

Andelsboligforeningen NØRREGADE 63, Tønder

HUSORDENSKATALOG

INTRODUKTION

Dette er ABF's husordenskatalog, der erstatter ABF's tidligere husordener for etageejendomme og tæt/lav bebyggelse. Husordenskataloget indeholder forslag til formuleringer, som andelsboligforeninger kan vælge i mellem for at sammensætte de leveregler, der passer ind i den enkelte andelsboligforenings fællesskab.

Husordenskataloget er ikke udtømmende og indeholder på nogle områder flere alternativer. Husordenen skal derfor tilpasses den enkelte andelsboligforenings forhold og behov.

HVAD ER EN HUSORDEN ?

En husorden indeholder fælles regler, der blandt andet har til formål at fremme godt naboskab og tryghed. En husorden kan være med til at forebygge konflikter og sikre, at beboerne passer på hinanden og den fælles ejendom.

SONDRING MELLEM HUSORDEN OG VEDTÆGTER

Vedtægterne er det juridiske grundlag mellem andelsboligforeningen og andelshaverne og husordenen er reglerne for samværet mellem beboerne.

Husorden kan også bruges til at nedfælde andelsboligforeningens retningslinier på forskellige områder, f.eks. regler om farvevalg ved maling af hegn, hækhøjde m.v.

HVORDAN FÅR VI VEDTAGET ELLER ÆNDRET EN HUSORDEN ?

Husordenen skal vedtages på andelsboligforeningens generalforsamling. I henhold til ABF's standardvedtægter kræver vedtagelsen simpelt flertal, men der kan fremgå et skærpet flertalskrav af foreningens egne vedtægter.

Når husordenen er vedtaget, omdeles den til alle boliger i ejendommen.

HVEM SKAL FØLGE EN HUSORDEN ?

Husordenen gælder for alle, der bor eller er på besøg i ejendommen. Den enkelte andelshaver eller lejer har ansvaret for, at medlemmer af husstanden og besøgende respekterer husordenen.

Grove overtrædelser af reglerne kan føre til, at andelshaveren eller lejeren mister brugsretten til boligen.

HUSORDEN FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN NØRREGADE 63, TØNDER

FORORD

Fællesskabet er afgørende i en andelsboligforening, hvor alle beboere bidrager til at skabe et godt miljø og passe på den fælles ejendom. Reglerne i husordenen er vedtaget af beboerne med henblik på at forebygge konflikter, ved at skabe rammerne for god ro og orden samt hensyntagen til hinanden. Reglerne er også indrettet med henblik på at begrænse udgifterne til ejendommens vedligeholdelse til gavn for alle.

I det tilfælde, at der opstår en konflikt, bør beboerne ved dialog med hinanden forsøge at finde en løsning. Hvis det ikke kan lade sig gøre selv at løse konflikten, kan andelsboligforeningens bestyrelse kontaktes.

INDHOLD

AFFALD

ALTANER

CYKLER

HUSDYR

FORSIKRING

VINDUESVASK

FÆLLESOMRÅDER

HAVER

SNERYDNING

KÆLDER-/LOFTSRUM OG FÆLLESRUM

PARABOLER

PARKERING

RYGNING

SIKKERHED

SKADER

STØJ

TØRRING AF TØJ

VAND OG SANITET

MÆRKEDAGE

AFFALD

Al husholdningsaffald afleveres på Tønder Forsynings affaldsøer sorteret efter de af Tønder Forsyning fastsatte regler.

Storaffald og haveaffald, blomster m.v. bortskaffer beboerne selv til Tønder Forsynings genbrugspladser.

ALTANER

Sørg for, at der ser pænt ud på altanen. Husk, at altanen ikke er beregnet til opmagasinering.

Altankasser monteres på den indvendige side af altanen. Pas på underboen, når du vander planterne og fejer på din altan, sørg ligeledes for at der ikke kommer affald og skidt ud over kanten.

Det er vigtigt at du sørger for, at altanens afløb er forsvarligt renholdt, så der sker korrekt afvanding.

