

Husorden for Ejerforeningen

Frederiks Plads 8, 8000 Aarhus C

Baggrunden for denne husorden er et ønske fra bestyrelsen om, at udstikke få, men væsentlige regler til dels at sikre ejendommens ensartet udtryk og dels at sikre en god trivsel for alle og til at fremme det gode naboskab.

Ejerforeningens bestyrelse er påtaleberettiget og dispensationsmyndighed, men det er vigtigt at den enkelte beboer der oplever brud på husordenen selv påtaler dette inden bestyrelsen inddrages.

Ejerforeningens vedtægter har forrang for denne husorden. Det er den enkelte ejer af lejlighederne, som har ansvaret for at beboere/lejere overholder vedtægter og denne husorden.

Ejerforeningens bestyrelse opretter i tillæg til denne husorden en kontaktlister til de væsentligste kontakter for ejendommens ejere og beboere.

1. Husdyr

Det er tilladt at holde ét husdyr i egen bolig, jf. vedtægterne pkt. 28.4, under forudsætning af, at dette sker **uden gener for naboer**. Hunde skal føres i snor på ejerforeningens arealer, og hundenes efterladenskaber skal samles op. Tilsvarende har den enkelte ejer ansvar for at renholde og rengøre ejendommens fællesarealer (herunder gangarealer, elevatorer, indgangsparti, området lige uden for ejendommen mv.) i tilfælde af, at husdyr tilsmudser disse. Hvis ejerne ikke umiddelbart efter uheld og/eller tilsmudsning rengør fællesarealerne, er ejerforeningen berettigede til at sørge for rengøring og opkræve omkostningerne hertil hos den enkelte ejer. Det er ikke tilladt at holde kamphunde og lignende dyr, og eller krybdyr uanset art samt dyr, der holdes i terrarier og lignende. Fodring af fugle og andre dyr fra terrasser, altaner eller fællesområder er ikke tilladt.

2. Antenner, belysning m.m.

Der må ikke opsættes udvendige antenner, parabler, skilte, lysarmaturer og andre effekter på ejendommens facader og undersiden af altanerne. Alt skal overholde vedtægternes bestemmelser. Hvis man er i tvivl, bedes man spørge bestyrelsen.

3. Terrasser/altaner og udvendige arealer

Ved ophold og anvendelse af arealer skal der tages størst muligt hensyn til de øvrige beboere. Synlig opmagasinering af effekter (herunder f.eks. skrald, papkasser og lign.) og støjende aktiviteter må ikke finde sted.

På terrasser og altaner må der ikke anvendes kulgrill, men alene el- og/eller gasgrill. Beboerne er forpligtede til og er ansvarlige for at sikre, at disse effekter vedligeholdes og opbevares i henhold til

gældende lovgivning. Omkostninger til udbedring af eventuelle skader som følge heraf, opkræves hos den pågældende ejer.

Der må ikke antændes fyrværkeri o.l. fra lejlighederne, terrasserne, altanerne eller fællesområderne.

Medlemmer med enten terrasse og/eller altan skal sørge for at holde disse rene samt sørge for at afløbet holdes frit og rent, således at det altid er funktionsdygtigt. Overløbsdræn/afløb findes sædvanligvis under brædderne ved siden af nedløbsrøret fra etagen ovenover.

Blomsterkasser mv. skal anbringes indvendigt på rækværket og tørring af vasketøj o.a. må kun finde sted under rækværkshøjde.

Tæpper, duge og lign. må ikke bankes eller rystes ud over terrasserne/altanerne.

4. Indvendige fællesarealer (døre, trappe, gangarealer, elevator og kælder)

Indvendige fællesarealer (herunder også parkeringskælderen) er røgfrie områder, det samme gælder en radius af 5 meter fra ind og udgangsdøre.

Af hensyn til brandveje og almindelig færden i fællesarealerne er det ikke tilladt at henstille effekter af nogen art – det gælder også fodtøj. Cykler skal stilles i cykelrummene og andre effekter skal stilles i sit eget tremmerum eller opbevares i sin egen lejlighed. Det eneste, der må forefindes i opgangene, er dørmåtter og blomster/planter i vindueskarmene, disse må dog ikke genere rengøringen.

