

Husorden for Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18

FORORD

Fællesskabet er afgørende i en andelsboligforening, hvor alle beboerne bidrager til at skabe et godt miljø og passe på den fælles ejendom. Husordenen er vedtaget af generalforsamlingen i henhold til vedtægternes § 13, med henblik på at sikre god ro og orden, fremme gensidig hensyntagen og forebygge konflikter. Reglerne bidrager endvidere til at begrænse ejendommens drifts- og vedligeholdelsesudgifter til gavn for foreningen som helhed.

Det påhviler enhver andelshaver og beboer at efterleve bestemmelserne i husordenen. Bestyrelsen er bemyndiget til at føre tilsyn med overholdelsen heraf og er forpligtet til at påtale eventuelle overtrædelser. Såfremt en andelshaver eller beboer ikke efterkommer en mundtlig påtale, vil der blive afgivet skriftlig påtale. Ved gentagne overtrædelser finder vedtægternes § 24 anvendelse.

§ 1 – HENSYNSFULDHED

Ved at vise hensynsfuldhed over for andre, kan man påregne hensyn til gengæld.

Husordenens formål er at bevare og opretholde et godt naboskab, en rar og attraktiv ejendom og medvirke til mindst mulig gene imellem beboere og naboer.

§ 2 – STØJ

Musikanlæg, tv, musikinstrumenter og lignende kan bruges under hensyntagen til de øvrige beboere, og i tidsrummet:

Hverdage	07:00 – 22:00
----------	---------------

Weekend/helligdage	09:00 – 00:00
--------------------	---------------

Fester skal varsles senest 7 dage før ved opslag i opgangen. Det forudsættes dog, at der fortsat tages hensyn til ejendommens øvrige beboere, samt at musik slukkes senest kl. 02:00.

Støjende maskiner kan bruges i tidsrummet:

Hverdage	07:00 – 20:00
----------	---------------

Weekend/helligdage	09:00 – 20:00
--------------------	---------------

Vinduer og døre bør holdes lukkede, så andre beboere ikke generes unødigt af støj.

Ved længerevarende reoveringer inde i boligen skal opgangen, samt nærmeste naboer orienteres.

§ 3 – SIKKERHED

Af hensyn til ejendommens sikkerhed skal hoveddøre, kælderdøre samt porten altid holdes lukkede.

Flugtveje skal til enhver tid være frie og må ikke blokeres.

Der må ikke opbevares eller henstilles genstande på trapper, reposer eller øvrige adgangsarealer, herunder private ejendele, børnecykler og lignende. Kun barnevogne må henstilles i opgangen under trappen, og dette alene under forudsætning af, at barnevognen er tømt for alle brændbare løse effekter, herunder dyner og puder. Se nærmere om bortskaffelse af genstande under fællesarealer.

Ejendommens brandalarmer og brandslukkere skal til enhver tid være tilgængelige og må ikke fjernes, tilsløres eller blokeres. Det påhviler beboerne straks at orientere bestyrelsen, såfremt der konstateres fejl, herunder manglende batterier eller beskadigelse af brandteknisk udstyr.

§ 4 – FÆLLESAREALER

Vær opmærksom på, at brugen af fællesarealer sker med respekt for og hensyntagen til hinanden. Støjende adfærd bør begrænses.

Vær opmærksom på at rydde op efter dig selv, når du har opholdt dig på et fællesareal.

Ved de halvårlige arbejdsdage foretager foreningen oprydning af de indendørs fællesarealer. Her fjernes henstillede genstande. Fjernede genstande bortskaffes uden ansvar. Inden oprydning iværksættes, og senest 4 uger inden arbejdsdagen, fremsender bestyrelsen nærmere skriftlig orientering herom.

Gård

Gården må anvendes til rekreative formål af alle beboere og deres gæster. Ved ophold i gården forudsættes det dog, at der tages hensyn til ejendommens øvrige beboere, samt at gården efterlades opryddet, således at der også er hyggeligt at opholde sig for resten af ejendommens beboere.

Undlad at fodre fugle og andre dyr på foreningens ejendom, da dette kan tiltrække skadedyr.

Cykler

Cykler skal placeres i de dertil indrettede cykelstativer i gården eller, såfremt der ikke er plads i cykelstativerne, inden for det afmærkede område i starten af gården. Henstilling af cykler uden for de anviste områder er ikke tilladt.

Ved de halvårlige arbejdsdage foretager foreningen oprydning af cykler. Cyklerne bliver afmærket 4 uger før arbejdsdagen, og bortskaffes uden ansvar, hvis mærkningen ikke er fjernet af brugeren. Inden afmærkningen sker, fremsender bestyrelsen nærmere skriftlig orientering herom.

Rygning

Rygning er ikke tilladt i opgange og på andre indendørs fællesarealer.