CYKLER

Ved behov foretager andelsboligforeningen oprydning af cykler.

Når der er plads må handicapkøretøjer stilles ind i cykelskure.

HUSDYR

Hund og / eller kat må medbringes ved indflytning, men der må ikke anskaffes nyt husdyr efterfølgende.

Servicehunde er selvfølgelig tilladt iflg. dansk lovgivning.

Bekendtgørelse af lov om hunde i Danmark skal overholdes - §1, §1A og §1B.

FORSIKRING

Foreningen forsikrer foreningens ejendom, mens beboere selv skal sørge for at forsikre deres indbo.

VINDUESVASK

Vinduesvask skal altid foregå med mest muligt hensyn til naboerne. Opgaven er p.t. overladt til ekstern leverandør f.s.v. angår udvendig vask.

FÆLLESOMRÅDER

Vær opmærksom på, at brugen af fællesområder sker med respekt for og hensyntagen til hinanden.

Det er en selvfølge at rydde op efter sig, når du har opholdt dig på et fællesområde.

Bestyrelsen laver en fælles arbejdsdag efter behov, med en uges varsel. Opgaver der kan løses denne dag:

- Pasning af blomsterbede ved indkørsel højre / venstre side
- Fejning og fjernelse af blade i gården, kælderskakt, garager og cykelskure
- Maling af plankeværk, garager, cykelskure, ved postkasser, parkeringsbåse
- Klipping af buske på arealet ved muren mod Marieskolen
- Renholdelse og almindelig vedligehold af belysning i gården, trapperummet, svalegange m.v.
- Rengøring herunder støvsugning, gulvask m.v. af fælles kælderrum – sal, køkken, toilet, gang, fællesareal ved opbevaringsrum
- Rengøring og tilsyn af elevator
- Rensning af tagrender på cykelskure og garager
- Bekæmpning af ukrudt i gården og sprøjtning mod alger på svalegange
- Generel oprydning så husets areal virker præsentabel

HAYER

Sørg for at holde haven pæn, herunder græsslåning, hækklipning og ukrudtsbekæmpelse m.v. Haven er ikke beregnet til opmagasinering. Hækken må ikke være højere end 200 cm. Hækken må ikke være lavere end 180 cm, medmindre beboerne på begge sider er enige om en lavere højde.

SNERYDNING

Snerydning og saltning i gården sker ved ekstern aktør.

Snerydning og saltning på svalegange sker ved beboere.

KÆLDER-/LOFTSRUM OG FÆLLESRUM

Beboere med brugsret til specifikke rum har ansvaret herfor. Alt uden for de aflåste rum er til beboeres fælles brug.

Fællesrummet / festlokalet i kælderen:

- Festlokalet i kælderen kan anvendes til afholdelse af fester, sammenkomster, møder i bestyrelsen og fællesmøder for beboere.
- Lokalet kan anvendes til overnatning for beboeres gæster i det omfang det er nødvendigt. Beboere / gæster sørger selv for nødvendigt materiale.
- Anvendelse til festlige sammenkomster kan kun tillades i det omfang den / de beboere der har reserveret også selv deltager i arrangementet. En beboer kan derfor ikke reservere lokalet kun til børns, børnebørns eller andre gruppers fester eller sammenkomster.
- Lejebetaling er p.t. 100,00 kr. pr. døgn, men kan med bestyrelsens godtagelse evt. ændres med tiden.
- Reservation af lokalerne skal ske til formanden og afregning af lokalerne skal betales ved reservationen.
- Ved leje af lokalerne overtages de med udstyr som det er og forefindes. Efter brug afleveres lokalerne i rengjort stand, dvs. borde og stole rengøres og stilles på plads i den opstilling de havde ved overtagelsen. Gulve i festlokale, toilet, køkken og gang støvsuges og vaskes. Det rengjorte service sættes på plads.
- Såfremt lokalet efter bestyrelsens vurdering ikke er afleveret i ordentlig stand, bestilles ekstern rengøring for aktuel lejers regning.

