

## HUSORDEN

*Vedtaget på generalforsamlingen i marts 2012.*

*Opdateret på generalforsamlingen i april 2014.*

Hensynsfuldhed bør udvises. Uoverensstemmelser, klager over støj m.v. bør så vidt muligt ordnes i mindelighed de enkelte beboere imellem.

Lejelovens bestemmelser om adgang til det lejede, vedligeholdelse osv. skal altid efterleves, reglerne i denne husorden respekteres og rimelige påbud fra bestyrelse og administration følges. Ved praktiske problemer, som er andelsboligforeningens ansvar (på fælles områder eller i egen lejlighed) rapporteres til viceværtten. Henvendelser af mere overordnet karakter skal ske til bestyrelsen.

På foreningens hjemmeside, [www.blågårdsgade29.dk](http://www.blågårdsgade29.dk), findes beskrivelse af den gældende viceværtordning, samt kontaktoplysninger til både vicevært og bestyrelse.

### **Information om fester mv.**

I særlige tilfælde fx. ved fester og store sammenkomster bør du i god tid informere beboerne i alle opgangene. Dette kan ske ved ophængning af sedler på opslagstavlerne. Der skal dog stadig tages hensyn til de andre beboere.

### **Opgangen**

Der må ikke ryges på hverken for- eller bagtrapper. Beboerne sørger for rengøring af deres måtter og hoveddøre. Af færdsels- og brand- sikkerhedsgrunde er det strengt forbudt at henstille ting fx affald, kasser, byggemateriale o.lign. på trapperne, dette gælder både for- og bagtrapper. Endvidere er parkering af barnevogne, cykler og henstilling af diverse ting i opgangen er ikke tilladt.

Af hensyn til beboernes ønske om nattero henstilles til ekstra hensyntagen ved færden på trapperne, både sen aften, om natten og tidlig morgen.

## **Døre og dørskilte**

Skilte og reklamer må kun anbringes efter bestyrelsens skriftlige tilladelse. Du bedes ved indflytning angive hvilket navn eller navne, der ønskes på dørskilt og ved ringesystemet. Andelsboligforeningen varetager udformningen af skiltene, således at et ensartet udtryk opnås. Ønsker du senere ændringer på skiltene, bedes du henvende dig til viceværten. Der må ikke anbringes klistermærker på dørenes udvendige side. Mærkater om "reklame nej tak" anbringes på postkassen i opgangen.

## **Nøgler**

Ved indflytning udleveres 2 systemnøgler. Nøglerne giver adgang til porte, opgange, lofter, cykelkælder, vaske- og tørrerum samt andre fællesrum. Hvis ekstra nøgler ønskes, kan de købes via viceværten. Ved fraflytning afleveres alle udleverede og købte nøgler. Depositum for købte nøgler refunderes. Hvis det udleverede antal nøgler ikke afleveres, skal andelshaver betale for manglende nøgler.

## **Dørtelefon**

Det er ikke tilladt at male eller selv at flytte dørtelefonen, ej heller at gribe ind på de elektriske installationer omkring dørtelefonen.

## **Sikkerhed**

Porte og døre skal holdes lukkede og aflåst, og må ikke slås fra og efterlades åbne (bl.a. af hensyn til cykler, barnevogne parkeret i gården og åbne vinduer i stueetagen). Du bedes ligeledes være opmærksom på, hvem du lukker ind i ejendommen. Fælles vinduer mod fællesarealer skal – bortset fra nødvendig udluftning – holdes lukket. Dette gælder ligeledes loftsvinduer.

## **Loftet**

Rygning på loftet er strengt forbudt.

Det er ikke tilladt at henstille ting på loftgangen. Adgangen til loftet er aflåst, og låsen til loftet må ikke slås fra.

Til hver lejlighed hører et nummereret loftsrum, og den enkelte beboer skal selv sørge for at holde loftsrummet forsvarligt aflåst. Der skal opsættes et navneskilt med navn, opgang, etage og telefonnummer på loftsrumsdøren.

Loftsrummets vinduer må aldrig efterlades åbne. Skader som følge af åbne vinduer betales af loftsrummets indehaver. Ved fraflytning skal rummet efterlades tørt, ellers vil omkostninger for tømning blive fratrukket salgsprisen.

