
HUSORDEN

Etagebyggeri

Afdeling 500 – Bytoften

Godkendt på afdelingsmøde
den 25.08.2022



Indholdsfortegnelse

Afdeling 500 Bytoften.....	3
Beboerdemokratiet.....	3
At bo alment.....	3
Affaldssortering.....	4
Altaner/terrasser/haver.....	4
Fodring af fugle m.m.....	5
Antenner og Paraboler.....	5
Forsikringer.....	5
Fravær i længere tid.....	5
Ind- og fraflytning.....	5
Nøgler.....	5
Garager.....	6
Cykler.....	6
Barnevogne.....	6
Festlokale, borde og stole.....	6
Røgalarmer.....	6
Udluftning.....	6
Rengøring af trapper.....	7
Skader.....	7
Støj.....	7
Tørring af tøj, luftning af dyner m.m.....	7
Vaskehuset.....	7
Fyrværkeri.....	8
Grill.....	8
Drivhuse.....	8
Grønne områder.....	8
Leg, boldspil & andre aktiviteter.....	9
Husdyr.....	9
Køleskab, komfur og andre tekniske installationer i lejligheden.....	9
Parkering - Biler.....	10
Parkering – Cykler Knallert, scooter og lign. motorkøretøjer.....	10
Autoarbejde.....	10
Rollatorer.....	10
Skilte, reklamer m. m.....	10
Klager over overtrædelser af husordenen.....	10

Afdeling 500 Bytoften

Bytoften er en selvstændig boligafdeling i boligorganisationen Fællesbo.

Yderligere oplysninger om åbningstider, vedtægter m.v. kan findes på Fællesbos hjemmeside www.faellesbo.dk.

På hjemmesiden kan der også findes mange nyttige oplysninger af mere overordnet karakter. Har du ikke PC, er tlf. nummeret 96 26 58 58.

Bytoften består af i alt 100 lejemål fordelt på 2, 3, 4 og 5 værelses lejligheder, en fordeling som gør, at der er en god blanding af alle aldersgrupper.

Beboerdemokratiet

En gang årligt afholdes der et beboermøde (Det ordinære afdelingsmøde), hvor afdelingens beboere, kan tage stilling til budgettet for det kommende år, være medvirkende til at vælge medlemmer til afdelingsbestyrelsen, og i øvrigt deltage i den demokratiske debat.

I Bytoften består afdelingsbestyrelsen af 5 medlemmer, som vælges for en periode på 2 år. Afdelingsbestyrelsen varetager afdelingens interesser overfor administrationen og er bl.a. med til at udarbejde afdelingens budget.

Ønsker man at kontakte medlemmer af afd.bestyrelsen med spørgsmål eller har forslag, er tlf. nr. og e-mail adresser ophængt i vaskehuset og opgangene. Her kan man også finde viceværtens tlf. nr.

Formanden vælges særskilt og er på valg hvert andet år. Af de øvrige bestyrelsesmedlemmer er 2 bestyrelsesmedlemmer på valg hvert år. Suppleanter er på valg hvert år. Bestyrelsen konstituerer sig efter afd. mødet med kasserer og sekretær. Bestyrelsen vælger medlemmer til Repræsentantskabet.

At bo alment

At bo alment er en boligform, hvor mange mennesker bor tæt sammen, og en boligafdeling med mange beboere er et miniatursamfund. Man bliver mere eller mindre afhængige af hinanden - man bliver fælles om mange ting – dette kan dog også give anledning til problemer, når opfattelsen af, hvordan livet skal leves, ligger langt fra hinandens. Det er derfor naturligt, at opstille visse almindelige regler, for at medvirke til at skabe et godt klima blandt beboerne i afdelingen/bebyggelsen.

Disse regler er fastsat, for at beskytte både dig, din familie og dine gæster samt bebyggelsen. Det skaber tryghed og tilfredshed, hvis alle erkender nødvendigheden af at tage hensyn til hinanden. Reglerne er samtidig et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest mulige. Det er beboerne selv, der gennem huslejen skal betale istandsættelsen - også af det, der ødelægges. Beboerne er også ansvarlige for deres gæsters adfærd i bebyggelsen.

Udover ordensreglerne er afdelingen også underlagt den gældende lovgivning på området.