Rygning er tilladt i gården, samt i egen bolig, men bør altid ske under hensyntagen til de øvrige beboere. Cigarettskod må ikke efterlades løst på fællesarealer.

Kælder- og bagtrapperum

Hver andelshaver er tildelt et kælderrum, som skal benyttes i overensstemmelse med foreningens regler. Andelshaver skal sørge for, kælderrum holdes forsvarligt aflåst.

Opmagasinerings af ejendele uden for det tildelte kælderrum er ikke tilladt og skal til enhver tid undgås af hensyn til brand- og adgangsforhold.

Bagtrapperum deles mellem de andelshavere, der er beliggende på samme etage, og skal holdes ryddelige og tilgængelige for fælles brug.

§ 5 – VASKEKÆLDER OG VASKETIDER

Vaskekælderen kan bruges i tidsrummet:

Alle dage 07:00 – 22:00

Vaskemaskine og tørretumbler kan reserveres i Flatcom. Reserverede vasketider skal respekteres. Hvis en beboer ikke har påbegyndt sin vasketid senest 15 min. efter starttidspunktet for reservationen, kan en anden beboer benytte maskinerne indtil den næste reserverede vasketid.

Vaskekælderen skal efterlades ren og ryddelig efter brug.

Tøj kan hænges til tørre på de dertil indrettede tørrefaciliteter i gården. Det er ikke tilladt at tørre tøj i kælderen eller på andre indendørs fællesarealer, idet dette kan forårsage fugtproblemer.

§ 6 – HUSDYR

Det er tilladt at holde husdyr i ejendommen i henhold til vedtægternes § 13. Det er dog ikke tilladt at holde slanger, insekter, spindlere eller større krybdyr.

For hold af hunde kræves særskilt skriftlig tilladelse fra bestyrelsen. Der kan alene gives tilladelse til hold af lovlige hunderacer, der ikke er omfattet af forbudslisten i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1373 af 30/11/2017. Hundeejere skal endvidere kunne fremvise lovpligtig hundansvarsforsikring.

Husdyr må ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere, herunder ved støj, lugt eller skræmmende adfærd.

Husdyr skal føres i snor på foreningens ejendom.

Husdyr må ikke færdes i opgange eller på øvrige fællesarealer uden opsyn.

Efterladenskaber skal omgående fjernes af ejeren.

§ 7 – AFFALD

Affald sorteres som anvist og bortskaffes i de hertil beregnede affaldscontainere i porten. Affald der smides i affaldscontainerne, skal være forsvarligt forsegleet. Pap skal sammenfoldes og anbringes i de dertil opstillede papcontainere.

Beboerne sørger selv for at bortskaffe storskrald, samt affald i forbindelse med ombygninger, renovering og lignende.

Det er ikke tilladt at henstille affald på opgange og andre fællesarealer, da det er til gene for de øvrige beboere, samt kan tiltrække skadedyr og medføre lugtgener.

§ 8 – VEDLIGEHOLDELSE AF ANDELSBOLIGER

Foreningens vedtægter angiver i § 10 fordelingen af vedligeholdelsespligter mellem andelshaveren og foreningen.

Eksempler på vedligeholdelsesopgaver samt angivelse af, hvorvidt ansvaret for udførelsen påhviler andelshaveren eller foreningen, fremgår af bilag 1.

Andelshaverens ansvar

Andelshaveren har ansvaret for den indvendige vedligeholdelse af andelsboligen.

Andelshaveren er endvidere ansvarlig for, at samtlige installationer, ændringer og forbedringer, som andelshaveren selv har foretaget eller ladet foretage, er udført i overensstemmelse med gældende lovgivning og myndighedskrav.

Andelsboligforeningens ansvar

Foreningen har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse af ejendommen.

Foreningen har endvidere ansvaret for fælles installationer, herunder lodrette forsynings- og afløbsinstallationer samt tilhørende forgreninger.

Endelig har foreningen ansvaret for ejendommens fællesarealer, herunder fælles udearealer samt de bærende dele af altaner, medmindre andet er særskilt aftalt.

§ 9 – FORSIKRINGER

Foreningen har tegnet bygningsforsikring, der omfatter skader på ejendommens bærende konstruktioner, tage, facader, installationer og øvrige bygningsdele.

Forsikringen dækker ikke andelshavernes private indbo, løsøre eller forhold, der henhører under den enkeltes eget ansvar. Det påhviler derfor hver andelshaver selv at tegne indboforsikring samt ansvarsforsikring. Foreningens forsikring dækker endvidere ikke skader, der skyldes mangelfuld vedligeholdelse af forhold, som andelshaveren er vedligeholdelsespligtig for.

§ 10 – SKADER

Skader på ejendommen og dens installationer skal straks anmeldes til bestyrelsen.

