

Husorden for Ejerforeningen

Aldersrogade 37-39/Sigynsgade 36-66

Etablering af et ordensreglement herefter kaldet Husorden, er bestemt i foreningens vedtægter.

Husordenen skal godkendes på generalforsamlingen og efterfølgende administreres af bestyrelsen.

Reglerne tjener til at begrænse omkostninger til vedligehold og sikrer, at Ejerforeningen fremstår som en velholdt og velplejet ejendom og dermed bevarer sin værdi som investering.

Husordenen omfatter dels regler og påbud, dels opfordringer til at vise hensyn og omtanke i bestemte situationer.

Vi henstiller til, at du læser det hele igennem, så du kender husordenen.

Såfremt husordenen overtrædes, kan der rettes henvendelse til ejendommens administrationsselskab.

Gentagende krænkelse af nærværende husorden eller anden hensynsløs adfærd over for ejerforeningen kan medføre, at lejemålet opsiges eller ophæves / at den pågældende lejlighedsejer skal fraflytte sin ejerlejlighed, jf. foreningens vedtægter.

Hvis du har spørgsmål til fortolkning af husordenen, eller hvis du er andre spørgsmål, kan ejerforeningens bestyrelse kontaktes.

Generelt henstilles der til, at alle beboere respekterer hinanden og forsøger at afklare eventuelle uoverensstemmelser med naboer indbyrdes.



Husordenen er vedtaget på generalforsamlingen den 18. marts 2019

Indholdsfortegnelse

§ 1 – Affald.....	3
§ 2 – Altaner og haver der er tilknyttet stuelejligheder	3
§ 3 – Antenner	4
§ 4 – Boretider	5
§ 5 – Brandsikring.....	5
§ 6 – Cykler	5
§ 7 – Driftsforstyrrelser	6
§ 8 – Facader.....	6
§ 9 – Fester	6
§ 10 – Fyrværkeri.....	6
§ 11 – Fællesarealer.....	7
§ 12 – Grill.....	7
§ 13 – Husdyr	8
§ 14 – Kælderrum	8
§ 15 – Leg	8
§ 16 – Ombygning og ændringer i lejlighederne.....	9
§ 17 – Opgange	9
§ 18 – Parkering	9
§ 19 – Rengøring.....	10
§ 20 – Ro.....	10
§ 21 – Rygning	10
§ 22 – Sikring af ejendommen.....	10
§ 23 – Skader på ejendommen	11
§ 24 – Udlejning.....	11

§ 1 – Affald

- Det centrale skraldesug er kun egnet til alm. dagrenovation, og alt køkkenaffald skal altid anbringes i lukkede poser med knude, inden det smides i centralsuget. Lågen til affaldsskakten skal altid lukkes efter brug. Forkert anvendelse kan føre til, at anlægget stopper eller blokeres. Stop skal anmeldes til viceværten.
- Visse former for affald er direkte forbudt at smide i centralsuget. Det gælder bl.a. aviser, reklamer, pap i større stykker og karton. Systemet kan heller ikke håndtere pizzabakker, lange genstande, juletræer, sammenrullede tæpper og lignende.
- Øvrigt affald skal sorteres og placeres i de affaldscontainere, som er beregnet til det. Affaldscontainerne er placeret i materielgården ved nr. 36 (hovednøglen passer). Foran bebyggelsen er der opstillet flaskecontainer. Foreningens, renovationsfirmaets og Københavns Kommunes anvisninger skal følges.
- Der må ikke stilles affald o.l. på fællesarealerne eller ved siden af containerne i skralderummet.
- Fjerner beboeren ikke affald, herunder byggeaffald, der er blevet anbragt i strid med husordenen, vil affaldet blive bortkørt på beboerens regning.

§ 2 – Altaner og haver der er tilknyttet stuelejligheder

- Tøj, tæpper m.v. må ikke hænge ud over altanen eller ud ad vinduer.
- Det er tilladt at ophænge altankasser. Af sikkerhedsmæssige grunde skal altankasser hænge på indersiden af altanen. Af hensyn til øvrige beboere må der ikke være huller i bunden for at undgå, at overskydende vand siver ned til underboerne.
- Vasketøj må kun tørres inden for altanens rækværk.
- Det er ikke tilladt at ryste/tømme effekter ud over altanen eller ud ad vinduer.
- Nedkastning af affald fra altaner, herunder f.eks. cigaretskodder, er ikke tilladt.

