



Annagården

Bjelkes Allé 22-30 • 2200 København N

Husorden

Ændret 1.5.2016

Følgende husorden gælder for AB Annagården

1. Henvendelse

Enhver henvendelse til AB Annagården bør rettes mundtlig til viceværten eller skriftligt til bestyrelsen.

2. Snerydning på svalegange

Der må ikke saltes eller gruses på svalegangene. Det er tilladt at bruge Urea eller lignende produkter. Derudover er det ikke tilladt at skrabe sne væk med en sneskraber, da dette kan skade overfladen. Det er dog tilladt at bruge en kost.

3. Affald

I ejendommens affaldsskakter må kun benyttes dertil egnede poser, som skal være forsvarligt lukkede, således at skakterne ikke bliver forurenedede. Intet affald må henkastes i gården eller anbringes noget andet sted end i de tilstedeværende affaldscontainere. Affald, som ikke fjernes med dagrenovationen uden ekstra betaling, skal beboeren fjerne for egen regning.

4. Afløb og vandløse

Afløb samt disses vandløse skal renholdes af beboeren for at undgå tilstopning. Der må ikke anvendes ætsende midler.

5. Antenner

Det er forbudt at opsætte antenner uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Tilslutning til fælles antenneanlægget må kun foretages med originale kabler og stik. Det er beboeren forbudt at foretage indgreb i fælles antenneanlægget. Konstateres fejl, rettes henvendelse til You See Kabel-TV.

6. Badeværelse

Badekaret må kun benyttes til badning. Af hensyn til natteroen i ejendommen må vandhanerne, bortset fra hanerne i håndvaske, ikke benyttes mellem kl. 23.00 og kl. 06.00.

7. Emhætter og udsugning

Der må ikke installeres eller benyttes udsugningsemhætter eller anden ventilator med indbygget motor med aftræk til ejendommens ventilationssystem eller med aftræk til det fri. Dette gælder både for køkkener og badeværelser.

Recirkulationsemhætter med kulfilter må gerne installeres og benyttes, såfremt disse ikke tilsluttes det eksisterende ventilationssystem eller har alternative aftræk. Derudover må emfang (emhætter uden motor), gerne tilsluttes udsugningskanalen, bare man sørger for at den indreguleres til luftmængde 72 m³/h. Dette kan i de fleste tilfælde gøres ved hjælp af emhættens brugsanvisning.

Det er ikke tilladt at blokere udsugningen, da dette ødelægger udsugningen i de andre lejligheder, samt at der vil opstå risiko for fugtskader i den enkelte lejlighed.

8. Brændbare væsker

Brandbare væsker skal altid opbevares efter gældende brandvedtægter og må aldrig henstilles på ejendommens trapper, altaner og svalegange. Bestyrelsens anvisninger skal følges.

9. Børn

Børn må ikke lege eller støje på trapper eller svalegange. Beboeren skal drage omsorg for, at børn, der bor hos eller er på besøg hos denne, ikke ved støjende adfærd er til gene for de øvrige beboere.

10. Cykler m.m.

Cykler, barne- og legevogne eller lignende må ikke henstilles på ejendommens trapper, svalegange, port eller gangarealer.

Ved parkering af cykler i gården skal cykler så vidt muligt parkeres inden for de afmærkede områder med cykelparkeringspladser.

11. Fodring

Fodring af dyr og fugle er ikke tilladt på fællesarealet.

12. Graffiti

Det er ikke tilladt at tegne og male på ejendommens murværk eller på anden måde beskadige ejendommen eller dens inventar. Overtrædelse medfører erstatningspligt for gerningsmanden. Konstateres graffiti eller anden beskadigelse af ejendommen, skal dette straks meldes til vicevæerten.

13. Husdyr

Det er tilladt at holde husdyr, som ikke færdes på fællesarealer og ikke generer naboer hverken med støj eller lugt. Hundehold er tilladt med bestyrelsens skriftlige tilladelse. Denne tilladelse kan til en hver tid opsiges med 1 måneds varsel. Beboeren skal holde hunden i snor på ejendommen. Herudover skal beboeren holde hunden ansvarsforsikret. Ansvarsforsikringen skal forevises for bestyrelsen på forlangende.

Det er ikke tilladt som husdyr at holde insekter, edderkopper, slanger og andre dyr, der almindeligvis kan foranledige utryghed for øvrige beboere.