Ejendommens bestyrelse, vicevært og håndværkere skal have adgang til loftsrummene i forbindelse med reparationer, da nogle af ejendommens installationer findes i enkelte af rummene.

## **Vinduer**

Andelshavere og lejere skal selv sørge for at vinduer i lejligheden og det dertil hørende loftsrum er forsynet med hele ruder. Dette gælder også punkterede ruder.

Ligeledes står de enkelte beboere selv for renholdelse samt indvendig vedligeholdelse herunder maling af vinduer i lejligheden.

## **Altaner**

Generelt henstilles der til, at altanerne altid benyttes med omtanke, og at man viser hensyn til de øvrige beboere i ejendommen.

Sne skal fjernes løbende fra alle altaner, og afløbsrender ved altaner på 5. sal skal holdes rene og fri for sne til en hver tid. Sker dette ikke kan det medføre alvorlige vandskader i bygningen og underliggende lejligheder.

Beboeren bestemmer selv farven på de møbler og genstande, som opstilles på altanen. Derimod er det ikke tilladt at male permanente/vedvarende dele af altanen (ydermur, altangulv, gelænder osv.).

De gamle porøse mure bør ikke belastes med ophængning af tunge ting. Genstande der ophænges skal fjernes inden fraflytning, og det er andelshaveren ansvar at fjerne/reparere alle synlige spor efter det ophængte.

Altanen må ikke benyttes til henstilling af affald og voldsom opmagasinerings, pga. gener fra rotter og fugle samt syns- og lugtgener. Barnevogne, som er i brug, må stå på altanen.

Beboerne kan frit anvende parasoller på altanen, så længe de er fæstnet forsvarligt, så de ikke blæser væk. Markiser må ikke opsættes.

Et fabriksproduceret læsejl i hvide nuancer eller pilehegns-sektioner må opsættes langs altanens rækværk. Beboeren skal sikre sig, at det er korrekt monteret. Der må ikke opsættes presenninger.

Blomsterkasser må kun hænges op udvendigt på altanen, hvis de boltes forsvarligt fast. Alternativt kan de hænges op indvendigt på altanen. Altankasser skal placeres, vandes og passes på en sådan måde, at det undgås, at jord kan tilsmudse facade og vinduer, i forbindelse med regn og vanding af altankasserne.

Permanente lamper må ikke opsættes, derimod må flytbare lamper godt anvendes på altanerne. Som levende lys er det alene stearinlys og små olielamper der er tilladt. Levende lys bør dog altid kun anvendes med stor omtanke. Generelt henstilles der til, at der vises hensyn til de omkringliggende lejligheder ved brug af belysning på altanerne. Al belysning, også

pyntebelysning, skal slukkes om natten – generelt kl. 01.00. Stikkontakter må alene opsættes af autoriseret elektriker.

Det er tilladt at grille på altanen med gas- og elgrill under hensyntagen til naboer. Kulgrill må ikke anvendes på altanerne. Disse kan benyttes i gårdanlægget. Der henstilles til, at der udvises stort hensyn ved grillning. Endvidere opfordres der til, at der grilles i gården, når der grilles til større forsamlings. Gasvarmere og åben ild, fx. bål og fakler er aldrig tilladt.

Det er tilladt at tørre tøj på tørrestativ placeret inden for altanen. Derimod må der ikke ophænges tørresnore. Luftning af dyner o.l. er tilladt.

Dørene til altanen skal som andre vinduer holdes lukket i forbindelse med fester. Der må ikke afspilles musik på altanen.

Rygning på altanerne er tilladt, men det er ikke tilladt at aske eller smide skodder ud over altanen. Der skal benyttes askebæger.

Fuglefodring er ikke tilladt.

### **Antenner og paraboler**

Antenner og paraboler må ikke opsættes udenfor lejligheden. Vedr. telefoni, tv- og internetforbindelse, se hjemmesiden.

### **VVS**

Andelsboligforeningen har indgået en serviceaftale med et VVS-firma, som tilser ejendommens VVS. På hjemmesiden findes retningslinjer for, hvilke typer VVS-reparationer, der er foreningens ansvar og hvilke, der påhviler andelshaveren. Har du en VVS-opgave, som er foreningens ansvar, skal du kontakte viceværten.

