

Husorden for ejerforeningen AARhus

Irma Pedersens Gade 15-131 og 206-226, 8000 Århus C

Vi er mange, der bor i vores fælles AARhus. Vi vægter godt naboskab, fællesskab, vedligeholdelse af arkitekturen og vores bygning højt. Husordenen er vores værktøj til at skabe fælles forståelse og spilleregler for den kultur, som er fundamentet i det gode naboskab og glæden ved at bo i vores smukke hus. Bestyrelsen har forfattet husordenen, som er godkendt på Generalforsamling d. 7. september 2022.

FÆLLESSKAB

Vi er alle forskellige, men vi har valgt at "bo sammen" i AARhus. Vi skal med fælles værdier og ordensregler udvise respekt for hinanden og opnå et godt og solidt fællesskab til glæde for os alle. Bestyrelsen opfordrer beboerne til at lære det gode naboskab at kende og gøre brug af de aktivitetsmuligheder, der er i og omkring bygningen.

ARKITEKTUR

Arkitekturen i vores fælles bolig er for de fleste af os en ganske væsentlig og måske endda en afgørende grund til, at vi har valgt at bo her. Hver enkelt beboer skal være med til at sikre, at den smukke fremtoning af huset holdes intakt uden væsentlige arkitektoniske ændringer – herunder såvel midlertidige som permanente ændringer.

SIKKERHED

Beboerne skal føle sig sikre ved at bo og færdes i lejligheder og på fællesområder – vi skal alle arbejde for fx sikkerhed mod indbrud og afvisning af ubudne gæster.

ØKONOMI

Vi skal sikre mindst muligt slid og ødelæggelse af vores fælles ejendom således at udgifter til drift, vedligeholdelse og erstatninger minimeres.

1. Overholdelse

Husordenen skal overholdes af ejerlejlighedsejere, aktivitetshusenes ejere og alle lejere. I det følgende kaldet 'beboeren'. Ejeren har samtidig ansvaret for, at dennes aktiviteter, husstand, lejer og de personer, der er på besøg, overholder husordenen.

Hovedprincipperne er, at beboeren udviser sund fornuft, god dialog og hensyn over for andre beboere i AARhus og på foreningens ejendom.

2. Affald

Restaffald fra husholdningen: Samles i sorte lukkede affaldsposer og smides affaldsskakten. Viceværten udleverer affaldsposer i din postkasse. Disse affaldsposer (og ikke andre typer poser) skal benyttes til affald fra husholdningen. Pizzabakker stopper vores affaldsskakt, så de skal gøres våde/blødes op, inden de lægges i de udleverede affaldsposer og smides i affaldsskakten. Det er forbudt at smide bleer, klude, servietter m.m. i toiletterne.

Madaffald: Puttes i skaterne der står i p-kælderen markeret med et mærke for Madaffald.

Pap, papir, reklamer, aviser og brochurer: Placeres i de tilhørende affaldscontainere som er placeret udenfor bygningen på Ø4. Bestyrelsen anbefaler, at beboerne afbestiller reklamer og sætter et "Nej tak til reklamer" mærkat på sin postkasse, såfremt man ikke ønsker at modtage reklamer.

Problemaffald som fx batterier, spraydåser, maling, el-pærer: Afleveres i affaldsrummet i de respektive kasser, som er mærket til formålet.

Der må ikke placeres tøj, sko, pap med madrester (f.eks. pizzabakker) og anden personligt affald i affaldsrummet.

Glas, metal og plastaffald: Placeres i de affaldscontainere, som er placeret udenfor bygningen.

Øvrigt affald, som møbler, bøger, brugsgenstande m.m.: Beboeren sørger selv for at bortskaffe dette i henhold til Aarhus Kommunes anvisninger. Afbrænding af affald må ikke forekomme. Det er ikke tilladt at henstille eller henkaste affald på foreningens fællesarealer ud over på de områder, der er indrettet til det. Foreningens, renovationsfirmaets og Århus Kommunes anvisninger skal i øvrigt følges.

3. Altaner og terrasser

Altaner og terrasser er fælles eje med eksklusiv brugsret. De skal holdes fri for større genstande, afskærmning, krukker, grill, div. rod mm. som enten væsentligt forstyrrer eller direkte begrænser udsigten for andre beboere og/eller markant påvirker den arkitektoniske fremtoning.