14. Kriminalprævention

For at begrænse indbrud og tyverier mest muligt er det beboerens pligt at sørge for, at ejendommens kælderdøre lukkes og låses tillige med døre og vinduer i lejligheden. Såfremt beboeren skal være væk fra lejligheden i længere tid, bør man underrette naboer herom, således lejemålet tilses. Undgå nedrullede gardiner og andre synlige tegn på at lejligheden er forladt.

15. Motorkøretøjer

Biler og motorcykler må ikke henstilles således, at de generer ind- og udkørselen for andre køretøjer. Signalthorn må ikke benyttes i gården eller i porten. Benzin må ikke opbevares i ejendommen, udover hvad der forefindes i køretøjer på ejendommens grund. Der må kun parkeres i de afmærkede felter i gården.

Parkering i gården er kun tilladt for ejendommens beboere. Motorkøretøjer må ikke være til gene for beboerne.

16. Støj fra arrangementer, underholdning og adfærd

Støjende adfærd, underholdning og arrangementer (fx fester og lign.) må kun ske med hensynstagen til andre beboere og aldrig efter kl. 22.00 aftener før hverdage og aldrig efter kl. 1.00 nætter før lørdage, søndage og helligdage. Vinduer, hoveddør og altandør skal holdes lukket i den lejlighed, hvor der støjtes. Støjklager skal respekteres ved henvendelse fra andre beboere. Støjende arrangementer kan varsles i god tid på foreningens opslagstavler og onlineforum. Musiceren i erhvervsøjemed må ikke finde sted uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

17. Støj

Vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler skal installeres således at de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for ejendommen eller dens beboere.

Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må ikke finde sted på hverdage mellem kl. 20.00 og 07.00, samt i weekender mellem kl. 20.00 og 10.00.

18. Lugtgener

Det er forbudt at tisse i kælderen, opgang og elevator.

19. Vandhaner og cisterner

Utætte vandhaner er omfattet af beboerens vedligeholdelsespligt. For at undgå merforbrug af vand skal beboeren straks efter, at defekt er konstateret, drage omsorg for, at defekten bliver udbedret.

Når utætte cisterner konstateres, skal viceværten snarest muligt underrettes.

20. Vaskerum og tøjtørring

Det er ikke tilladt at ryge i vaske- og tørrerum.

Vaskerummet skal afleveres i ryddelig stand. Tøj må kun tørres på de anviste pladser og rum. Tøjtørring må ikke finde sted fra vinduer, trapper, altaner eller svalegange. Tørrerum skal afleveres i rengjort stand.

Brugere af vaskerummet skal bestræbe sig på at bruge vaskemaskinerne og tørretumbleren i kortest mulig tid af hensyn til andre brugere i ejendommen. Vasketøj skal tømmes ud af maskinerne umiddelbart efter benyttelse af disse og afhentes fra vaskekælderen. Vasketøj må ikke efterlades vasketøjskurvene i længere tid. Vasketøjskurvene må ikke fjernes fra vaskekælderen.

21. Vinduer

I regn-, sne-, frost-, og stormvejr skal alle vinduer i kælderrum holdes lukkede.

22. WC-regler

Der må kun benyttes toiletpapir i wc'et, og intet som kan tilstoppe afløbet må kastes i wc'et.

23. Udvendig vedligeholdelse, maling og rengøring

Mursten, gulvbelægning, glas- og metalrækværk må ikke males. Betonen må kun males med åndbar (diffusionsåben) maling. Farver skal svare til de eksisterende. Dette gælder både for beton og skillevægge, og på både altanområder og svalegange. Til dette formål skal malingsens farvekode indhentes hos bestyrelsen.

Mursten må ikke males.

Såfremt henstilling omkring maling, farvevalg og malingstype ikke følges, kan bestyrelsen forlange, at malerarbejdet gøres om, således at henstillingerne bliver efterfulgt. Såfremt dette ikke sker, indenfor en af bestyrelsen fastsat frist, kan bestyrelsen rekvirere en håndværker på den pågældende beboers regning.

Rengøring af svalegange og altaner skal foregå med enten støvsuger eller kost. Herudover er det tilladt at afvaske belægningen med allround grundrens, opblandet i koldt vand.

