

EJERFORENINGEN CERES PANORAMA

Husorden

Dokument historik:

- 30-11-2024 Oprindelig version
- 16-05-2018 Revideret med ændringer godkendt på generalforsamling
- 19-03-2024 Revideret med ændringer godkendt på generalforsamling

Husorden

Husordenen gælder i tillæg til de ordensforskrifter, der er fastsat i Ejerforeningens tinglyste vedtægter.

Husordenen gælder for ejerlejlighedsejeren, dennes husstand, lejere og de personer, som ejerlejlighedsejeren eller lejeren giver adgang til ejendommen, herunder gæster, håndværkere m.v. (i det følgende under et kaldet "Beboeren").

Husorden revideres af Bestyrelsen og godkendes af generalforsamlingen forinden ikrafttræden. Hovedprincipperne i ejerforeningens husorden er, at Beboeren udviser sund fornuft, hensyn over for andre og foreningens ejendom. Det betyder bl.a., at nedenstående skal overholdes.

1. ELEVATORER, TRAPPEOPGANG OG GANGAREALER

- 1.1 Dørene til elevatorerne må ikke blokeres (kile eller andet lavt). Kan dørenes sensorer ikke registrere blokeringen, vil de efter tre forsøg på lukning melde ude af drift. Igangsættelse af elevatoren vil herefter kræve besøg af en tekniker – en udgift som ejerforeningen må afholde såfremt den ansvarlige for blokering ikke kendes.
- 1.2 Den enkelte Beboer har ansvar for og skal påse, at elevatorer, trappeopgang og fælles gangarealer ikke beskadiges, når disse anvendes til andet end persontransport, fx ved flytninger.
- 1.3 Måtter ved indgange bedes benyttet. Ligeledes bedes tilstræbt, at Beboeren sikrer rengøring snarest ved tilsnavsning af opgang eller elevatorer (tab af væske, grannåle fra juletræer, mudrede sko og klæder o.lign.).
- 1.4 Brandmyndighederne tilsiger, at trapper, reposer, gange og øvrige fællesarealer ikke må anvendes til opbevaring og opmagasinering. Eksempelvis betyder dette, at fodtøj, barnevogne og lign. ikke må henstilles i opgange, men skal opbevares i den enkelte beboers egen lejlighed eller pulterrum.

2. AFFALD OG STORSKRALD

- 2.1 Restaffald skal pakkes ned i lukkede affaldsposer, inden det smides i affaldsskakten. Der må IKKE smides pizzabakker, glas, pap eller tekstil i affaldsskakten - se affaldsvejledning ved skakten.

Det er Beboerens eget ansvar at skille sig af med øvrige affaldstyper i særskilt-opstillede containere ved Ceres Alle 11, nærgenbrugsstation eller ved brug af storskrald.

Affaldsskakten må ikke benyttes i tidsrummet kl. 22-06 af hensyn til de omkringboende beboere.

- 2.2 Det er ikke tilladt at henstille eller henkaste affald på foreningens fællesareal ud over på de områder, der er indrettet til det. Foreningens, renovationsfirmaets og Aarhus Kommunes anvisninger skal følges.
- 2.3 For at bevare et rent og velholdt udseende af ejendommenes fællesarealer, må der ikke efterlades cigaretskod, flasker eller andet affald på ejendommens fællesarealer, og medlemmerne skal i alle sammenhænge rydde op og gøre rent efter sig selv.
- 2.4 Fjerner Beboeren ikke affald, herunder byggeaffald, der er blevet anbragt i strid med husordenen, vil affaldet blive bortkørt på Beboerens regning.

2.5 Storskrald må ikke henstilles i foyer, repos, trappeopgange, kælderarealer eller på udendørsarealer. Storskrald må kun henstilles på afmærket areal til storskrald, som er buret ved siden af cykelskuret. Det er Beboerens eget ansvar at bortskaffe storskrald. Storskrald må tidligst stilles ud fra mandagen i aktuel afhentningsuge og senest kl. 06.00 på afhentningsdagen.

Storskrald afhenter ikke løst affald i papkasser, bæreposer og sorte sække.

