



HUSORDEN og

generelle retningslinjer for andelshavere
i Andelsboligforeningen N.H.

Februar 2020

INDHOLDSFORTEGNELSE

Velkommen	3
Grundejerforeningen Eberts Villaby	3
Bestyrelsen	3
Generelt	4
Husdyrhold	4
Nøgler	4
Bekey – adgang for serviceleverandører & distributører	4
Dørtelefon og postkasse	4
Loftrum	5
Cykelparkering	5
TV-antenne	5
Internet	5
Rygepolitik	5
Hjemmeside	6
Facebook	6
Fællesområder	6
Kælder	6
Gård	6
Have	7
Tørreloft	7
Opgange og opgangsdøre	7
Støj og larmende adfærd	8
Maskiner og anden støj	8
Musik og Fest	8
Reparationer – Vedligehold - Renovering	9
Vinduer	9
Radiatorer og varme	9
Renovering af egen bolig	10
Udlån – Fremleje – Airbnb - Fravær	11
Fremleje og Udlån	11
Airbnb	11
Husets Dag	11
Affald & Storskrald	12
Affald	12
Storskrald	12

Velkommen

Du har købt en andelsbolig og har derved også købt dig ind i et forpligtende fællesskab, som både indebærer økonomiske hæftelser, indflydelse på drifts- og vedligeholdelsesbeslutninger og en vis grad af socialt fællesskab med de øvrige andelshavere.

Du har også erhvervet dig et ansvar forbundet med almen vedligeholdelse af ejendommen og fællesarealerne.

Det er beboerne som i fællesskab andelsboligforeningen.

Som andelshaver skal du sætte dig ind i foreningens VEDTÆGTER, HUSORDEN & GENERELLE RETNINGSLINJER, hvor du finder svar på mange forhold.

Grundejerforeningen Eberts Villaby

Som andelshaver i Andelsforeningen N.H. er du samtidig en del af et større fællesskab i Grundejerforeningen Eberts Villaby, som inkluderer alle de omkringliggende ejendomme. Som en del af Grundejerforeningen er vi som andelshavere forpligtet til at holde områderne omkring vores ejendom pæne og ordentlige – herunder passe fortov og vej som de øvrige grundejere. Grundejerforeningen Eberts Villaby afholder blandt andet et årligt loppemarked, en årlig sommerfest mm. Der findes en facebookgruppe, som du kan melde dig ind i for at holde dig orienteret om, hvad der sker i Eberts Villaby. Facebookgruppen hedder "Beboere i Eberts Villaby". Hvis du har problemer med at tilmelde dig gruppen, så send en mail til bestyrelsen, som så kan invitere dig ind i gruppen.

Bestyrelsen

Bestyrelsen består af andelshavere, der udfører frivilligt arbejde. Alle henvendelser til bestyrelsen skal sendes pr. mail: andelnh@gmail.com.

Bestyrelsen mødes typisk en gang om måneden, hvorfor du ikke skal forvente omgående svar, når du sender en e-mail. Har du en hastesag, bedes du skrive "HASTER" i emnefeltet.

Vi henstiller til, at andelshavere ikke kontakter bestyrelsesmedlemmer via deres private telefoner og på SMS, WhatsApp, Messenger o. lign.

Generelt

Husdyrhold

Det er tilladt at holde hunde og katte dog med den begrænsning, at de ikke er til gene for de øvrige beboere. Hunde af typen "muskel- & kamphunde" er ikke tilladt.

Derudover skal bestyrelsen godkende hunderacer med en vægt på over 20 kg.

Uanset bestemmelser om husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.

Nøgler

I andelsforeningen har vi en systemnøgle, som fungerer til opgangsdør fra gade og gård samt til kælderetage og loft.

Denne nøgle skal bestilles via bestyrelsen på mail andelnh@gmail.com og kan ikke kopieres.

Du vil blive opkrævet et økonomisk gebyr pr. nøgle via huslejen.

Du har selv ansvar for nøgler til postkasse, port og egen hoveddør – og bør af sælger få udleveret minimum to stk. nøgler af hver slags (inkl. systemnøgle).

