneder. (Hvis ikke hunden er fjernet indenfor de tre måneder, kan bestyrelsen i yderste konsekvens ekskludere ejeren fra foreningen).
6. Hvis man som andelshaver efter klager og skriftlige advarsler fra bestyrelsen har måtte skille sig af med en hund i foreningen, skal bestyrelsen afgøre, om andelshaveren må anskaffe sig en ny hund. Afgørelsen vurderes på baggrund af samarbejdet med ejeren og den tidligere hund.

Brug af maskiner i forbindelse med byggearbejde

Brug af elektriske eller motoriserede maskiner, der medfører støjgener for dine naboer, må kun benyttes i dagtimerne fra kl. 8.00 til 19.00. I weekender og på helligdage mellem kl. 10.00 og 19.00.

Gulvafhøvling må foretages i hverdagene mellem kl. 8.00 og 18.00. Du bør orientere dine naboer et par dage i forvejen.

Du skal varsle store, længerevarende håndværksarbejder til naboer og omkringliggende opgange senest 14 dage før, du begynder byggearbejdet. Hvis byggearbejdet kræver adgang til under/overbo eller naboer, så husk at inddrage dem allerede i planlægningsfasen, så de er orienteret så tidligt som muligt.

Du skal fjerne dit byggeaffald fra ejendommen med det samme. Hvis du har brug for kortvarig opbevaring af byggeaffald på ejendommens område, kan du kontakte varmemesteren, for at aftale, om der er mulighed for at have det stående i en kortere periode.

I forbindelse med byggearbejde o.l. i lejlighederne der udføres på andelshaverens foranledning, hvor fællesarealer anvendes og tilsmudsnes, skal der foretages en daglig rengøring af fællesarealerne efter endt arbejdsdag. Hvis andelshaver ikke efterkommer anvisning eller opfordring fra bestyrelsen og/eller varmemester/vicevært, kan det medføre, at rengøring af arealerne bliver rekvireret hos rengøringsfirma på den ansvarlige andelshavers regning. Opkrævning af udgiften kan evt. tillægges huslejeopkrævningen.

Hvis byggearbejde støver skal man være opmærksom på, at røgalarmer på fællesarealer meget let kan blive aktiveret af støvet. Husk derfor at holde døre lukket i lejligheden ud mod trappeopgange, og at støvende arbejde ikke må foregå på indendørs fællesarealer.

- Musik m.v. & fester** En fest skal varsles mindst et par dage i forvejen til de nærmeste naboer. Specielt om aftenen og natten skal du vise hensyn, også når du eller dine gæster opholder sig i gården. Hold vinduerne mod gården lukkede efter kl. 22 ved høj musik og fester.
- Skadedyr** Opdager du skadedyr i din lejlighed eller på fællesområder, skal du *straks* orientere bestyrelsen, så der kan igangsættes tiltag til begrænsning af skaden. Pels o.l. skal pakkes ind i plast, hvis det placeres i loftrum eller kælderrum af hensyn til udviklingen af møl. Anbring aldrig affald, herunder køkkenaffald, uden for skraldebeholderne, da det tiltrækker rotter. Af samme årsag er det ikke tilladt at fodre fugle, katte og andre dyr i gården.
- Dørtelefon** For at begrænse indbrud og tyveri mest muligt henstilles til at dørtelefonen benyttes med omtanke, og at man ikke lukker uvedkommende ind i opgangene.
- Nøgler** Nøgler til ejendommen må ikke overdrages til uvedkommende. Der må ikke sættes noget i klemme for at hindre dørenes lukning. Nøgler kan købes hos bestyrelsen.
- TV, telefon og internet** Bryggenet er etableret i alle lejligheder. Det er ikke tilladt at foretage ændringer i installationen. Såfremt der ønskes ændringer til installationen, kontaktes bestyrelsen. Tilslutning kan ske ved henvendelse til Bryggenet.
- Røgalarmer** Røgalarmer på hoved- og bagtrapper må ikke fjernes eller slås fra. Defekte røgalarmer skal meldes til bestyrelsen pr. mail, eller ved personlig henvendelse på kontoret.
Ved alarm: *Følg instruktionen på opslagstavlen i din opgang.*
- Hvis byggearbejde støver skal man være opmærksom på, at røgalarmer på fællesarealer meget let kan blive aktiveret af støvet. Husk derfor at holde døre lukket i lejligheden ud mod trappeopgange, og at støvende arbejde ikke må foregå på indendørs fællesarealer.