Storskrald skal sorteres og fyldes i klare plastsække, bundet med en knude eller snor. Pap skal være foldet og bundet, og gulvtæpper, max. 1,5 m, skal rulles sammen og have snor om.

Byggeaffald, skarpe genstande, husholdningskemikalier og bekæmpelsesmidler er ikke omfattet af storskraldsordningen. Benyt i stedet en genbrugsstation.

Opdateret vejledning og mere information om brug af storskraldsordning, se vores hjemmeside: cerespanorama.dk/gode-fif

3. VENTILATIONSANLÆG

- 3.1 Der er opsat decentralt ventilationsanlæg i hver lejlighed. Beboeren er forpligtet til nøje at følge anbefalinger og forskrifter til anlæggets løbende drift, vedligeholdelse og fornyelse, som påhviler Beboeren. Vejledning til udskiftning af filtre findes på Ejerforeningens fælles sider.

Ved udlejning påhviler det ejeren at videregive opdateret driftsmanual til lejer(e).

4. ALTANER

4.1 Altaner skal indrettes og benyttes under hensyntagen til den fælles sikkerhed og ejendommens vedligeholdelse. Det præciseres at:

- Altaners afløb skal holdes rene.
- Der må ikke tørres tøj fra tørrestativer, hvis højde overstiger altankanten.
- Eventuelle altankasser skal ophænges på indvendig side af altanen.
- Det er ikke tilladt at bruge altanen til opmagasinering af flyttekasser, store garderobeskabe, m.v. – dertil forefindes kælderrum.
- Det er ikke tilladt at ryste tæpper fra altanen eller nedkaste genstande (herunder cigaret skodder og –aske)

4.2 Enhver form for opsætning af genstande på altaner må ikke være til gene for øvrige beboere.

4.3 Fastmontering af afskærmning på altanerne skal opfylde de tekniske specifikationer og leve op til det udtryk, som bygningen er tiltænkt. Der kan anvendes enten en glas eller en klar akryl løsning. Specifikation af "Vindafskærmning Ceres Panorama" er udarbejdet. Enhver fravigelse herfra skal skriftligt godkendes af bestyrelsen.

Læs mere om retningslinjer for vindafskærmning på altanen på vores hjemmeside:
cerespanorama.dk/gode-fif

4.4 Det er ikke tilladt at opsætte markiser.

4.5 Det er tilladt at grille på altaner med gas- og el-grill under hensyntagen til naboer, men brug af kulgrill og åben ild, fx bål og fakler er ikke tilladt.

5. CYKLER OG BARNEVOGNE

5.1 Cykler må kun parkeres i tilhørende cykelskure, cykelstativer eller i P-kælderen under Ceres Byen.

5.2 Barnevogne kan parkeres i depotrum på niveau 0 og i trådburet ved udgang til P-kælderen.

5.3 Foreningens bestyrelse er berettiget til at fjerne cykler og barnevogne, der henstår uden for de dertil indrettede stativer/rum.

6. ANTENNER MV.

6.1 Det er ikke tilladt at opsætte paraboler, antenner, skilte og andet udstyr på ejendommen eller ejendommens fællesarealer.

7. BRANDBARE VÆSKER OG GAS

7.1 Brandbare væsker eller gasflasker må ikke opbevares i pulterrum i kælderen.

8. HUSDYR

8.1 Jf. vedtægternes §22, stk. 2, er det ikke tilladt at holde mere end et husdyr pr. ejerlejlighed. Ved husdyr forstås i denne sammenhæng hund, kat, hamster, marsvin, kanin, fugl og fisk. Såfremt der ønskes andre dyr eller mere end et dyr pr. lejlighed, kræves bestyrelsens skriftlige accept.

8.2 Er et husdyr til væsentlig gene for de øvrige beboere i ejendommen som følge af fx støj, lugtgener eller aggressiv adfærd, er bestyrelsen berettiget til at pålægge medlemmet at fjerne husdyret fra ejendommen/ejerlejligheden. Samtlige omkostninger forbundet hermed - herunder til eventuel advokat og fogedbistand - afholdes af det pågældende medlem. Bestyrelsens afgørelse i henhold til nærværende bestemmelse kan ikke indbringes for generalforsamlingen.