Alt andet fjernes uden ansvar, men kan mod betaling af omkostninger/gebyr på minimum 500 kr. udleveres ved henvendelse til bestyrelsen. Bestyrelsen opbevarer dog effekterne maksimalt 1 måned, hvorefter de bortskaffes.

Ved anmodning til ejerforeningens bestyrelse kan der gives tilladelse til at stille klap-/barnevogne under trappen i k1, hvis disse ikke er til gene for andre, herunder flugtveje. Tilladelsen kan blive trukket tilbage, såfremt brandmyndighederne ikke godkender, at der står brandbare ting i trappeopgangen.

Husk at lukke alle døre for at undgå ubudne gæster. Det er således ikke tilladt at blokere døre til ejendommen i længere tid. Ejendommens automatiske døre må under ingen omstændigheder blokeres, da blokering kan forårsage, at dørens mekanismer ødelægges. I tilfælde af blokering som medfører beskadigelse eller ødelæggelse, efteropkræves eventuelle beløb til udbedring hos skadevolderen.

Fællesarealerne (indvendige såvel som udvendige) skal holdes rene og pæne. Hvis en ejer/lejer tilsmudser arealerne (affald, spildt mad/drikke, mudder, rod, pap, dyrs efterladenskaber og lign.) er vedkommende forpligtet til at rydde op og gøre rent/reparere efter dem selv. Hvis dette ikke sker, og ejerforeningen må sørge herfor, er ejerforeningen berettiget til at opkræve omkostninger forbundet hermed hos den pågældende ejer. Det samme gælder i tilfælde af, hvis en ejer/lejer efterlader/placerer eller monterer effekter på fællesarealerne i strid med husordenen.

Interne oplysninger vil stå på ejerforeningens hjemmeside - www.FrederiksPladsAarhus.dk.

5. Cykelparkering

Cykler skal placeres i de dertil opsatte cykelstativer i området, og ikke foran bygningen eller op ad fællesarealer. Sørg for, der altid er fri passage for de parkerede biler. Bestyrelsen/viceværten er berettiget til at fjerne cykler, knallerter, barnevogne m.m. der henstår ubenyttet og/eller er forkert placeret. Cykler og andet må ALDRIG placeres på brandvejene og fjernes uden varsel.

6. Musik/støj

Der skal udvises generelt hensyn overfor sine naboer og øvrige beboere, hvorfor følgende bedes respekteres:

Støjende adfærd skal dæmpes, **så det ikke er til gene for naboerne**, søndag-torsdag kl. 21.00-07.00 og fredag-lørdag kl. 24.00-10.00.

Larmende reparationsarbejde må kun udføres:

Hverdage mellem kl. 07.00-20.00. Lørdag-søndag og helligdage kl. 10.00-16.00.

Støj/ høj musik skal selvfølgelig begrænses mest muligt, og ekstremt høj musik og gennemtrængende bas i længere perioder er ikke tilladt. Af hensyn til de øvrige beboere må støjende adfærd aldrig ske på altaner, terrasser eller for åbne døre og vinduer.

Beboere opfordres til at informere andre, når de holder fest, ved at, i god tid, at smide en seddel i de andres postkasser og/eller info på Facebooksiden.

Beboere bedes sørge for, at gæsterne efter en endt fest kommer godt hjem uden smækken med døre samt larm og trampen i opgangene / på trapperne. Det er op til den enkelte ejer og/eller lejer, som holder fest at sørge for at rengøre tilsmudsede fællesarealer efter en fest (spildte drikkevarer, cigaretskodder mv.), herunder gangarealer, elevatorerne, trappeopgange og arealerne umiddelbart uden for ejendommen. Hvis ejer/lejer ikke umiddelbart efter uheld og/eller tilsmudsning rengør fællesarealerne, er Ejerforeningen berettigede til at sørge for rengøring og opkræve omkostningerne hertil hos den enkelte ejer/lejer.