Affaldssortering

Vi skal, i lighed med alle andre beboere i kommunen, sortere vores affald.

Til det er der opstillet affaldscontainere (Molokker) mellem blokkene og i begge ender af den lille P-plads.

Ligeledes er der på den store P-plads en container til haveaffald – denne er placeret langs læhegnet bagved multibanen.

I indhegningen mod sydøst er der mindre beholdere til batterier, maling m.v. På samtlige containere er der markeret, hvilken slags affald der må kommes heri, så en korrekt sortering kan gennemføres.

Aflevering af glas kan ske i glascontainere, der er opsat på hjørnet til Blomstertoften.

Hvis du i forbindelse med ind- og fraflytning, oprydning og lignende, har møbler, hvidevarer, elektriske apparater m.m., der skal smides ud, er du velkommen til at kontakte viceværten.

Forkert sorteret affald betyder en økonomisk udgift til afdelingen – og kan altså medføre, at DU skal til at betale mere i husleje.

- Af hensyn til hygiejnen og skadedyr samt sikkerheden for de mennesker, der håndterer affaldet, skal alt madaffald være forsvarligt indpakket, f. eks. i affaldsposer. Sorte affaldssække må ikke benyttes.
- Affaldssortering skal ske efter de givne anvisninger.
- Undgå at overfylde molokker. Lågerne skal altid være lukkede af hensyn til skadedyr som f. eks. rotter og mus samt vilde katte.
- Papkasser o. lign. slås sammen, så de fylder mindst muligt.
- Det er IKKE tilladt at stille affaldsposer i trappeopgangene.
- Hvis ulovlig affaldssortering medfører en ekstra regning fra enten Herning kommune eller fra rengøringsselskab, vil regningen blive tilsendt beboeren, hvis det kan påvises, hvem der har forårsaget regningen.

Altaner/terrasser/haver

Som lejer har du selv pligt til at renholde din altan, have eller terrasse.

Af hensyn til underboen er det, naturligvis, ikke tilladt at ryste duge ud over altanen.

Terrasserne/haverne er oprindeligt belagt med fliser i de inderste 2 m og med græs for resten. For at øge brugsværdien er det besluttet, hvis man dels ønsker at belægge hele terrassen/haven med fliser, eller at udskifte de eksisterende fliser, at afdelingen yder et tilskud på op til 100 kr. m², såfremt man selv udfører arbejdet.

Henvendelse til viceværten eller driftsinspektøren.

Ønskes den indvendige side af rækværket malet, kan man få maling gratis udleveret ved henvendelse til viceværten. (standard grå).

Ønskes anden kulør, er dette helt ok, blot skal malingen så købes for egen regning. Ved fraflytning skal rækværket have standard farve (grå).

- Det er tilladt, at sætte altankasser op - blot skal de være opsat på den indvendige side. Såfremt de ikke er opsat efter forskrifterne og der sker ulykker enten med person eller materiel skade, er du selv ansvarlig for evt. skadeserstatninger.
- Det er tilladt, at opsætte blomsterkasser på væggene på altanerne. Også her skal du være opmærksom på, at de er sat forsvarligt op.
- Det er tilladt at montere markiser og pavilloner i haverne ved rækkehusene.

- Det er tilladt at rengøre altanerne med rent vand. Man viser hensyn.

Fodring af fugle m.m.

- Det er tilladt at opsætte foderbræt på egen terrasse eller altan. Kan tiltrække skadedyr, så fodring med varsomhed.
- Det er IKKE tilladt at kaste brødrester på græsplæne eller andre omkringliggende arealer, da det tiltrækker rotter.

Antenner og Paraboler

Der er opsat et fællesantenneanlæg i afdelingen. Ønsker du at opsætte walkieantenne, skal der indgives en skriftlig ansøgning til administrationen. Vær opmærksom på, at du selv skal betale alle udgifter i den forbindelse og i øvrigt har pligt til at have tegnet de nødvendige forsikringer på anlægget. Dokumentation på forsikring skal vedlægges ansøgningen. Opsætning af antenne skal ske af autoriseret håndværker.

Jf. gældende lovgivning kan boligforeningen som hovedregel ikke nægte beboerne retten til at opsætte paraboler, men afdelingen kan beslutte hvor og hvordan opsætningen sker.