Bekey – adgang for serviceleverandører & distributører

Andelsboligforeningen har BEKEY installeret i begge opgange.

Det giver leverandører og distributører (bl.a. FK Distribution og Årstiderne) sporbar og tidsbegrænset adgang til opgangsdørene.

På denne måde kan du få leverancer og serviceydelser leveret lige til hoveddøren, 24-7, uden at udlevere opgangsnøgle – og uden at ulejlige dine naboer, hvis du ikke er hjemme.

Dørtelefon og postkasse

Det er bestyrelsen, der skifter navneskilte på dørtelefon og postkasse. Du skal blot tage kontakt til bestyrelsen på e-mail: andelnh@gmail.com og oplyse, hvad der skal stå på dørtelefon og postkasse. Vær opmærksom på, at pladsen på dørtelefon er forholdsvis begrænset.

Dørtelefon

Du kan ændre ringesignal og lydstyrke på dørtelefonen via knapperne på højre side.

Ønsker du at frakoble lyden skal du aktivere "klokken", så den lyser rødt.



Loftrum

Alle andelshavere har eget loftrum. Loftrum skal være aflåst med navn på døren, som andelshaveren selv sørger for. Der må ikke henstilles brandfarlige væsker i disse. Loftrum skal ryddes ved fraflytning.

Det er ikke tilladt at opbevare private ejendele udenfor eget loftrum.

Cykelparkering

Der er cykelparkering i aflåst gård og i kælderen under Sigbrits Allé.

Cykler må ikke henstilles i porten, på trapper og gavlen, hvor affaldscontainerne er placeret, da der skal være fri passage i tilfælde af brand.

I perioden 1. april til 1. november er det ikke tilladt at parkere cykler i haven.

TV-antenne

De fleste andelshavere er tilmeldt en fælles TV-grundpakke fra YouSee. Det er muligt for den enkelte andelshaver at til vælge ekstra kanaler ved selv at kontakte YouSee.

Hvis den automatiske TV-grundpakke ønskes afmeldt, skal stikket plomberes af YouSee.

Andelshaveren skal selv kontakte YouSee og betale omkostningen herfor.

Ønsker du som andelshaver at få genåbnet et plomberet stik og oprette TV-grundpakken (som er blevet lukket af en tidligere andelshaver), skal du selv kontakte YouSee og betale ca. kr. 700 for at få plomberingen fjernet.

Du kan vælge at lade en elektriker plombere/fjerne plomberingen. Dog kræver YouSee dokumentation for, at opgaven er udført korrekt.

Internet

Internet- og bredbåndsløsning er op til den enkelte andelshaver at vælge. Der er ingen fælles internet- eller bredbåndsløsning.

Foreningen har et sløjfeanlæg som anvendes til kabel TV. Der er ingen "returvej" på anlægget, dvs. anlægget kan kun modtage signal og ikke sende.

Anlægget er IKKE låst og skal IKKE låses op af bestyrelsen.

Rygepolitik

Rygning er ikke tilladt på fælles indendørsarealer (kælder, loft og trappeopgange) af hensyn til brandsikkerheden.

Rygning på udendørs fællesarealer er tilladt, men der henstilles til, at man tager hensyn til andre. Cigaretskodder må ikke henkastes.

Hjemmeside

Foreningen har en hjemmeside nh.sjeldani.dk, hvor du finder alle relevante dokumenter vedr. foreningen – heriblandt referater fra generalforsamlinger mm. Som beboer skal du bruge en kode for at få adgang til hjemmesiden. Denne kode får du udleveret af foreningens administrator sammen med overtagelsesdokumenter på din andel. Hvis du er i tvivl om koden, så skriv en mail til foreningens bestyrelse.

Facebook

Andelsboligforeningen har en lukket gruppe på Facebook, hvor vi kan dele oplæg og information vedrørende boligforeningen og ting, som er relevante for vores naboskab.

Gruppen på Facebook hedder: ABNH andelsforeningen

Henvendelser til bestyrelsen skal sendes på e-mail andelnh@gmail.com. Henvendelser til bestyrelsen via Facebook vil ikke blive besvaret.