7. Affaldshåndtering

Erhvervslejere:

Alt affald fra erhvervslejere skal placeres i det til erhvervslejernes særligt indrettede affaldsrum.

Øvrige beboere:

I affaldsskakten må der **kun** henkastes sorteret husholdningsaffald, **indpakket i lukkede poser** med en knude.

Der må ikke komme løst affald – herunder løse poser – i affaldsskakten, da dette kan forårsage blokering af og dermed skade på affaldsskakten, herunder ventilationssystemet i skakten. Dette kan medføre svære lugtgener og blokering af skakten mv. Eventuelle omkostninger forbundet hermed faktureres direkte til den ansvarlige.

Andre effekter, såsom bl.a. flasker, pap, grene, aviser, møbler eller lignende skal afleveres enten i de opsatte nedgravningscontainere på Jærggårdsgade eller afleveres på genbrugsstationen eller ved egen bestilling af storeskrald. Se mere på hjemmesiden: www.FrederiksPladsAarhus.dk.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at såfremt affaldsskakten stoppes til, vil det blive en bekostelig affære for hele ejerforeningen at få denne udbedret. Den lejlighedsbeboer, der er skyldig i driftsstop på grund af forkert brug i henhold til forskrifterne, er økonomisk ansvarlig herfor, og det er ejeren af den pågældende lejlighed, som af ejerforeningen vil modtage regningen, uagtet om det er ejeren eller lejeren der har forårsaget driftsstoppet.

8. Skadedyr

Hvis et medlem observerer skadedyr på ejerforeningens område, skal bestyrelsen underrettes omgående. Er et medlem årsag til, at der er skadedyr på ejerforeningens område, kan bestyrelsen lade skadedyrsbekæmpelsen ske på medlemmets regning.

9. Navneskilte og nøgler

Navneskilte på postkasse og ved indgang til den enkelte lejlighed må kun opsættes af bestyrelsen for at opretholde ensartet udseende. Dette er naturligvis gratis. Alle henvendelser om ændring af navneskilte skal ske af ejeren af den enkelte lejlighed. Derfor sendes anmodning til ejendommens administrator. Se mere på hjemmesiden: www.FrederiksPladsAarhus.dk.

Ved uhensigtsmæssigt påklippet navn på egen postkasse eller navneskilt ved døren (uden bestyrelsens godkendelse), vil den enkelte beboer blive bedt om at fjerne disse. Er dette ikke sket inden 14 dage, vil der blive opkrævet et gebyr på kr. 400,- for at bestyrelsen/viceværten gendanner det oprindelige udtryk.

Ekstra nøgler og brikker, kan bestilles hos ejendommens administrator. Se adresseliste. Nøgler og brikker er en del af ejendommens nøglesystem, og det er den enkelte ejers ansvar at opbevare disse forsvarligt for at sikre tryghed for adgangen til ejendommen. Hvis dette mod forventning ikke overholdes/ groft tilsidesættes, vil omkostningerne til en udskiftning af ejendommens låsesystem pålægges den enkelte ejer, som er ansvarlig for nøgler og brikker til den lejlighed som forårsager nødvendigheden af en udskiftning af låsesystemet. Ejerforeningen opfordrer derfor ejere til at sikre overdragelse af nøgler og brikker i forbindelse med udlejning eller salg/køb af lejligheder i ejendommen. Derfor skal defekte / knækkede nøgler altid afleveres så disse kan registres som destruerende i nøgleregistreringen. Prisen for udskiftning / anskaffelse af nøgler og brikker er den til enhver tid gældende pris hos ejendommens administrator. Se mere på hjemmesiden: www.FrederiksPladsAarhus.dk.