Der er i alle lejligheder installeret vandmålere. Vandmålerne er typisk placeret i rørskakter bag inspektionslemmen i køkken eller badeværelse eller i rummet ved siden af badeværelset. Der skal være fri adgang til inspektionslemmen så rør kan inspiceres og vandmålere kan aflæses. Der er også placeret stophaner til lejlighedens brugsvand i rørskakten. Du bør generelt sørge for, at der ikke forekommer vandspild. Aftapningshaner skal holdes tætte og støjfri. Vandet i toilettet må ikke "løbe" og vandhaner må ikke dryppe.

Hvis der installeres vaske- eller opvaskemaskine skal der monteres returløbsventil. Vaskemaskiner skal placeres på særlige gummifødder, for at begrænse overførsel af støj og vibrationer. Vaskemaskiner skal stå i vatter og på fast og plant underlag.

På badeværelset skal der så vidt muligt bores i fugerne. Ved fraflytning skal huller i fliser lukkes, så der ikke kan trænge vand ind. Det er under ingen omstændigheder tilladt at bore i rørskakten,

og anden boring skal ske under hensyntagen til rørføring bag fliserne. Det henstilles, at der ikke bores unødigt meget, da dette kan skade den vandtætte membran bag fliserne.

Det tilrådes at der bruges badeforhæng i alle badeværelser for at undgå skader på træværk, rørføring osv.

I WC-kummen må der ikke kastes bleer, hygiejnebind, vatpinde eller andre ting, der kan tilstoppe afløbet. Det påhviler den enkelte jævnligt at rengøre vandlåsen i gulv afløbet.

Ventilationsventilerne i badeværelset, og i de køkkener de forekommer i, må ikke tilstoppes og indstillingen må ikke ændres.

Radiatorer må kun males hvide og med den korrekte type radiatormaling (forkert maling kan nedsætte radiatorens virkning) – se information om behandling af radiatorer på foreningens hjemmeside. Varmemålerne på radiatorerne må ikke afmonteres eller på anden måde beskadiges.

### **Brug af maskiner, værktøj og musik**

I de sene aftentimer, over midnat og i den tidlige morgen bør der vises særligt hensyn, så man ikke forstyrrer de andre beboeres ønske om nattero. Det samme gælder ved musik, TV og radio for åbne vinduer: Vores gård virker som en stor højttaler og i mange lejligheder findes soveværelse ind mod gården. Specielt om sommeren, når mange har åbne vinduer, bør der tages hensyn. Ved fester SKAL vinduer mod den indre gård holdes lukket.

Det henstilles at brug af støjende værktøj fx boremaskiner og gulvafhøvlingsmaskiner og hamren og banken etc. sker inden kl. 20:00 og med fornødent hensyn i morgentimerne. Radio, fjernsyn, stereoanlæg og musikinstrumenter skal altid benyttes med fornøden hensyntagen til naboerne.

Ved brug af vaskemaskiner i lejlighederne skal vasken være afsluttet senest kl. 24:00.

### **Ophold i og brug af fællesarealer**

Ophold i fællesarealer og udøvelse af fx leg, boldspil og andre fritidsaktiviteter bedes udført under hensyn til andre beboere i ejendommen og dets anlæg. Specielt skal støj i gården i morgen og aftentimer begrænses. Leg i kælder, på lofter og trappeopgange er ikke tilladt. Der må ikke køres på knallerter og motorcykler i gården eller i det grønne anlæg.

Ved grillning på det grønne areal tages der hensyn til de andre beboere og øvrige brugere af det anlægget. Grillning bedes foretaget på solpladserne eller i det grønne anlæg, væk fra ejendommens vinduer. Engangs-grills ikke stilles direkte på græsset. Oprydning efter grillning påhviler den enkelte og bedes gjort med omtanke for omgivelserne og brandfaren. Borde og bænke bedes stillet på plads efter brug. Mht. grillning på altaner henvises til afsnittet om "Altaner".

## **Skader og uorden**

Beboerne bør gøre deres til at skåne og værne om ejendommen og beplantningen på de fælles arealer og i bebyggelsen. Hærværk, graffiti og skader af enhver art skal hurtigst muligt meldes til bestyrelsen.

Opdager du utætheder i taget, knuste ruder, regn- eller sneindslag o.lign. bør du straks meddele det til viceværten, så skaderne kan udbedres hurtigst muligt.