Derudover kan opsætning nægtes såfremt det kan bevises, at den ønskede kanal kan vises ved brug af eks. en Selector, som kan lejes via TDC Kabeltv.

Alle omkostninger i forbindelse med opsætningen afholdes af lejeren. Ved fraflytning skal lejer afholde alle omkostninger ved nedtagelse af parabol.

Forsikringer

Boligforeningen har tegnet en hus- og grundejerforsikring, herunder stormskadeforsikring samt en brandforsikring. Der er ligeledes tegnet en fællesforsikring, som dækker hvis man uforvaret kommer til at ødelægge noget af afdelingens udstyr, herunder glas og kummer. Punkterede termoruder dækkes af afdelingen.

Forsikringerne dækker skader på bygningerne, både ind- og udvendigt, samt det udstyr som er fast inventar i lejlighederne (komfur, køleskabe, håndvaske, toiletter m.m.), **men dækker IKKE lejers eget private indbo, biler og andre private effekter.**

Fravær i længere tid

Hvis man er bortrejst eller andet i kortere eller længere tid, er det en god ide at orientere naboerne og evt. få en til at se efter lejligheden.

Faktisk er det altid en god idé med en form for »naboovervågning« – også i det daglige.

Ind- og fraflytning

Når du enten flytter ind eller fraflytter afdelingen, kan du låne diverse værkstøj hos viceværten, herunder slagboremaskiner m.m.

Ved ind- og fraflytning er det tilladt at parkere flyttebiler udenfor de normale p-pladser – altså imellem blokkene, mens der læsses af/på. Dog bør parkering ske under behørig hensyntagen til, at andre også skal frem og tilbage til blokkene.

Vejen mellem blokkene er en brandvej og må derfor ikke være spærret over længere tid af privatkøretøjer, idet den primært er til udrykningskøretøjer.

Nøgler

I forbindelse med indflytning i en lejlighed er der udleveret et antal nøgler til lejligheden.

Så skal du have besøg af en håndværker, skal du enten selv være hjemme eller aflevere en nøgle midlertidig til viceværten, som så vil blive returneret når evt. reparationer er færdiggjorte.

Det er ikke længere muligt, at aflevere en ekstra nøgle til viceværten, denne service er ophørt i december 2006. Dette betyder også, at du skal kontakte en låsesmed, hvis du har mistet din nøgle.

Alle omkostninger i den forbindelse skal du selv afholde.

Garager

Leje af garager er mulig. Ansøgning om garage skal afleveres til administrationen sammen med en kopi af sidste indbetalte grønne ejerafgift (vægtafgift).

Udlejning kan kun ske til lejere, der rent faktisk har bil.

Kontrol af sidste indbetalte grønne ejerafgift (vægtafgift) vil ske såfremt der findes anledning til dette.

Cykler

Når det findes nødvendigt vil viceværten foretage en oprydning af gamle og ubrugte cykler i cykelstativerne og cykelkældrene. Denne oprydning vil blive annonceret i forvejen og her vil alle skulle påsætte et mærkat på de cykler, man ejer og ønsker at beholde. Cykler, der IKKE er udstyret med et mærkat, vil blive fjernet.

Cyklerne opbevares af viceværten i 1 måned, hvorefter de vil blive afleveret til Politiet, så skulle du have glemt at mærke din cykel, kan du stadig nå at redde den.

Barnevogne

I afdelingen findes der kælderarealer og særskilte kælderrum, som kan benyttes til henstilling af barnevogne.

Det er IKKE tilladt at henstille barnevogne i opgangene. Viceværten har tilladelse til at fjerne dem, hvis de alligevel er stillet i opgangene.

Der gøres opmærksom på, at hvis barnevogne er henstillet umiddelbart ved opgangens indgangsdør, vil de uden varsel og øjeblikkeligt blive fjernet, da disse vil hindre redningspersonale i at komme ind i opgangen.

Festlokale, borde og stole

Afdelingen ejer et lille antal borde og stole, som kan lejes for et mindre beløb. Borde og stole skal forblive i afdelingen. Festlokalet i Vaskehuset kan også lejes for et symbolsk beløb. Tlf. nr. til den ansvarlige for udlejningen kan ses på opslag i vaskehuset og i opgangene.