Fællesområder

Færdsel i og benyttelse af gård- og havearealer skal ske med hensyntagen til øvrige beboere. Det er alle andelshaveres pligt og ansvar at deltage i drift- og vedligeholdelse af fællesarealerne og holde dem ryddelige.

Hvis en beboer sviner, roder eller beskadiger fællesarealer og loftrum i forbindelse med flytning eller lignende, skal pågældende sørge for rengøring og/eller udbedring af eventuelle skader.

Kælder

Det er andelshavernes fælles ansvar at holde vores kælder pæn og ryddelig.

Der må ikke opbevares private ejendele i kælderen udover cykler, barnevogne og bildæk.

Alle private ejendele skal opbevares på den enkelte andelshavers respektive loftrum.

I kælderen findes et fælles værkstedsrum, som alle andelshavere er velkomne til at benytte.

Ryd op efter dig selv og efterlad stedet, som du selv ønsker at modtage det.

I kælderen findes ligeledes fælles havemøbler, parasoller, grill og haveredskaber. Sæt grill og parasoller tilbage i kælderen efter brug, så det bliver skånet for vind og regn og holder længere.

Gård

Baggården er fælles område, som vi deler med naboejendommen.

For at undgå indbrud og uvedkommende i gården, sørg altid for at holde porten til baggården lukket. Hvis du ser, at porten står åben – eller på klem – så luk den.

Have

Haven er fælles ejendom og bruges af voksne, børn og hunde.

Vi sætter stor pris på vores have og opfordrer alle til at hjælpe med at bevare det fine udtryk.

I kælderen findes der hynder til stolene, ekstra stole, parasoller og kulgrill til fælles brug. Ryd op efter dig og læg genstandene tilbage i kælderen, fri for vind og regn.

Når du har anvendt haven, dine børn har leget i sandkassen etc., skal du som minimum efterlade rengjorte borde og stole, rengøre grillen efter brug, stille stole/borde pænt på plads og rydde op efter legetøj, bære hynder og parasoller tilbage i kælderen.

Efterlad haven, som du gerne vil modtage den.

I perioden 1. april til 1. november er det ikke tilladt at parkere cykler i haven.

Tørreloft

Der er fælles tørreloft til rådighed for alle andelshavere. Tørrelofter skal efter brug, efterlades i ryddelig stand, og tagvinduer skal holdes lukket. Døre til loftet skal holdes aflåst.

Det er ikke tilladt at opbevare private ejendele på fællesområder på loftet. Alle ejendele skal opbevares i det tildelte loftrum.

Opgange og opgangsdøre

Vores opgange er det første vi møder, når vi kommer hjem. Tænk derfor på dine naboer, når du renoverer og vedligeholder din bolig. Når der renoveres på én etage, forplanter støvet sig på hele trappen. Under en renovationsproces skal trappen holdes ren og ryddelig. Du bedes derfor støvsuge og vaske trappe, gelænder og flader jævnligt så længe du renoverer.

Hold trappeopgange ryddet og rent, som du selv gerne vil modtage det.

Af brandmæssige hensyn må der IKKE henstilles ting og sager på for- og bagtrapper.

Vi bor i et aktivt og trafikeret område. Opgangsdøre skal derfor ALTID være lukket og låst for at undgå uvedkommende gæster og indbrud.

Observerer du, at døren står åben og ingen er i nærheden, så luk døren.

Krog til opgangsdør

Har du behov for at holde døren åben i kortere tid, findes der en krog bag døren mod væggen.

Anvend denne og IKKE dørmåtten som stopklods.

Støj og larmende adfærd

Ejendommen er fra 1901 og er derfor dårligt isoleret i etageadskillelserne. Føler du dig generet af støj fra en nabo, så tag fat i den pågældende, da din nabo måske er uvidende om omfanget af støjen.

Enhver andelshaver/beboer/lejer i ejendommen skal udvise god og hensynsfuld naboskik og i enhver henseende undlade at volde unødige gene for foreningens øvrige beboere. Ethvert pålæg af ordensmæssig karakter fra bestyrelsen skal ufravigeligt efterkommes.