## **Fodring af dyr**

For at undgå at tiltrække rotter må man ikke fodre katte og fugle, ej heller udlægge foder til disse, på ejendommens areal. I vintersæsonen kan ophænges neg, mejsekugler og foderautomater i træer og buske på det grønne fællesareal, hvis de passes tilstrækkeligt.

## **Husdyr**

Det er ikke tilladt at holde hund i ejendommen. Øvrige husdyr er kun tilladt, dersom de ikke er til gene for andre beboere. Det er ikke tilladt at lukke katte ud i gården.

## **Affaldssortering og storskrald**

I ejendommen er der affaldssortering. Affaldscontainere hertil er opstillet bag ejendommen i foreningens egen miljøstation. Over de enkelte containere er opsat vejledende skilte om de enkelte affaldsgrupper. Det henstilles, at affaldssortering foretages korrekt.

Det er ikke tilladt at henstille affald der ikke er omfattet af den til enhver tid gældende affaldssortering ved foreningens miljøstation. Storskrald, miljøskadelig affald mv. kan afleveres på Gartnergade nærgenbrugsstation.

Såfremt det konstateres, at en andelshaver benytter foreningens miljøstation eller andre dele af foreningens område til at placere storskrald mv., vil regningen for rydningen af affaldet afholdes af den pågældende andelshaver.

## **Cykler, barnevogne mv.**

Cykler, barnevogne og legeredskaber mv. må ikke henstilles således, at de er til gene for andre beboere. De til formålet indrettede pladser skal benyttes hertil. Cykelstativerne i gården og cykelkælderen skal benyttes, cykler må ikke placeres op ad murværket, stilles i opgangene eller parkeres i portpassagerne.

Ved cykelreparation, smøring etc. henstilles det, at man dækker fliserne af med aviser eller lign. for at skåne belægningen.

Der er indrettet et rum i cykelkælderen til barnevogne, klapvogne, trehjulede- og småcykler og udendørslegetøj. Barne- og klapvogne der hyppigt er i brug kan parkeres i den ene side af portpassagerne, ved 29 og 29A i portsiden væk fra opgangen og i porten ud til det grønne anlæg

i venstre side set fra gården. Det henstilles dog, at man kun har et stk. barne- eller klapvogn stående pr. barn, og at man benytter barnevognsrummet, hvis barne- eller klapvognen ikke bruges dagligt.

Parkering af knallerter og motorcykler i gården og andre steder på ejendommens areal er forbudt.

### **Vedligeholdelse**

Udvendig vedligeholdelse varetages af foreningen. Den indvendige vedligeholdelse påhviler andelshaver/lejer. Er du i tvivl findes vejledende eksempler på ansvarsfordelingen mellem forening/andelshaver på hjemmesiden. Her findes også eksempler på ret og pligt mht. til forandringer i lejlighederne, der ligger udover almindelig vedligeholdelse - herunder retningslinjer for ændring af badeværelser.

Hvis lejlighedens indvendige vedligeholdelse forsømmes groft, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse foretaget. Foretages det nødvendige ikke inden for den af bestyrelsen fastsatte frist, kan det for en andelshaver medføre eksklusion og for en lejer, at lejekontrakten ophæves med 3 måneders varsel.

Nedrivning/flytning af vægge kræver godkendelse fra bestyrelsen og relevante myndigheder før arbejdet påbegyndes.

Anbringelse af loftsbeklædning og forsækning af lofter er strengt forbudt i værelser med stuklofter. Stuk i loft må ikke beskadiges eller fjernes – ej heller bemaales i stærke kulører eller med strukturmaling. Stuklofterne skal ved fraflytning fremstå i samme eller bedre stand som ved indflytning.

Strukturmaling må ikke benyttes i lejlighederne, da dette kun vanskeligt fjernes. Lejlighedens overflader skal vedligeholdes og fremstå med glat overflade.

Træværk i lejligheden skal holdes i god stand.

Fjernes døre, radiatorer o.lign. fast inventar fra lejligheden, bedes de henstillet i et særligt kælderrum, mærket med opgangsnr. og -etage, således at lejligheden kan reableres ved fraflytning. Hvis der ved indflytning mangler døre i lejligheden, kan du forsøge at finde egnede døre samme sted. Kælderrummet ligger under 29D, og nedgangen ved affaldscontainerne kan benyttes.

### **Ændring af regler**

Reglerne i denne husorden kan ændres på en ordinær generalforsamling ved simpelt flertal.