Røgalarmer

Det er tilladt at opsætte røgalarmer i lejlighederne – der skal ikke søges tilladelse hos administrationen.

Opsætter man røgalarmer, bør disse ikke opsættes i køkkener og badeværelser, da der her er en naturlig røg/dampudvikling, som kan sætte en alarm i gang uden grund.

Udluftning

Lejlighederne i Bytoften er efterhånden så tætte, at det er meget vigtigt, at der dagligt bliver udluftet mindst 2 x 5 minutter, hvilket giver sundere boliger, men også et mindre varmeforbrug.

Rengøring af trapper

Trapperne bliver renholdt af et rengøringsselskab, betalt af beboere i afdelingen over driftsbudgettet.

Vægge, gelændere og lofter i opgangene skal principielt renholdes af opgangens beboere på skift. Hovedrengøring foretages 2 gange årligt af rengøringsselskabet.

Skulle du komme til at spilde noget i opgangen, har DU selv pligt til at tørre op efter dig selv.

Skader

Enhver beskadigelse af ejendommen eller dennes inventar, samt uregelmæssigheder ved tekniske installationer skal straks meddeles viceværten.

Skader, som skyldes forkert betjening, hærværk eller misbrug betales af lejereren.

Det betyder, at klipper du f.eks. ledningerne til varmemålerne over, vil du blive opkrævet den fulde pris for reparationer, arbejdsløn m.m.

Støj

Vi har alle pligt til at tage hensyn til hinanden, herunder også i forhold til den larm og støj, der kommer fra vores lejemål.

Har du ikke gulvtæppe på, vil brug af sko i lejemålet tydeligt kunne høres hos underboen i lejlighederne.

Spiller du musik, så husk at din musiksmag ikke nødvendigvis svarer til dine naboers, så vis hensyn ved ikke at spille højere end nødvendigt for at DU kan høre det.

Ifølge politivedtægten er det ikke tilladt at spille musik for åbne vinduer og døre, så skru ned for musikken såfremt du skal have luft ind i lejligheden.

Især bastonerne i moderne musikanlæg er meget gennemtrængende og kan høres meget tydeligt gennem gulve, lofter og vægge.

Skal du holde fest, bør du orientere dine naboer i god tid inden festen – det gælder både naboer i egen opgang og den tilstødende opgang.

- Musik, fjernsyn m.m. må **IKKE** kunne høres udenfor dit eget lejemål fra klokken 20.00 til klokken 07.00 på hverdage og fra klokken 22.00 til klokken 09.00 i weekender og på helligdage.
- På samme måde må brug af diverse værktøj m.m. **IKKE** finde sted mellem klokken 19.00 og 08.00 på hverdage og IKKE på søn- og helligdage. Dog kan dette accepteres i begrænset omfang mellem kl. 10.00 og 18.00 ved indflytning.

Tørring af tøj, luftning af dyner m.m.

Udover at kunne tørre sit tøj i tumblerne i vaskehuset, eller tørrepladserne ved nogle af gavlene og ved vaskehuset, er det naturligvis også tilladt at tørre tøj på terrasser og/eller altaner.

Det gælder blot at tøjet skal holdes under rækværket. Dette gælder naturligvis også for luftning af dyner.

Det er IKKE tilladt at sætte tørresnor op på terrassen og/eller altanen over rækværkshøjde.

Vaskehuset

Vaskehuset er åbent hele døgnet rundt.

Afregning af vask og tørring sker via huslejeopkrævningen. Perioden der opkræves for går fra den 15. -14. i den efterfølgende måned.

Af hensyn til pladsen i vaskehusene og for at undgå tyveri, bør alle sørge for at hente sit vasketøj, når det er færdigt. Tøj der ikke er afhentet indenfor 48 timer vil blive indsamlet af viceværten.

Efter 30 dage vil det blive afleveret til genbrug.

Da mange benytter vaskehuset, er det vigtigt, at vi tager hensyn til hinanden. Har du mulighed for at vaske i løbet af dagen på hverdage, bør du gøre det. Hermed sikres der plads til de beboere, som pga. arbejde o. lign, kun har mulighed for at vaske om aftenen og i weekenden.