10. Fra- og tilflytning/ejerskifte

Der er i ejendommens budgetter ikke regnet med istandsættelse af skader i forbindelse med ind og udflytninger. I en ejendom som denne med 64 lejligheder, vil der jævnligt være flytninger, hvilket vil give en del slidtage på ejendommens fællesarealer. For at kunne opretholde det pæne udtryk og vedligeholdelse af fællesarealerne, vil der blive opkrævet følgende gebyrer:

Ved fra- og tilflytning, for enten en lejlighed eller et erhvervslokale, opkræves ejeren af matriklen et gebyr på kr. 2.000,- til ejerforeningen.

Sker fra- og tilflytningen i forbindelse med ejerskifte, deles gebyret mellem sælger og køber, således at de hver opkræves et gebyr på kr. 1.000,- til ejerforeningen.

De indkomne gebyrer vil i ejendommens regnskab blive afsat som en hensættelse til istandsættelse af fællesarealerne, specielt opgange og elevatorer.

11. Kontrakt med Stofa

Der er ved opførelsen af bygningen tegnet en eksklusiv kontrakt med Stofa som leverandør af fibernet for ejerforeningen i en periode på 7 år fra ibrugtagning af bygningen (Februar 2018). Dette betyder at der ikke må benyttes andre udbydere af internet i denne periode.

Dog er der en aftale med TDC om etablering af fordelingsnet til brug for erhvervsfiber samt medarbejderbredbånd.

12. Ventilation/udsug i lejlighederne

Det er ikke tilladt at justere ventilationssystemet i de enkelte lejligheder.

Dette skyldes, at selv små justeringer i de enkelte lejligheder kan medføre stor ændring i effekten af udsugningen/ventilationen i de øvrige lejligheder i ejendommen.

Ved ønske om ændringer eller lign. (eller i tilfælde af, at en beboer alligevel har justeret på ventilationen) kontaktes bestyrelsen, som kontakter det ventilationsfirma, der er ansvarlig for ventilationssystemet.

Eventuelle omkostninger i forbindelse hermed faktureres til ejer af den pågældende lejlighed.

13. Oplysninger og kontaktinformation

Ejerforeningens hjemmeside: www.FrederiksPladsAarhus.dk.

Facebooksiden - Frederiks Plads 8, 16 og 26 – denne er ikke officiel drevet af ejerforeningen, hvorfor der tages forbehold for evt. oplysninger på denne side vedr. ejerforeningen, men det er en god, intern kommunikationsplatform for bygningens beboere.

Formanden for ejerforeningen kan kontaktes pr. mail. Se mere på hjemmesiden: www.FrederiksPladsAarhus.dk.

Kontakt til viceværten sker igennem formanden, så viceværten ikke påtager sig unødvendige opgaver, som er bekosteligt for alle i ejerforeningen. Viceværten er ansat af ejerforeningen til at klare opgaver i forbindelse med ejerforeningens arealer og installationer. Den enkelte ejer/beboer af lejligheder kan derfor ikke rekvirere viceværten til opgaver i den enkelte lejlighed. Se mere på hjemmesiden: www.FrederiksPladsAarhus.dk.

Såfremt viceværten rekvireres til arbejde, der ikke er godkendt af bestyrelsen, hæfter den rekvirerende person direkte over for viceværten.

Ejerforeningen har i samarbejde med de andre foreninger på Frederiks Plads, oprettet hjemmesiden: www.FrederiksPladsAarhus.dk.

Her vil bestyrelsesmedlemmer, kontaktinformation, husorden, referater og nyheder være tilgængelig.

Denne husorden samt opslag og henstilling skal efterkommes.

Husordenen er vedtaget af bestyrelsen for Ejerforeningen Frederiks Plads 8, i juni 2018, og er løbende blevet ajourført hvis dette har været påkrævet. Herefter er denne husorden revideret i maj 2021 af bestyrelsen og indstilles til vedtagelse på generalforsamlingen 31/5-2021.

Kontaktinfo:

Hjemmesiden: www.FrederiksPladsAarhus.dk

Da der løbende kan ske ændringer i kontaktinfo, henvises der til hjemmesiden, da den altid vil være opdateret med de korrekte kontaktinformationer.