Maskiner og anden støj

Vaskemaskine, tørretumbler og opvaskemaskine skal installeres således, at de ikke er til gene for ejendommen og dens beboere. Brug af husholdningsmaskiner og støjende værktøj er ikke tilladt mellem kl. 22:00 og 07:00.

Ved længerevarende brug af støjende værktøj (f.eks. i forbindelse med reovering/istandsættelse) skal naboer forhåndsunderrettes ved opslag i opgangene som minimum og evt. på Facebookgruppen (bemærk at ikke alle naboer er på Facebook).

Tag i øvrigt hensyn og begræns støj og larm efter kl. 22:00.

Musik og Fest

Musik og anden form for støjende adfærd skal ske med hensyntagen til naboer og omkringboende og for lukkede vinduer.

I forbindelse med fester og selskabelige sammenkomster af støjende karakter skal du informere syv dage forud via opslag i opgange og evt. på Facebookgruppen (bemærk at ikke alle naboer er på Facebook).

Reparationer – Vedligehold - Renovering

Reparationer på alle lodrette rør og installationer er fællesudgifter og ejendommens ansvar. Disse installationer må der ikke røres ved uden godkendelse fra bestyrelsen.

Vinduer

Udvendig vedligeholdelse af vinduerne er en fællesudgift, hvorimod indvendig vedligeholdelse af vinduer påhviler den enkelte andelshaver.

Andelshaveren har ansvar for, at vinduernes rørlige dele bliver smurt med olie indvendig, minimum en gang om året.



I minimum ét vindue mod gaden sidder der en udluftningskanal. Denne udluftningskanal skal være åben året rundt af hensyn til indeklima og ejendommens ve og vel.



Radiatorer og varme

Varmen styres centralt og reguleres automatisk efter årstid og udendørstemperatur.

Udluftning af radiator

Når årstiden skifter, skal du UDLUFTE dine radiatorer. Dette er for at sikre, at vandet kan cirkulere rundt i hele varmesystemet.

Hvis ikke du udlufter dine radiatorer, har det konsekvens for din varmeregning og det påvirker dine naboers tilgang til varme.

Udluftning foregår ved, at du forsigtigt løsner ventilen – og afventer til luften er sivet ud. Hav en beholder og klud parat, da der kan løbe lidt vand ud.



Ventil bør kunne åbnes ved håndkraft

Forskellige typer ventiler

Radiatorerne har to-tre typer ventiler. Til nogle ventiler skal du bruge en speciel lille nøgle. Nøglerne udleveres af bestyrelsen og går på omgang, når det er tid til at udlufte.

Du kan også købe denne nøgle i Silvan (pris mellem 40-80 kr.).

Er du i tvivl om, hvordan du gør, så kontakt en nabo.

Hvis en ventil er defekt eller går i stykker, bedes du rette henvendelse til bestyrelsen.

Gode råd – brug varmen fornuftigt

1. Brug alle radiatorer
2. Sørg for at der er hel eller delvis varme i alle rum i fyringssæsonen
3. Sluk for radiatorer, når du lufter ud et kvarter hver dag.
4. Du kan spare på din varmeregning, hvis du sænker rumtemperaturen om natten og evt. i dagtimerne, når du ikke er hjemme, men undgå at lukke helt i fyringssæsonen.

Renovering af egen bolig

Læs nøje vedtægtsbestemmelser §10, når du planlægger renovering og istandsættelse af din andel. Husk det skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen, inden du går i gang.

Andelshavere i omkringliggende lejligheder er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre renovering. Renovering skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere.

I forbindelse med istandsættelse og renovering skal andelshaveren sørge for at holde fælles områder ryddelige og rene for støj og skidt.

Udlån – Fremleje – Airbnb - Fravær

Læs nøje vedtægtsbestemmelserne §11 & §12 i forbindelse med eventuelle udlån, fremleje og brug af Airbnb, således at du er helt klar på reglerne.