Tilkaldelse af håndværker må kun ske efter forudgående godkendelse fra bestyrelsen, medmindre der foreligger et akut behov for at afværge yderligere skade, og bestyrelsen ikke kan kontaktes.

Genstande og inventar indkøbt til fællesarealer skal behandles med behørig omhu og respekt. Forvolder en beboer skade på fælleseje, påhviler det den pågældende selv at afholde udgifterne til udbedring.

§ 11 – SKADEDYR

Observeres rotter, på foreningens ejendom, skal beboeren uden ugrundet ophold anmelde forholdet til kommunen og efterfølgende orientere bestyrelsen.

Observeres andre skadedyr, herunder mus, mår eller væggelus, på foreningens ejendom skal dette straks anmeldes til bestyrelsen.

§ 12 – KONFLIKTER

Opstår der en konflikt mellem beboere, bør parterne i første omgang søge at løse uoverensstemmelser ved dialog og gensidig afklaring. Direkte kommunikation mellem parterne er udgangspunktet for konfliktløsning og bør altid forsøges, før sagen bringes videre.

Såfremt konflikten ikke kan løses ved dialog, kan foreningens bestyrelse kontaktes med henblik på at bistå med mægling og finde en løsning, der er forenelig med husordenen og foreningens interesser.

§ 13 – KLAGER

Konstateres en overtrædelse af husordenen og kan der ikke beboerne imellem opnås forståelse eller en løsning gennem dialog, kan forholdet anmeldes til bestyrelsen. Alle klager skal være skriftlige og indeholde en klar beskrivelse af det pågældende forhold.

Bestyrelsen behandler herefter klagen og træffer afgørelse om den videre håndtering, herunder eventuelle påtaler eller andre nødvendige tiltag i overensstemmelse med foreningens vedtægter og husorden.

§ 14 – PERSONDATAPOLITIK

Foreningen behandler personoplysninger i overensstemmelse med den til enhver tid gældende persondatapolitik. Andelshavere og beboere henvises til foreningens persondatapolitik for nærmere oplysninger om behandling, opbevaring og videregivelse af persondata.

Husorden for Andelsforeningen Bragesgade 16-18

Bilag 1: Oversigt over fordeling af ansvar for vedligeholdelsesopgaver

Vedligeholdelsesopgave		Ansvarlig
Indvendig vedligeholdelse: Vedligeholdelse <u>inde i</u> andelsbolig		Andelshaver
Vægge	Vedligeholdelse af indvendige vægge inde i andelsbolig (inkl. maling, tapet, samt evt. gipsplader)	Andelshaver
Gulve	Vedligeholdelse af gulve inde i andelsbolig	Andelshaver
Vinduer og døre	Vedligeholdelse og udskiftning af indvendige døre Vedligeholdelse indersiden af vinduer og døre, herunder hasper, dørhåndtag og låse	Andelshaver
VVS-installationer	Vandrette rør (forsynings- og afløbsinstallationer) Afløb i køkken og bad, ud til den lodrette faldstamme Vandhaner, blandingsbatterier og pakninger, herunder udskiftning Radiatorer og termostater	Andelshaver
El-installationer	El-installationer inde i andelsbolig, herunder eltavle, stikkontakter og lampeudtag	Andelshaver
Køkken	Vedligeholdelse og udskiftning af køkken, herunder køkkenelementer, køkkenvask og hvidevarer Vedligeholdelse af vægge og gulv i køkken	Andelshaver
Badeværelse	Vedligeholdelse og udskiftning af badeværelse, herunder toilet (inkl. cisterne), håndvask og bad Vedligeholdelse af vægge og gulv på badeværelse	Andelshaver
Udvendig vedligeholdelse: Vedligeholdelse <u>udenfor</u> andelsboliger		Andelsforening
Bygningen	Vedligeholdelse af ejedommens klimaskærm, tag, murværk, etageadskillelser, ventilationsanlæg	Andelsforening
Vægge	Vedligeholdelse af vægge udenfor andelsboliger, herunder opgange, kælder, m.v.	Andelsforening
Gulve	Vedligeholdelse af gulve udenfor andelsboliger, herunder opgange, kælder, m.v.	Andelsforening
Vinduer og døre	Vedligeholdelse af ydersiden af vinduer og døre Udskiftning af vinduer og yderdøre Punkterede termoruder	Andelsforening

	Smadrede ruder, medmindre der er tale om egen skyld	
VVS-installationer	Lodrette rør og forgreninger (forsynings- og afløbsinstallationer) Faldstammer Øvrige fælles installationer, herunder fjernvarme anlæg	Andelsforening
El-installationer	El-installationer udenfor andelsboliger, herunder fælles eltavle, stikkontakter og lampeudtag	Andelsforening
Fællesarealer	Vedligeholdelse af fællesarealer, herunder udearealer, opgange, kælder, samt kælder- og bagtrapperum	Andelsforening