PARABOLER

Paraboler må ikke opsættes på foreningens ejendom.

PARKERING

Parkering af biler, motorcykler, cykler, knallerter m.v. må ske på de af foreningen anviste pladser.

Campingvogne og lignende må kun henstilles på foreningens parkeringspladser i 7 dage med henblik på klargøring.

Hver bolig på have en personbil parkeret på foreningens parkeringspladser.

Gæster, hjemmeplejen og håndværkere må parkere på de ledige pladser eller henvises til offentlig parkeringsplads.

RYGNING

Rygning er ikke tilladt i fælleshus/fælleslokale, trapperum og andre indendørs fællesarealer.

Rygning på eget udendørsområde, herunder altan, bør ske under hensyntagen til de øvrige beboere.

SIKKERHED

Flugtveje må ikke blokeres.

Svalegang må ikke blokeres. Skal være fri for redningsmandskab og handicap køretøjer.

SKADER

Skader på ejendommen og ejendommens installationer anmeldes straks til bestyrelsen.

Hvis der observeres rotter bør du straks selv melde det til kommunen og derefter sørge for at orientere bestyrelsen.

Hvis der observeres andre skadedyr, eksempelvis mus, mår og væggelus på foreningens ejendom, skal det straks anmeldes til bestyrelsen.

STØJ

Radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter og lignende kan bruges under hensyntagen til de øvrige beboere.

TØRRING AF TØJ

Tøj kan hænges til tørre på de anviste steder, såsom tørrefaciliteter på fællesarealer.

Der kan reserveres tøjsnore ved at hænge 1 krog op på snoren. De hænger på et søm ind mod væggen.

Undgå af tørre tøj i boligen, da det kan skabe fugtproblemer. Husk god udluftning.

VAND OG SANITET

Sørg for at toiletter og vandhaner ikke løber af hensyn til ejendommens vandforbrug.

Rens afløb efter behov.

Genstande der kan forårsage tilstopning af afløbet må ikke smides i toilettet.

MÆRKEDAGE

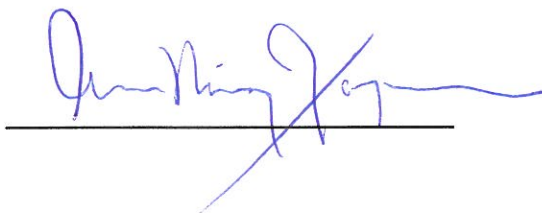
Evt. opmærksomhed fra Andelsboligforeningen Nørregade 63 gives ved følgende lejligheder og beløbsgrænsen er pr. APRIL 2025 fastsat til 300,00 kr.

- Indflytning
- Runde fødselsdage – 60 år, 70 år, 75 år, 80 år, 85 år, 90 år o.s.v.
- Sølvbryllup, Guldbrillup, Diamantbryllup o.s.v.
- Jubilæum
- Dødsfald

Nærværende husordenskatolog er således vedtaget på andelsboligforeningens generalforsamling den **23. APRIL 2025**

For bestyrelsen: 5/5 -2025

Formand Anne Hvidberg Jørgensen



Sekretær Bent Pedersen



Kasserer Hans N. Trip



**Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri – LBK nr. 329 af
02/03/2021**

Bekendtgørelse af lov om hunde

Herved bekendtgøres lov om hunde, jf. lovbekendtgørelse nr. 254 af 8. marts 2013, med de ændringer, der følger af § 1 i lov nr. 727 af 25. juni 2014.

§ 1. Besidderen af en hund skal sørge for, at hunden, inden den er 8 uger gammel, er mærket og registreret. Besidderen af en hund skal endvidere sørge for, at hunden, fra den er 4 måneder gammel, bærer halsbånd forsynet med et skilt, der angiver besidderens navn og adresse.