- Nedkastning af brød til vilde fugle, udlægning af mad til katte etc. samt fodring fra altaner og vinduer er ikke tilladt, da dette tiltrækker rotter og andre skadedyr.
- Beplantning i de private haver i stueetagen skal holdes i en højde af max 180 cm, så de ikke er til gene for overboen. Selve hækken beskæres udvendigt og i højden en til to gange årligt af viceværten. Ejeren/lejerens skal selv beskære hækken indvendigt.
- Der kan ved ansøgning til ejerforeningens bestyrelse opnås tilladelse til at erstatte hækken omkring de private haver i stueetagen med et plankeværk efter følgende anvisninger:
 - Der må kun hegnes med neutralt træplankeværk i trykimprægneret træ, brunt trykimprægneret træ eller hvidmalet trykimprægneret træ.
 - Plankeværket skal opføres i ensartet materiale og ensartet højde.
 - Plankeværket må maksimalt opføres i en højde af max 180 cm
 - Hvis der opsættes en låge i plankeværket, skal lågen være af samme materiale og højde som plankeværket.
 - Den enkelte ejer/lejer skal vedligeholde plankeværket på begge sider i overensstemmelse med god skik.
- Vær opmærksom på, at lyde inde fra lejlighederne kan forstyrre andre, når altandøre og vinduer er åbne. (Se afsnittet om ro)
- Altaner er ikke ekstra opbevaringsrum. Derfor skal altaner og terrasser holdes fri for ”rod”.

§ 3 – Antenner

- Der findes stik i alle lejligheder til kabel-tv og internet. Kabel-tv leveres af YouSee. TV-pakken kan afmeldes hos ejerforeningens administration.
- Parabolantennener må ikke opsættes i højde over altanens rækværk. Antennen må ikke være synlig fra haven eller fra andres altaner på samme eller lavere

niveau end egen lejlighed.

- Såfremt paraboler opsættes i strid med ovenstående vil nedtagning og reparation af murværk ske for beboerens regning

§ 4 – Boretider

- Da det er et betonbyggeri, er det af hensyn til de øvrige beboere strengt forbudt at bore eller banke udenfor følgende tidsrum:

Hverdage: kl. 07:00 – 19:00

Lørdag, søn- og helligdage: kl. 10:00 – 16:00

§ 5 – Brandsikring

- Af hensyn til brandsikkerheden er det ikke tilladt at henstille/ opbevare effekter i trappeopgangen. Dette gælder også planter. Effekter vil blive fjernet uden ansvar. Dog må hver lejlighed have 1 barne- eller klapvogn stående under trappen i stueetagen (bag elevatoren).
- Omdelte reklamer er en potentiel brandfare, og må derfor ikke smides i opgangen, affaldsskakten, eller lægges oven på postkasserne. Ønsker man ikke at modtage reklamer, skal disse afmeldes online.

§ 6 – Cykler

- Cykler skal parkeres i cykelrummene i kælderen eller i stativerne.
- Der må IKKE placeres cykler op ad mure, hegn, hække eller andre steder udenfor stativerne. Cykler må heller ikke opbevares på de fælles indendørs-arealer. Cykler, der er placeret på denne måde, kan blive fjernet af viceværten og stillet i et kælderrum.
- Vær i øvrigt hensynsfuld over for andres cykler, når du stiller/fjerner din egen.
- Det henstilles til, at cykelstativerne ikke anvendes til opbevaring af gamle, uanvendelige cykler, legetøjscykler eller lignende, der reelt ikke benyttes.

§ 7 – Driftsforstyrrelser

- Alle uregelmæssigheder vedr. el, vand og varmforsyning meddeles altid til bestyrelsen samt vores vicevært.
- Ved rørsprængninger på ejendommen og akutte problemer i forbindelse med rørskade, hvor der er behov for øjeblikkelig indgriben, kontaktes viceværten. Bestyrelsen orienteres efterfølgende.