Parasoller skal slås sammen efter brug og stilles ind til vinduesområdet. Dette gælder også for de frit-hængende altaner ind mod det fælles gårdrum.

På **Sedum**-området må der ikke tages ophold, og det må ej heller udsmykkes, beplantes eller benyttes på nogen måde (f.eks. med lys, lyskæder o.lign.).

Lyskæder er tilladt i perioden november til januar med behørigt hensyn til andre beboere.

Aircon må ikke installeres. **Spabade** og lignende må ikke opsættes.

Beboerne har pligt til at sikre at genstande på altaner og terrasser fastgøres eller fjernes under kraftigt vind og storm. Beboerne er økonomisk ansvarlig for de skader genstande på altanerne og terrasserne forårsager.

4. Cykler, knallerter, barnevogne og SUP'er

Cykler, knallerter, barnevogne og SUP'er skal parkeres i de stativer, arealer og rum, som er markeret og indrettet til formålet. Man kan få adgang til aflåst SUP-rum ved at henvende sig til bestyrelsen. Beboeren opfordres til at bruge det cykel- og barnevognsrum, som ligger nærmest egen bolig. Hvis cyklen sjældent benyttes opfordres ejeren til at benytte de fjerneste cykelstativer i kælderen.

Foreningens bestyrelse og/eller viceværten er berettiget til at fjerne cykler, knallerter og barnevogne, der er placeret i strid med husordenen eller henstår ubenyttet. Inden da skal bestyrelsen og/eller viceværten have opsat opslag i ejendommen eller på genstanden, hvorved beboerne er blevet passende varslet.

5. Fællesarealer

Tænk på dine naboer, når du benytter fællesarealer (gårdhaven, fordelingsrum, elevator, trapper m.fl.): Behandl områderne med respekt, spil ikke høj musik og efterlad områderne rene og ryddelige.

Der skal være **ro i gårdhaven senest kl. 21.00** – dvs. musik, boldspil m.m. skal afsluttes før kl. 21.00 – gældende for alle ugens dage.

Fordelingsgangene i vores hus og mange af vores fællesområder er brandveje, som skal holdes helt frie for fx reoler, fodtøj, flasker, affaldsposer, cykler, barnevogne, klapvogne, legetøj mm.

Bestyrelsen kan beslutte at hvis en eller flere beboere misligholder fællesområderne, vil en vedligeholdelse blive udført på beboerens regning.

6. Husdyr

Se foreningens vedtægter. Derudover skal du som beboer være opmærksom på:

- Husdyr må ikke luftes i vores gårdhave og i P-kælderen
- Dit husdyr skal holdes på egen altan/terrasse

7. Skadedyr

Hvis en beboer opdager skadedyr, som fx mus, rotter og kakerlakker, på foreningens område, skal beboeren straks meddele dette til viceværten eller bestyrelsen. Det er ikke tilladt at fodre herreløse katte, fugle og andre smådyr på foreningens område. Er en beboer årsag til, at der er skadedyr på foreningens område, kan bestyrelsen lade skadedyrsbekæmpelsen ske på beboerens regning.

8. Skader på ejendommen

En beboer må ikke uden bestyrelsens godkendelse rekvirere håndværkere på foreningens regning. Sker det, kan bestyrelsen afvise at betale regningen medmindre, der er tale om akutte situationer, hvor det ikke er muligt at få fat i bestyrelsen eller viceværten

Der henvises i øvrigt til foreningens vedtægter om vedligeholdelse og forandringer i boligen og på fællesområder.

9. Støj, røg og brandfare

En beboer har pligt til at begrænse lugt- og støjgener i ejendommen mest mulig. Der må ikke laves udluftning fra egen bolig til fordelingsgangen eller trappeopgangen.

Der må ikke ryges i gårdhavens fællesområde. **Rygning** på altaner og terrasser skal foregå med mindst mulig gene for naboerne.

Brug af tv, radio, musikanlæg, musikinstrumenter, maskiner mv. skal ske under hensyntagen til naboerne. Om nødvendigt skal vinduerne holdes lukket. Der må ikke spilles musik på altaner og terrasser. Støjende vedligeholdelsesarbejder, fester mm. skal foregå for lukket døre og vinduer, således naboerne generes mindst muligt. Høj musik fra **fester** skal slutte kl. 22 i hverdage og 24.00 i weekender.