FÆLLES AREALER

- Affald** Dit affald skal sorteres og placeres i de opstillede containere. Der må ikke henstilles affald på fællesarealerne, da det øger risici for skadedyr og afspærrer flugtveje. Af hygiejniske årsager skal alt affald pakkes ned i lukkede affaldsposer, inden du smider det ud i affaldscontainerne. Husk altid at lukke låget til affaldscontainerne for at minimere lugt og skadedyr. Skarpe/spidse genstande skal pakkes forsvarligt ind i f.eks. aviser.

Byggeaffald må ikke placeres i affaldscontainere eller til storskrald, men skal transporteres væk fra ejendommen for egen regning.

Storskrald og miljøaffald skal du aflevere ved storskraldsrummet, der er placeret i gården ud for nr. 30A.

Andelshavere, der misligholder reglerne omkring affald, vil modtage en skriftlig henvendelse fra bestyrelsen. Såfremt misligholdelsen er et vedvarende problem, vil affaldet blive fjernet uden yderligere varsel, og udgiften opkræves hos andelshaveren.

Cykler, barnevogne og handicapudstyr

Cykler og barnevogne skal parkeres i de stativer og rum, som er indrettet til formålet. Cykelkælderer skal være aflåst, når man forlader den.

Barnevogne og handicaphjælpe midler kan placeres på hovedtrapperne i det omfang, de ikke forhindrer ind- og udgang.

For at undgå ulykker er det ikke tilladt for voksne at køre på cykel i gården. Legende børn, der cykler skal tage hensyn til gårdens øvrige gæster og henstilles der til børnene om at sænke farten, skal det efterleves.

Det er tilladt at parkere og benytte handicapudstyr i gården.

Registreringspligtige køretøjer og trailere

Køretøjer, der er registreringspligtige, må ikke være i gården. Undtaget er køretøjer, der tilhører håndværkere, eller andre der arbejder for foreningen, og som har tilladelse hertil fra bestyrelsen. Undtagelsen gælder ikke i weekenden med mindre, der er tale om en akut situation, som kræver håndværkerbistand.

I tilfælde f.eks. under sammenlægning af lejligheder eller andre større ombygninger, er det tilladt at have en trailer parkeret i gården i forbindelse med på- og aflæsning under hensyntagen til naboer og legende børn i gården. Dette gælder også i weekenden. Kontakt bestyrelsen for at få tilladelse.

Gårdmiljø: Borde & stole, grill, adfærd & børn

Borde og stole er til fri afbenyttelse og kan flyttes rundt - men stil dem tilbage i klynger efter brug. Fjern madrester fra borde og stole og tør bordene af efter brug. Efterlad ikke affald som f.eks. papir og flasker i gården, da det forringer brugsværdien af vores fællesområder.

Grillen skal placeres minimum 2 meter fra vasketøjet – og fra husmuren, for at undgå røg i lejlighederne. Anvender du fællesgrillen, har du ansvar for at fjerne brugte grillkul i metalspanden og rengøre ristene.

Hvis du har børn, der bruger gården, har du ansvar for at rydde op efter dem, og stille legetøj væk fra gangarealer, så man ikke falder over efterladt legetøj. Læg nettet over sandkassen.

Boldspil henvises til boldburet, der kan anvendes indtil kl. 20.00.

Det er ikke tilladt at tegne og male på vægge og mure. Kridt er undtaget.
Hvis du har kat med adgang til gården, er det dit ansvar, at den ikke bruger sandkassen som kattebakke.

Trapper og andre gangarealer

På fælles arealer som f.eks. kælderrum, loftsrum, gangarealer m.v. må du ikke opbevare eller bruge ting, som kan medføre lugt, støj, brandfare eller spredning af skadedyr m.v. og som er til gene eller fare for bygningen, ting og de øvrige beboere i ejendommen.

Da trapperne er vores flugtveje, må du ikke stille noget på trappearealerne, som f.eks. affald, flasker, fodtøj og lignende. Hvis der gentagne gange er placeret effekter på trappen eller andre fællesarealer, vil effekterne blive fjernet uden yderligere varsling for andelshavers regning.

Støjende adfærd må ikke foregå på trapperne. Hvis din adfærd er årsag til at fællesarealer bliver ualmindeligt snavsede, f.eks. som følge af fest eller byggearbejde, er du ansvarlig for, at der er rengjort ved afslutningen.

Det er ikke tilladt at ryge på indendørs fællesarealer, hverken i kælderrum, på loftsrum eller trappearealer. Det er desuden ikke tilladt at kaste cigaretskod ud af vinduet. Hvis du ryger i gården, skal du selv fjerne dine cigaretskod.

Du har mulighed for at få varer leveret ved hovedindgangen til lejligheden, men det skal fjernes samme dag, som det leveres. Returemballage kan stilles på hovedtrappen samme dag som leveringen finder sted – men du har ansvar for, at der er fri passage på trappen.