Hvis en maskine går i stykker, så læg venligst en seddel i postkassen i vaskehuset eller orienter viceværten, så der hurtigst kan finde en reparation sted.

Skulle der ske tyveri fra vaskehuset, kontakt da administrationen så hurtig som muligt. Kortsystemet gør det muligt at se, hvem der har været i vaskehuset i det tidsrum, hvor tyveriet er sket. Meld herefter tyveriet til politiet, som herefter i samarbejde med administrationen vil foretage de nødvendige undersøgelser.

- Det er IKKE tilladt, at vaske andet end tekstilprodukter i vaskemaskinerne, da det kan ødelægge maskinerne.
- BH`er med bøjler skal vaskes i vaskepose, da bøjlerne ødelægger maskinerne.
- Det er IKKE tilladt at farve tekstiler i vaskemaskinerne.
- Børn må IKKE opholde sig i vaskehuse uden at være under opsyn af voksne.

Fyrværkeri

- Enhver form for afskydning af fyrværkeri fra ejendommen (altaner og/eller terrasser) eller i opgangene, er strengt forbudt.

Grill

- Det er tilladt at grille på terrasse eller altan, blot der tages behørig hensyn til naboerne.

Drivhuse

- Det er tilladt at opstille drivhuse på op til 9 m² ved blok 7 og 8.
- På terrasser kan opsættes vægmonterede drivhuse og på altaner over kapillærkasser.

Grønne områder

Skån de grønne anlæg, alle vil gerne bo i et pænt kvarter. Afdelingen har gjort sit til at skabe en god bebyggelse, og hvis beboerne og især børnene til daglig vil gøre deres til at værne om beplantningen og de kollektive anlæg, kan man fortsat have en pæn bebyggelse.

Det er tilladt, at sætte telte op. Dog skal teltene flyttes hver 3. dag for at undgå et ødelagt græstæppe. Derudover skal plænerne slås engang imellem, så det vil være en god ide at fjerne teltene efter weekenden og/eller når I ikke længere bruger dem.

Det er naturligvis tilladt at spille bold, men HUSK ikke at komme for tæt på terrasserne, da du ellers nemt vil kunne skyde en bold ind i et vindue. Fodbold henvises til multibanen på den store P-plads.

Beskadigelse af træer og buske erstattes af lejeren selv. Det er naturligvis ikke tilladt at tegne eller male på ejendommens træer, fliser eller murværk eller på anden måde beskadige ejendommen eller dens haveanlæg.

Leg, boldspil & andre aktiviteter

- Glasprodukter bør IKKE medtages på legepladserne, da skår fra knuste glas er meget svære at opdage og opsamle i sandet. Skår der ikke kan ses, og derfor ikke bliver samlet op, kan skade både dig, dine børn eller børnebørn.
- Af hensyn til alles sikkerhed, er det IKKE tilladt, at lege med bue & pil, luftbøsser, paintballpistoler m.v. på afdelingens områder.
- Af hensyn til de andre beboere samt børnenes egen sikkerhed, er det IKKE tilladt at lege i trappeopgangene, i kældre og i vaskehuset.

Husdyr

- Det er IKKE tilladt at holde hund/kat.
Det er tilladt at holde små kæledyr i bur inden døre (hamstre, marsvin, kaniner og fugle).
- Har du familie eller venner, som pga. ferie eller sygdom m.v. ikke selv kan passe deres husdyr, er det muligt at få en midlertidig tilladelse til husdyrhold. Tilladelse skal søges skriftligt hos Fællesbo (evt. pr. mail) Det skal i hvert enkelt tilfælde fremgå, hvilket dyr der er tale om. Der kan kun gives tilladelse i op til 21 dage i alt for et halvt år og tilladelsen kan ikke forlænges.
- Ved særlige forhold evt. sygdom i familien, kan pasning af hund/kat forlænges ud over de 21 dage. Denne tilladelse søges skriftligt hos Fællesbo.
- Der kan kun passes ét dyr ad gangen.
- Det påhviler lejeren at sørge for, at dyret ikke ved støj, herunder langvarig gøen, hyl, lugt, bidsk optræden eller på anden måde er til gene for de øvrige beboere
- Dyret må ikke løbe frit omkring på området
- Dyret må ikke luftes på afdelingens legepladser eller andre aktivitetspladser ej heller i trappeopgangene.
- Du har som lejer også ansvar for, at der er tegnet de nødvendige forsikringer på dyret.