Stk. 2. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri¹⁾ fastsætter nærmere bestemmelser om mærkning, registrering og gebyr og om udformningen af skiltet, jf. stk. 1. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan herunder bestemme, at mærknings- og registreringsordningen skal administreres af en eller flere private organisationer, og at besidderen af en hund skal give de nødvendige oplysninger samt indbetale gebyr til disse organisationer.

Stk. 3. Politiet skal lade en hund mærke og registrere for besidderens regning, hvis hunden i strid med stk. 1 ikke er mærket og registreret.

§ 1 a. Besiddelse og avl af følgende hunde er forbudt:

1) Pitbull terrier - 2) Tosa inu - 3) Amerikansk staffordshire terrier - 4) Fila brasileiro - 5) Dogo Argentino - 6) Amerikansk bulldog - 7) Boerboel - 8) Kangal - 9) Centralasiatisk ovtcharka - 10) Kaukasisk ovtcharka - 11) Sydrussisk ovtcharka - 12) Tornjak - 13) Sarplaninac.

Stk. 2. Forbuddet i stk. 1 finder tillige anvendelse for krydsninger, hvori de nævnte hunde indgår.

Stk. 3. Erhvervsmæssig indførsel af hunde, der er omfattet af stk. 1 eller 2, er forbudt.

§ 1 b. Hunde, der holdes eller indføres i strid med § 1 a, aflives ved politiets foranstaltning

Stk. 2. Er der tvivl om, hvorvidt en hund tilhører en af de racer eller krydsninger heraf, som er omfattet af § 1 a, kan politiet stille krav om, at besidderen dokumenterer hundens race eller type.

Stk. 3. Hvis besidderen ikke straks kan fremlægge tilstrækkelig dokumentation, jf. stk. 2, træffer politiet foranstaltninger med henblik på midlertidigt at fjerne hunden fra besidderen.

Stk. 4. Har besidderen ikke inden for en frist, som politiet fastsætter, fremlagt tilstrækkelig dokumentation for, at hunden ikke tilhører en af de racer eller krydsninger heraf, som er omfattet af § 1 a, anses hunden for at være holdt i strid med § 1 a.

Stk. 5. Politidirektøren afholder omkostningerne ved at lade en hund aflive efter stk. 1, men kan kræve beløbet refunderet af besidderen.

abf

Kæledyr

Det er op til den enkelte andelsboligforening at fastsætte regler for kæledyr. Inden foreningen vedtager et forslag om regler for kæledyr på generalforsamlingen, bør man have haft en diskussion om, hvilke dyr, man vil tillade, og hvilke tanker man i forbindelse har gjort sig.

Skal der være et forbud mod kæledyr i foreningen (se dog nedenfor om fører/servicehund), eller skal man tillade visse former for kæledyr? Der skelnes fx mellem husdyr, der omfatter dyr af en vis størrelse som fx hund og kat, og smådyr, som fx fisk, hamstere, undulater mv. Nogle foreninger vil ikke have reptile dyr i ejendommen, som fx slanger. Skal der være en begrænsning på antallet af kæledyr, fx kun én hund pr. bolig? Spørgsmålene er mange, og det er vigtigt, at man i bestemmelsen vedtager en ordlyd, der ikke rummer fortolkningsmuligheder. Dette gøres bedst muligt ved, at foreningen har gjort sig tanker om, hvilke dyr, man ønsker i foreningen og hvorfor, inden afstemningen på generalforsamlingen.

Hvis en forening har givet mulighed for at holde kæledyr, vil der være en vis margin for, hvad man bør acceptere som led i tilladelsen.

Generes du af et kæledyr, skal du gå til ejeren af dyret for at klage. Hvis klagen ingen effekt har, kan du gå til politiet, hvis der er en hund, der generer dig. Hvis du oplever, at en hund eller en kat opholder sig på dit brugsretsområde, må du gerne jage dyret

væk, fx ved at sprøjte lidt vand på det. Der gælder forskellige regler for henholdsvis hunde og katte.