Belægningen på svalegangene må ikke påvirkes med spidse eller skarpe genstande f.eks. snerydningsredskaber eller stoleben uden gummidupper, da dette vil ødelægge den skridsikre overflade.

I tillæg må belægningen ikke dækkes med ting, som gør at fugt bliver liggende og mørner belægningen - såsom tæpper, urtepotter, metalriste og andet, som står direkte på belægningen.

Det betyder at

- Alle urtepotter og lignende skal være hævet fra underlaget - eksempelvis af en trebenet underskål af gummi/plastik, sådan at der kommer luft ind under og membranen dermed ikke mørner under de fugtige flader.
- Dørmatte må ikke have gummiunderlag (bagside) og skal være i naturfibre (åndbare). Alle andelshavere har fået uddelt en måtte til brug på svalegangene.
- Altanmøbler skal have gummidupper eller filt under benene.
- Gulvet må ikke udsættes for varme ting, såsom grill, gløder, cigaretskodder eller stearinlys.

Anbefalet rengøring/pleje af membranen gøres med et rengøringsmidlet Probat, eller med brun sæbe. Man kan bruge en børste, som ikke er for hård.

24. Fastmonteret udvendigt udstyr og indgreb i ejendommens ydre

Det er ikke tilladt at opsætte genstande som kræver indgreb i ejendommens glas eller metalrækværk. Kræver en genstand indgreb i ejendommens murværk eller beton skal opsætningen godkendes af bestyrelsen. Hvis et indgreb har forårsaget skade på ejendommen, kan bestyrelsen kræve at skaden bliver udbedret af en af bestyrelsen udpeget håndværker på den pågældende beboers regning.

Opsætning og genetablering af eksempelvis læskærme, markiser, hængekøjer, skilte, borde, stole, bænke, el-udtag, blomsterkasser eller anden permanent montering må ikke ske uden forudgående godkendelse af bestyrelsen.

25. Altankasser

Kræver en opsætning af altankasse indgreb i ejendommens beton og murværk, må opsætningen ikke ske uden forudgående godkendelse fra bestyrelsen. Bestyrelsen kan bl.a. betinge en sådan godkendelse af, at arbejdet udføres af en af ejendommen anvist håndværker på den pågældende beboers regning.

25. Altankasse samt anden midlertidig opsætning på rækværk

Det er ikke tilladt at ophænge genstande udvendigt på ejendommens rækværk. Genstande skal hænge på indersiden af rækværket, ud for de lodrette stål bjælker som opdeler glasset på altanen, således at genstanden hviler mod disse og ikke mod glasset. Genstandene må ikke efterlade plamager på glasset. Derudover er det ikke tilladt at ophænge en grill på ejendommens rækværk. Opsætning af genstande er altid beboerens eget ansvar.

Hvis en midlertidig opsætning har forårsaget skade på ejendommen, kan bestyrelsen kræve at skaden bliver udbedret af en af bestyrelsen udpeget håndværker på den pågældende beboers regning.

26. Grillning

Det er ikke tilladt at grille på svalegange. Grillning på altaner er kun tilladt såfremt det ikke er til gene for naboer. Grillning på altaner skal gøres ved at grillen er placeret frit på altanen, altså ikke op ad rækværk eller væg.

27. Udskiftning af gulv

Udskiftning af gulv, samt etablering af klinker kan kun ske med tilladelse fra bestyrelsen, og altid efter gældende lovgivning. Se i øvrigt punkt 28.

Ved udskiftning af trægulv i andelslejlighederne, skal dette gulv erstattes af et gulv af samme type (dvs. af naturmateriale) og af mindst samme kvalitet som det eksisterende, dvs. Junckers 22 mm . Det er tilladt at lægge klinker i entré, køkken samt badeværelse.

28. Nedrivning af vægge

Alle ombygninger eller ændringer skal på forhånd godkendes af bestyrelsen. Ved tvivlstilfælde kan bestyrelsen rekvirere konsulentbistand på ansøgers regning. Alle ombygninger og ændringer skal endvidere anmeldes til Københavns Kommune. Anmeldelser skal indeholde beskrivelse af projektet, skitser samt materialer/dele. Ombygninger skal ske efter den til enhver tid gældende byggelovgivning. Før arbejdet påbegyndes, skal man fremvise en kvittering til bestyrelsen for anmeldelsen til Københavns Kommune.