Fremleje og Udlån

Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen. Eksempelvis skal bestyrelsen have oplyst navn på personen, som flytter ind og oplysninger om, hvor længe personen bor i lejligheden. Hvis der er udarbejdet en lejekontrakt, skal bestyrelsen have en kopi.

Airbnb

Udlån i korte perioder på op til xx uger, eksempelvis i forbindelse med Airbnb, er tilladt. Andelshaveren er ansvarlig for lejers handlinger. Andelshaveren skal under fremlejeperioden have fast bopæl i andelslejligheden. Andelshaveren har pligt til at oplyse navn på fremlejetager og egne kontaktoplysninger i fremlejeperioden. Brud på disse regler medfører eksklusion.

Som andelshaver er du ansvarlig for at oplyse dine Airbnb gæster om foreningens husorden – herunder regler for støj og larmende adfærd samt affaldssortering.

Enhver andelshaver/lejer/beboer i ejendommen, skal stedse udvise god og hensynsfuld naboskik.

Husets Dag

Én gang årligt afholdes en praktisk arbejdsdag/arbejdsweekend, hvor alle andelshavere samles om diverse praktiske opgaver (vedligeholdelse af fællesarealerne, rengøring, malearbejde, havearbejde, småreparationer og oprydning).

Du har pligt til at deltage på denne dag.

Der tages højde for ældre og gangbesværede, som får kaffebrygnings- og opvartningstjansen.

Såfremt du ikke møder op til Husets Dag, vil du blive opkrævet et økonomisk gebyr (som i 2019 er kr. 500).

Affald & Storskrald

Affald

Vi har affaldssortering i andelsforeningen, som vi deler med naboejendommen (en lejerforening). Affaldscontainere i gården er kun beregnet til småt brandbart. Aviser, pap, bio, småt metal og elektronik skal lægges i dertil egnede containere.

Glas og flasker må IKKE hensættes i gården, men skal afleveres i flaskecontainer på hjørnet af Amagerbrogade 150 og Dronning Elisabeths Alle.

Storskrald

Afhentning af storskrald foregår efter aftale og bestilles af bestyrelsen.

Vi beder dig nærstudere affaldssortering nøje. Hvis noget er uklart, eller du har spørgsmål, ret da henvendelse til bestyrelsen.

Når du stiller storskrald ned, så stil det pænt, da skraldemændene ikke afhenter, hvis det er en STOR rodebunke.

Farligt affald

Maling og malingbøtter – fyldte men også med malingrester, opløsningsmidler og kemikalier, elpærer, LED-lyskilder og lysstofrør, batterier, kosmetik herunder neglelak, alle former for spraydåser

Farligt affald skal afleveres i det store metalskab i gården.

Genanvendeligt træ

Ubehandlet, malet eller lakeret møbler fx stole, borde, reoler eller kommoder. Ubehandlet træ fra gør-det-selv-arbejde er også træ, der kan genanvendes.

Genanvendeligt træ skal stilles i en bunke for sig i storskraldsområdet, da dette afhentes separat.

Størrelse på storskrald

Genstande må ikke være tungere end, hvad to mand kan håndtere. Lange genstande som brædder, tæpper, bordplader og rør mv. må ikke være længere en 150 cm, og må ikke stables højere end 120 cm. Små genstande skal enten bundtes eller samles i klare sække eller åbne kasser.

Følgende MÅ stilles til storskrald

Indbo f.eks. møbler, reoler og gulvtæpper

Vinduesglas, spejle etc. skal være pakket ind, så skraldemanden ikke skærer sig

PVC, træ, glas, plast og metal fra gør-det-selv-arbejde

Cykler skal være mærket med en seddel med teksten "Fjernes af renovatøren"

Følgende MÅ IKKE stilles til storskrald:

Byggematerialer som mursten, tagsten, beton, sanitetsudstyr, tagplader, gips eller jord/sten/grus, mm. må ikke komme i storskrald

Tallerkener, stentøj, køkkengrej, tøj etc. er heller ikke storskrald, og skal i dagrenovationen, en genbrugsbutik eller på genbrugspladsens byttecenter.

Orienter jer mere om reglerne her: [KK Sortering af Storskrald](#)