8.3 Husdyr skal holdes i snor, når det er på ejendommens fællesarealer. Efterladenskaber skal straks fjernes.

9. SKADEDYR

9.1 Hvis Beboeren opdager skadedyr, som fx væggelus, mus, rotter og kakerlakker på foreningens område, skal Beboeren straks meddele dette til bestyrelsen.

9.2 Det er ikke tilladt at fodre fugle, katte og andre smådyr på foreningens område.

9.3 Er Beboeren årsag til, at der er skadedyr på foreningens område, kan bestyrelsen lade skadedyrsbekæmpelsen ske på Beboerens regning.

10. SKADER PÅ EJENDOMMEN/VEDLIGEHOLD

10.1 Hvis der sker skader på ejendommen, skal bestyrelsen straks orienteres.

10.2 Beboeren 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.

10.3 Forsætlige skader eller skader, som udspringer af grov uagtsom adfærd mod ejendommen og fællesarealerne, erstattes af den Beboer, der forvolder skaden.

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

11. GENERELLE ORDENSFORSKRIFTER

- 11.1 Beboeren har pligt til at begrænse lugt- og støjgener i ejendommen mest mulig.
- 11.2 Brug af tv, radio, musikanlæg, musikinstrumenter, maskiner mv. skal ske under hensyntagen til naboerne. Om nødvendigt skal vinduerne holdes lukket.
- 11.3 Støjende adfærd, høj musik mv. må ikke finde sted mellem kl. 22.00 og kl. 8.00 på hverdage og mellem kl. 00.00 og kl. 9.00 i weekender og på helligdage.
- 11.4 Boremaskiner, slibemaskiner og andet støjende værktøj må ikke bruges mellem kl. 20.00 og kl. 8.00 på hverdage og mellem kl. 19.00 og kl. 10.00 i weekender og på helligdage. Beboeren skal varsle gulvslibning og vedligeholdelsesarbejder, der kan medføre gener for naboerne, med opslag i egen opgang og berørte tilstødende opgange senest tre døgn før.
- 11.5 Ved festlige lejligheder bør der opsættes opslag i egen opgang samt på tavlen ved elevatorerne senest tre døgn forinden.
- 11.6 Støjklager skal respekteres første gang.
- 11.7 Tobaksrygning i opgange, på indendørs fællesarealer og foran hoveddøren er forbudt.
- 11.8 Der må ikke ændres ved eller opsættes tekniske installationer og lignende på fællesarealerne uden bestyrelsens skriftlige godkendelse.

12. NAVNESKILTE

- 12.1 For at sikre ensartethed skal navneskilte til postkasser og ved lejligheder bestilles via www.navneskilte-indlæg.dk. Vejledning hertil findes i beboermappen og på ejerforeningens hjemmeside.

13. FYRVÆRKERI

- 13.1 Af hensyn til brandfare må fyrværkeri ikke antændes noget sted på ejendommens arealer.

14. FÆLLESLOKALE

- 14.1 Regler for leje af fællesrummet findes i særskilt dokument.

15. OVERHOLDELSE OG MISLIGEHOLDELSE

- 15.1 Forsætlige skader eller skader, der udspringer af grov uagtsomhed mod ejendommen eller fællesarealerne, erstattes af Beboeren, der forvolder skaden. Unødig slitage skal undgås.
- 15.2 Hvis en Beboer væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til denne husorden og ejerforeningens vedtægter eller udviser hensynsløs adfærd over for medejere eller ved at gøre sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet, kan generalforsamlingen, efter indstilling fra bestyrelsen, beslutte, at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den første i en måned efter vedtægternes §24.

16. KLAGER

- 16.1 Den beboer, der vil klage over en anden beboer, bør først tale med vedkommende om, hvad der opleves, og hvordan det generer.
- 16.2 Det er bestyrelsen, der behandler klager over beboere, der ikke overholder husordenen.
- 16.3 Bestyrelsen vil ved behandling af klager rette henvendelse til ejeren af boligen, da denne har ansvaret for husstanden, lejere og de personer, der er på besøg.

17. PARKERING

- 17.1 Der må ikke parkeres på ejendommen. Der henvises til underjordisk parkeringsanlæg og reglerne for brug heraf.