Det er tilladt at have besøgende med hund/kat

Dog har beboere, som har fået bevilliget f.eks. en førerhund naturligvis ret til at beholde hunden, da en førerhund er at betragte som et personligt hjælpemiddel.

Køleskab, komfur og andre tekniske installationer i lejligheden

Alle uregelmæssigheder ved de tekniske installationer skal hurtigst muligt anmeldes til viceværten. Beboeren skal selv renholde alle afløbsriste i lejligheden.

Beboeren har pligt til at meddele viceværten, hvis en vandhane drypper eller et toilet løber. Udluftningskanaler må IKKE tilstoppes.

Varmemålere og vandmålere må IKKE udsættes for hærværk. Hvis ledningen fra varmemålerne bliver klippet over, vil udskiftning og reparation blive pålagt beboeren.

Det er IKKE tilladt SELV at opsætte vaskemaskiner, tørretumblere, opvaskemaskiner og lignende. Dette kan kun ske efter ansøgning til Administrationen, og opsætning må kun foretages af autoriserede firmaer.

Parkering - Biler

- Parkering er tilladt på de 2 P-pladser samt foran vaskehuset.
- Parkering er IKKE tilladt mellem blokkene. (brandvej).
- Det er IKKE tilladt at parkere på græsarealerne
- Større firmabiler, varebiler, trailere samt campingvogne skal henstilles på de dertil optegnede p-pladser på sydsiden ved vaskehuset og garagerne.
- Det er naturligvis IKKE tilladt at parkere uindregistrerede biler, campingvogne m.m. på pladserne i afdelingen.
- Parkering er på eget ansvar.

Parkering – Cykler, knallert, scooter og lign. motorkøretøjer

- Ovennævnte køretøjer skal placeres i cykelstativerne foran blokkene. Derudover kan cykelkældrene i de enkelte blokke også benyttes.
- Det er IKKE tilladt at henstille køretøjerne i opgangene.
- Køretøjerne må opbevares i kælderen, dog må motoren ikke startes her.

Autoarbejde

- Al autoarbejde foregår uden for boligområdet.
Det er muligt at udføre autoarbejde på asfaltområdet omkring garageanlægget/vaskehuset.
Forudsætningen er, at det ikke er miljøskadeligt og at man rydder op efter sig selv, og at det ikke efterlader spor.

Rollatorer

- Det er tilladt at placere sin rollator i opgangen, uden at indhente skriftlig tilladelse først.

Skilte, reklamer m.m.

- Skilte og reklamer for arrangementer, virksomheder, butikker m.v. må kun anbringes i afdelingen efter nærmere skriftlig aftale med afdelingsbestyrelsen og/eller administrationen.

Klager over overtrædelser af husordenen

Der står i lejeloven at udlejer skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen. Der står også, at lejeren skal overholde de almindelige ordensregler, som gælder for ejendommen. Lejeren skal også sørge for, at reglerne overholdes af resten af husstanden og andre, som får adgang til lejligheden. Det er altså lejerens ansvar, at børn, logerende,

gæster og andre som er på besøg, overholder reglerne og ikke generer de øvrige beboere.

Hvis man oplever, at reglerne ikke bliver overholdt, har man ret til at klage. Inden man kaster sig ud i en skriftlig klage, bør man først forsøge at løse problemerne selv. Man bør rette henvendelse til den lejer, man mener, overtræder husordenen for at diskutere, hvordan problemet kan løses.

Hvis det ikke løser problemet, har man ret til at indgive en skriftlig klage. Da problemerne ofte påvirker flere lejere i den samme opgang, bør man for en god ordens skyld sørge for, at flere af opgangens lejere underskriver klagen, for herigennem at dokumentere, at der er bred enighed om den pågældende lejers uheldige opførsel. Klagen sendes derefter til afdelingens driftsinspektør. HUSK at tage en kopi af brevet.

FællesBo skal sende en advarsel og bede lejeren om at overholde husordenen. Sker dette ikke, skal der sendes en ny påmindelse og med den en trussel om opsigelse eller ophævelse af lejemålet.