Hvis der er tale om indgreb i de tekniske installationer, såsom brugsvand, varme, kloaksystem eller elektricitet skal ombygningerne foretages af autoriserede håndværkere.

Efter ombygning kan bestyrelsen kræve at lejligheden synes af en af bestyrelsen udvalgt kyndig person. Udgiften til syn afholdes af andelshaver.

29. Navneskilte

Navneskilte på dør og oversigtsskilt i porten skal altid være identisk med den beboer som bebor lejligheden, dette gælder også ved fremleje. Ved flytning har den nye beboer en frist på 30 dage til at ændre navneskiltene. Skiltene skal printes med gældende skabeloner som kan hentes på foreningens hjemmeside, her kan man endvidere hente en skabelon til skilte til postkasseanlægget.

30. Obligatorisk vurdering af lejlighed ved salg

Ved overdragelse af andele skal der gennemføres et obligatorisk tjek af hele andelen. Dette skal gøres for at opretholde en vis standard i vores ejendom, samt for at sikre at alle ombygninger, installationer og forbedringer er lovlige, godkendte, og i overensstemmelse med andelsforeningens gældende husorden. Tjekket skal gennemføres af den byggetekniske rådgiver. Der skal under tjekket kunne forevises godkendelser samt kvitteringer på udført arbejde for at det kan blive godkendt. Det er den nuværende andelshaver i hver andel som står til ansvar for andelens stand, herunder forbedringer, ombygninger og installationer. Hvis den byggetekniske rådgiver finder det nødvendigt med et tjek fra en elektriker eller VVS-fagkyndig skal disse også udføres. Alle obligatoriske tjek af lejligheder før salg betales af den fraflyttende andelshaver.

Den byggetekniske rådgiver er en af bestyrelsen godkendt vurderingsmand. Det tilstræbes at denne er den samme og at disse tjek dermed bliver ensrettede.

31. Rygning

Rygning er forbudt i elevatoren, i trappeopgangene, på gårdtoiletet samt i hele kælderen.

32. Storskrald

Behandlingen af storskrald skal ske efter de gældende regler for ejendommen, som er opsat ved affaldsmiljøet, R98's regler for storskrald - og almindelig sund fornuft i øvrigt. Dvs. at hvis pladsen til henstilling af storskrald er fuld, skal man vente til storskraldet bliver afhentet og til der er plads igen. Storskrald afhentes jævnligt - ca. 2 gange om måneden. Ved benyttelse af affaldsskakterne skal beboerne lukke deres skraldeposer for at undgå unødigt tilsvining og unødvendige udgifter til renholdelse af disse.

33. Overtrædelse af husordenen

Overtræder en beboer husordenen, bør den, der konstaterer overtrædelsen, påtale dette direkte og straks over for overtræderen. Stopper overtrædelsen ikke straks, kan skriftlig henvendelse til bestyrelsen foretages. Den skriftlige henvendelse skal indeholde oplysninger om overtrædelsens art, konsekvenser og tidspunkt. Bestyrelsen tager stilling til, hvorvidt klagen over overtrædelsen er berettiget og påtaler dette over for beboeren i anonym form. Medfører klagen, at beboerens medlemskab af andelsboligforeningen eller lejekontrakt bliver ophævet, må den beboer, der har klaget over overtrædelsen, være indstillet på at afgive vidneforklaring, hvis sagen indbringes for retten.

34. Gårdmiljø

Ophold i gårdmiljøet er ikke tilladt efter kl. 22.00 på hverdage samt efter kl. 24.00 i weekender. Dette er ikke gældende for andelsboligforeningens fællesarrangementer. Gårdmiljøet skal efterlades i opryddet tilstand.

35. Årlig besigtigelse af belægning på svalegange og altaner

Belægningen skal gennemgås for huller eller beskadigelse hvert år. Gennemgangen foranstalles ved at beboeren på bestyrelsens opfordring selvstændigt kontrollerer belægningen, ved at se efter huller eller anden beskadigelse. Der vil blive omdelt et kontrol dokument som beboeren udfylder efter egen gennemgang. Den enkelte beboer kan få bestyrelsens hjælp hvis det er nødvendigt.

36. Konsekvens af overtrædelse af husordenen

Overtrædelse af husordenen kan medføre eksklusion af andelsboligforeningen og ophør af brugsret til lejligheden efter reglerne i AB Annagårdens vedtægter § 24.