Hunde

Der gælder et *objektivt ansvar* for ejeren eller besidderen af hunden. Det betyder, at det er uden betydning, om man kan bebrejde ejeren eller besidderen for den skade, hunden har forårsaget. Ejeren eller besidderen vil derfor altid være ansvarlig for de skader, hunden forvolder på andre mennesker eller ting.

Uanset om der i foreningens regler er forbud mod husdyr, vil foreningen altid skulle acceptere en førerhund eller en servicehund. Sådanne hunde tildeles andelshaver af specifikke årsager, som må accepteres af foreningen.

Du kan kontakte politiet, hvis du bor tæt på en hund, hvis gøen generer dig. Hvis støjen fra hunden sker gentagne gange eller er af vedholdende karakter, kan politiet give hundeejeren et påbud om at holde hunden indendørs. Politiet kan fjerne hunden, hvis påbuddet ikke hjælper.

Er flere andelshavere generet af gøen fra en hund, kan disse andelshavere skriftligt klage til bestyrelsen, hvorefter bestyrelsen kan tage kontakt til hundens ejer for at få denne adfærd stoppet.

Af hundelovens § 3, stk. 1 fremgår det, at hunde ikke må strejfe frit omkring i byer og i områder med bymæssig bebyggelse. Enten skal hunden holdes i snor eller være ledsaget af en person, der har fuldt herredømme over hunden. Hvis du oplever, at en hund trænger ind på din private ejendom, har du ret til at jage hunden væk, fx ved at sprøjte vand på den, ifølge § 3, stk. 3 i hundeloven. Man må også gerne fjerne hunden, men ikke bevidst skade den.

Obligatorisk hundeforsikring

Ansvarsforsikringen er lovpligtig ifølge hundeloven og skal tegnes inden hunden fylder fire måneder. Forsikringen dækker, hvis hunden gør skade på andre hunde, mennesker eller deres ting. Dækningen gælder fx hvis hunden bider, er årsag til en trafikulykke eller springer op ad et menneske og river dennes jakke i stykker.

Katte

Hvis en andelshavers kat bevæger sig udenfor andelshaverens brugsretsområde, er det mark- og vejfredsloven, der indeholder regler om, hvordan andre end ejeren må forholde sig. Er katten til vedvarende gene på fællesområdet, er det et foreningsanliggende, og det vil her være bestyrelsen, der skal tage kontakt til kattens ejer for at finde en løsning. Er katten til gene for den enkelte andelshaver på vedkommendes eget brugsretsområde, må andelshaveren godt forsøge at skræmme katten væk, fx ved at sprøjte vand efter den.

Andelshaveren må ikke direkte forsøge at skade katten. Sker det alligevel, at katten kommer til skade i forbindelse med, at andelshaveren fjerner katten fra sit brugsretsområde, bliver andelshaveren ikke erstatningsansvarlig for den skade, som katten er påført.

I forhold til katte er der ikke krav om ansvarsforsikring, som der er ved hunde. Det betyder, at man ved erhvervelse af kat ikke er forpligtet til at tegne en sådan forsikring, men at have sit husdyr forsikret er altid en god ide.

Konflikter i foreningen vedr. kæledyr

Overtræder en andelshaver foreningens regler for kæledyr, kan bestyrelsen påtale det overfor andelshaveren. Der er dog lang vej fra at påtale forholdet via en indskærpelsesskrivelse og til at kunne sanktionere det. Dansk retspraksis viser, at der skal være væsentlige gener forbundet med kæledyret, hvis foreningen skal gribe ind over for andelshaveren. Hvis kæledyret er til væsentlig gene, kan foreningen kræve, at andelshaveren skal skille sig af med det, og i yderste konsekvens kan andelshaveren miste sin bolig.

Det kan være svært ved en domstol at løfte bevisbyrden for, at overtrædelsen konkret er så alvorlig, at dette kan begrunde en sanktionering af forholdet. Det skal dog ikke afholde bestyrelsen fra i det enkelte tilfælde at reagere overfor andelshaveren, idet antallet af skriftlige reaktioner på længere sigt kan medvirke til at løfte bevisbyrden.