§ 8 – Facader

- Der må ikke foretages nogen form for ændring af husets facade af den enkelte ejer eller beboer, uden skriftlig godkendelse fra bestyrelsen. Dog er det tilladt at male altanerne indvendigt i hvide eller lysegrå nuancer. Det er ikke tilladt at male altanerne i andre farver.
- Det er ikke tilladt at opsætte klistermærker, plakater, tegne eller male på ejendommens mur- og træværk.
- Ændringer af husets facade foretaget af ejer eller beboer uden bestyrelsens samtykke vil blive tilbageført for ejers regning.

§ 9 – Fester

- Det er selvfølgelig i orden at holde fest og selskabelige sammenkomster. Og der skal være plads til udfoldelse i lejlighederne, uden at det går ud over det gode naboskab. Netop derfor er det altid en god ide at informere naboerne på forhånd om planlagte fester via opslagstavlen ved indgangen.
- Støjende adfærd bør begrænses efter kl. 22.00 søndag-torsdag og efter kl. 01:00 fredag-lørdag.

§ 10 – Fyrværkeri

- Afbrænding af fyrværkeri fra altaner, terrasser eller i haven er IKKE tilladt pga. brandfare og de øvrige beboeres sikkerhed.

- Fornuftig brug af fyrværkeri på ejendommens parkeringsområde er tilladt NYTÅRSAFTEN. Brug af fyrværkeri er ikke tilladt på andre tidspunkter.

§ 11 – Fællesarealer

- Alle opfordres til at være med til at holde fællesarealerne pæne og ryddelige.
- Boldspil må kun foregå på boldbanen. Boldbanen er kun for ejendommens beboere, undtaget er dog besøgende til ejendommens beboere når ovenstående regler overholdes (i rimeligt antal og i følge med beboeren).
- Ved rygning på de udendørs fællesområder skal cigaretskod medtages.
- For at undgå rotter må der ikke fodres fugle, tilløbende katte eller andre dyr på udendørsarealerne.
- Hærværk på legeredskaber eller andet fællesmateriel, medfører erstatningspligt. Det er ikke tilladt at afskære eller knække grene af buske eller træer.
- Beboere må ikke selv rekvirerer håndværkere til ejendommens fælles områder. Man hæfter derfor som udgangspunkt selv, hvis håndværkere rekvireres uden forudgående tilladelse fra bestyrelsen eller ejendomsadministrator – Dette gælder også elevatoren, hvis ikke der er tale om en kritisk situation som f.eks. at sidde fast. Se i øvrigt husordenens § 23 om skader på ejendommen.

§ 12 – Grill

- Brug af åben ild(bål) på ejendommens areal, herunder i gårdhaver og på altaner, er ikke tilladt.
- Det er dog tilladt at grille, under hensyntagen til ejendommens øvrige beboer. Det er svært fuldt og helt at undgå gener, hvorfor øvrige beboere opfordres til at være overbærende. Til optænding må der ikke anvendes optændingsvæske eller andre brandbare væsker.

§ 13 – Husdyr

- Hunde og katte kræver tilladelse udstedt af bestyrelsen for ejerforeningen. Husdyr må ikke være til gene for de øvrige beboere. Hunde med betegnelsen ”muskelhunde” – tillades ikke.
- Hunde og katte skal altid føres i snor. Bortskaffelse af efterladenskaber er naturligvis den enkeltes ansvar.
- Alle former for husdyr må ikke luftes på ejendommens område.

§ 14 – Kælderrum

- Private kælderrum skal bruges til opbevaring af personlige ejendele og skal altid holdes aflåste.
- Undgå at opbevare brandfarligt materiale i de private kælderrum, såsom tændvæske eller lignende kemikalier.
- Brugere må ikke foretage ændringer af de private kælderrum, indretninger af rum eller installationer.
- Der må ikke anbringes personlige ejendele eller storskrald noget steds i fælles kælderrum og gange under ejendommen. Bestyrelsen forbeholder sig ret til at få det fjernet for ejerens betaling.

§ 15 – Leg

- Børn er velkomne til at bruge legepladserne i haven.
- Beboerne må frit benytte bænke, borde og græsarealer i haven. Affald og andet må ikke efterlades.
- Legesager skal efter brug stilles på legepladsen. Dette er forældrenes ansvar.
- Leg og ophold er ikke tilladt på trapper, i elevatorer, vaskeri, materielgården (storskraldsrum) samt i kælderen.