Såfremt du åbner vinduer eller døre på trapper eller i kældre, skal du sætte sikkerhedshasper på, så vinduerne ikke ødelægges af vindstød eller regn. Vinduerne må ikke stå permanent åbne og skal lukkes efter udluftning.

Der må ikke foretages ændringer, som påvirker ejendommens fælles installationer eller fællesarealer, uden at dette arbejde er godkendt af bestyrelsen.

Loff og kælderrum

Lejlighederne kan råde over ét loftsrum og ét kælderrum, hvilket er uafhængigt af lejlighedens størrelse eller om du bor i en sammenlagt lejlighed.

Du må opbevare indbo eller effekter i lofts- og kælderrum, der er stillet til rådighed for boligen.

Du skal sikre dig, at din anvendelse af lofts- og kælderrum ikke misligholdes.

Vær opmærksom på, at disse rum ofte er indrettet i sikringsrum, hvilket er påkrævet i lovgivningen. Det betyder, at foreningens bestyrelse med kort varsel kan kræve rummene ryddet.

Rummene skal være aflåste og vinduerne skal være lukkede.

Du må ikke udleje dit loft- eller kælderrum.

Udluftning og tørring af tøj	Udluftning af dyner eller tørring af tøj må ikke ske ud af vinduerne i lejlighederne. Tørrer du tøj i kælderen, skal du sørge for, at der bliver luftet tilstrækkeligt ud, da det forebygger udvikling af skimmelsvamp.
Vaskemaskine, tørretumblere og vaskekældre	<p>Der er mulighed for at installere en vaskemaskine i vaskekælderen i din opgang. Der må kun installeres én vaskemaskine pr. lejlighed. En tørretumbler kan kun installeres, hvis vaskemaskine og tørretumbler installeres som "vaskesøjle". Forudsætningen for installationen er, at arbejdet bliver udført fagligt forsvarligt af en autoriseret håndværker – og at der er en ledig plads.</p> <p>Hvis du ønsker at få installeret en vaskemaskine og/eller tørretumbler i vaskekælderen, skal du kontakte bestyrelsen for en godkendelse. Efter en godkendelse skal foreningens varmemester medvirke ved installationen, da maskinerne skal tilsluttes en el-bimåler.</p> <p>Det er tilladt at bruge tørretumblere og vaskemaskiner i vaskekældrene i tidsrummet mellem kl. 8.00 og 20.00.</p>
Udlejning af fælles felt, borde og bænke	<p>Foreningen har indkøbt et telt, der passer til boldburet samt borde og bænke. Teltet evt. med borde og stole kan bookes ved at skriver til administrationen.</p> <p>Ved bookning indgår brug af boldbur i nogle dage, så der er god tid til at sætte op og pille ned igen. Teltet skal være rent og tørt ved nedtagningen. Leje af telt, borde og bænke koster 500 kr.</p> <p>I øvrigt kan popcornmaskine lejes for 100 kr.</p> <p>Foreningens køkken kan bruges efter aftale med et bestyrelsesmedlem. I køkkenet er det muligt at lave kaffe/the samt at bruge køleskab til mindre opbevaring.</p>

OVERHOLDELSE AF HUSORDENEN

Bestyrelsens ansvar

Bestyrelsen har det overordnede ansvar for, at husordenen bliver overholdt og har endvidere opgaven med at indgå i dialog med de andelshavere, der misligholder husordenen jvf. § 20 i foreningens vedtægter.

Andelshaveres ansvar

Når du modtager vejledning og henstillinger fra bestyrelsen under henvisning til vedtægter og/eller husorden, har du pligt til at bringe forholdet i orden indenfor den frist, som bestyrelsen har givet.

Klagesager

Oplever du, at en andelshaver ikke overholder husorden eller på anden måde udfordrer det gode naboskab, opfordres du til at indgå i dialog. Det er centralt for problemløsningen er at forklare, hvad du oplever og hvordan du føler dig generet. Bestyrelsens primære fokus ligger på, hvordan I selv eller vi sammen kan finde en god løsning. Udgangspunktet er dialogen til at finde en fredelig løsning og indgå en aftale, der tilgodeser begge parter.

Lykkedes det ikke at opnå enighed gennem dialog, kan du rette en formel skriftlig klage til bestyrelsen.

Hvis du modtager en henvendelse fra bestyrelsen vedrørende misligholdelse af husorden eller klager der udfordrer det gode naboskab forpligter bestyrelsen sig til at arbejde hen mod en konstruktiv løsning. Bestyrelsen skal behandle alle klager efter standardprocedurer for bestyrelsens arbejde med klager.

Eksklusion

Andelshaver kan ekskluderes, hvis vedkommende overtræder foreningens husorden gentagne gange jvf. foreningens vedtægter § 20.