Der skal være ro i **gårdhaven** kl. 21.00 – dvs. musik, boldspil m.m. skal afsluttes før kl. 21.00.

Boremaskiner, slibemaskiner og andet **støjende værktøj** må ikke bruges mellem kl. 19.00 og kl. 7.00 på hverdage og mellem 18.00 og kl. 10.00 i weekender og helligedage. Beboeren skal varsle støjende vedligeholdelsesarbejder, fester, mm. der medfører gener for naboer, med et opslag i egen opgang senest tre døgn før.

Støjklager skal respekteres straks – husk det gode naboskab.

Det er tilladt at **grille** på altaner og terrasser med gas- og el-grill under hensyntagen til naboer. Kul-grill må ikke benyttes på foreningens område.

Brug af åben ild, fx bål og fakler, er ikke tilladt.

Den lokale brandvedtægt skal altid overholdes.

Fyrværkeri må ikke antændes på foreningens område.

10. Sikkerhed

Vi bor i en sprinklet bygning og **retningslinjer** herfor skal overholdes:

- Brandvedtægter skal overholdes og brandveje skal holdes frie
- Dørene ud til gade og parkeringsområder skal holdes lukkede og låste
- Dørene til depotrummene skal holdes lukkede og låste, hvilket også gælder for døre mellem depotrums-områderne

11. Skader forårsaget af Ejer eller lejere

Ejeren har pligt til at informere langtidslejere og korttidslejere om ordensreglerne i vedtægterne og denne husorden.

Ejeren skal behandle alle fælles bestanddele og tilbehør forsvarligt, hvilket blandt andet omfatter gård, opgang og fælles rørinstallationer. Ejeren er erstatningsansvarlig for skade, der forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede, herunder lejere. Ejeren er således pligtig til at refundere udgifter, der afholdes til udbedring af sådanne skader.

Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal ejeren straks anmelde til ejerforeningen, uanset at han ikke selv måtte bebo ejerlejligheden. Andre skader skal anmeldes uden ugrundet ophold.

Kortidsudlejere og AirBnB-lejere må ikke bruge ejendommens gårdhave.

12. Aktivitetshusene

Som nævnt ovenfor skal ejere og lejere af aktivitetshusene overholde gældende husorden uanset om aktivitetshuset anvendes til private og/eller erhvervsmæssige formål.

Aktivitetshusenes ejere skal til enhver tid sikre, at Aarhus Kommunes lokalplan for området holdes. Enhver brug af et aktivitetshus må ikke give anledning til miljøpåvirkninger og gener til omgivelserne – herunder støj, lugtgener, væsentligt øget trafik og parkering.

Med aktivitetshusene følger eksklusivt brugsret til arealet mellem adgangsparti og de plantebede, der er etableret i aktivitetshusets bredde.

Hvis besøgende (herunder kunder, gæster og publikum) til et aktivitetshus forvolder skader og/eller tilsviner eksklusive brugsrettigheder, beplantning eller træværk er aktivitetshusets ejere for egen regning forpligtiget til at rengøre, vedligeholde og genetablere de eksklusive brugsrettigheder samt udbedre skader på træværk og beplantning. Dette skal gøres så udbedringer udføres efter ejendommens til enhver tid gældende regler. Dette er også gældende for svineri og skader, som besøgende forvolder på arealer udenfor egen eksklusive brugsrettighed.

Besøgende/kunder til erhverv og butikshandlende har ikke adgang ejendommens gårdhave.

13. Klager

Den beboer, der vil klage over en anden beboer, bør først tale med vedkommende om, hvad der opleves og hvordan det generer. Husk at en god tone og dialog fremmer forståelsen. Herefter kan man indsende en klage til bestyrelsen, hvis husordenen ikke overholdes.

Det er bestyrelsen, der behandler klager over beboere, der ikke overholder husordenen. Bestyrelsen vil ved behandling af klager rette henvendelse til enten den, der ejer eller lejer boligen. Ejeren har overordnet ansvar for deres husstand, lejere og de personer der er på besøg.

Vedtaget på generalforsamlingen i Ejerforeningen den 23. maj 2025