§ 16 – Ombygning og ændringer i lejlighederne

- Reguleret i vedtægterne – se særligt § 19.

§ 17 – Opgange

- Man må ikke opbevare sko eller støvler i opgangene, da det roder og besværliggør rengøring.
- Opgange er flugtveje ved brand og skal derfor holdes fri for forhindringer. (Se nærmere under ”brandsikring”).
- Der skal udvises stor forsigtighed ved transport med møbler, hvidevarer og andre genstande, der kan forvolde skade på opgange, trappevægge og elevatorer. Sker der ødelæggelse i opgangen, vil skaden blive udbedret på beboerens vegne.

§ 18 – Parkering

- Parkering må kun ske på de afmærkede områder, såfremt man har en gyldig parkeringstilladelse fra Q-Park. En sådan kan købes som beboer med folkeregisteradresse på Aldersrogade 37-39/Sigynsgade 36-66, imod udlevering af kopi af registreringsattest/leasingaftale.
- Der kan købe én p-tilladelse pr. lejlighed.
- Køretøjet må maksimalt veje 2500 kg
- Du skal oplyse bestyrelsen, hvis du flytter, så din p-tilladelse kan købes og benyttes af naboer på venteliste.
- Mere information samt leje af p-pladstilladelse kan findes på ejerforeningens hjemmeside eller ved henvendelse til bestyrelsen.
- En P-tilladelse gælder kun for ejendommen og ikke andre steder, som administreres af Q-Park.

§ 19 – Rengøring

- Ejendomsservice står for vedligeholdelse af de udvendige arealer samt regelmæssig trappevask.
- Sviner en beboer trappe og opgange til, f.eks. i forbindelse med håndværksarbejde eller flytning, skal den enkelte beboer selv sørge for fornøden rengøring umiddelbart efter. Ved længerevarende håndværksarbejder skal rengøring ske løbende. Trapper og opgange skal i den forbindelse om fornødent afdækkes.

§ 20 – Ro

- Færdsel og leg på fællesarealerne til gene for andre beboere eller til skade for bygninger og beplantning er ikke tilladt.
- Højrøstet leg og adfærd på ejendommens fællesarealer skal ophøre kl. 22:00
- Boldbanen må ikke benyttes efter kl. 22:00.
- Vær særligt opmærksom på støj ved brug af altaner, private haver og ved små komsammener i haven.
- Der skal vises hensyn, når der spilles radio, ses fjernsyn eller spilles musik.
- Se i øvrigt afsnittet om ”Fester”.

§ 21 – Rygning

- Det er IKKE tilladt at ryge på ejendommens indendørs fællesarealer – det være sig i opgange, elevatorer, festlokalet og i kælderen.

§ 22 – Sikring af ejendommen

- For at forhindre tyverier og skader, opfordres alle beboere derfor til at sørge for, at samtlige døre til opgange og kælderrum altid holdes aflåste.

- Slå aldrig låsen fra ved nogen af dørene. Sæt heller ikke noget i klemme. Vær opmærksom på, at indgangsdørene smækker efter dig, når du kommer og går.
- Reagér, hvis du bliver opmærksom på forhold, der ikke er, som de bør være.

§ 23 – Skader på ejendommen

- Hvis der sker skader på ejendommen, vil bestyrelsen ved opslag orientere om, hvor beboeren skal henvende sig.
- En beboer 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.
- Der henvises i øvrigt til foreningens vedtægter om vedligeholdelse og forandringer i boligen.

§ 24 – Udlejning

- Udleje af en ejerlejlighed skal altid godkendes af ejerforeningen. Der henvises til vedtægternes § 19.
- Hvis du udlejer lejligheden, skal ejendommens administrationsselskab have besked om, hvem der bebor lejligheden og adresse og kontaktoplysninger på dig (ejereren) senest på indflytningsdagen. Hvis ikke du henvender dig, bliver du pålagt et administrationsgebyr.
- Ansvar for at informere lejeren om den til enhver tid gældende husorden for Ejerforeningen Aldersrogade 37-39/Sigynsgade 36-66 påhviler ejeren af lejligheden.