

Husorden AAB 28-30 – 2023.

Indledning – hvorfor husorden.

En boligafdeling kan sammenlignes med et lille samfund. Vi bor tæt i boligerne, er fælles om afdelingens opgange og friarealer og om vores afdelings økonomi. Derfor er det vigtigt, at alle tager hensyn til hinanden og passer på afdelingens værdier.

Denne husorden skal hjælpe med til, at afdelingen bliver godt sted at bo.

Vi lejere er *ansvarlige* for at overholde den, ligesom vi også skal sørge for, at vores børn, gæster og husdyr overholder husorden.

Det er lejerne, der på afdelingsmøder vedtager husorden. Du kan fremsætte forslag om ændringer til de årlige afdelingsmøder.

Det er vigtigt at du

- læser og overholder husorden,
- holder dig informeret via afdelingens hjemmeside, www.28.30.dk
- lytter til din nabo – også hvis naboen er utilfreds med noget i din adfærd –
- medvirker til at finde løsninger, og
- retter dig efter henstillinger, vejledninger mv. som du får fra afdelingsbestyrelsen/Ejendomskontoret og efter påtaler, du modtager fra afdelingsbestyrelsen eller fra AAB.

Hvis du overtræder husordens bestemmelser, kan du få advarsel, pålæg om at rette din adfærd, eller regning for eventuelle merudgifter, din adfærd har medført for afdelingen. Ved gentagelser og/ eller grove tilfælde kan det medføre, at du bliver opsagt eller sat ud af boligen.

Nedenfor følger afdelingen husorden opdelt i emner og beskrevet i alfabetisk rækkefølge. Den er vedtaget på afdelingsmøde den 8. september 2022.

1. Affald

- 1.1. For at holde vores udgifter til skrald nede og bidrage til mest mulig genbrug af affald, skal du sortere i din egen husstand og aflevere de lukkede poser i de korrekte containere/affaldssug, som er opstillet i gårdene og i affaldsrum. Se opslag ved containerne og afdelingens hjemmeside her <https://www.28-30.dk/affaldshandtering/> Læs opslag på/ved containerne eller slå op i kommunens Affalds-ABC her <https://nemaffaldsservice.kk.dk/affaldsabc>

- 1.2. Køkkenaffald sorteres i husstanden i flasker, madvarer, plastic og restaffald, der anbringes i tillukkede poser i de dertil indrettede containere, se opslag ved/på containerne i hver gård.
- 1.3. Til madaffald bruges biposer, der kan udleveres i ejendomskontoret eller bestilles til levering i postkassen her: <https://www.kk.dk/biposer>
- 1.4. Særligt om drikkeglas – og porcelænsaffald, skarpe genstande: skal pakkes i avis og afleveres i dagrenovation.
- 1.5. Særligt om affaldssug/skakt i gård 28/29: Riv større dele, f.eks. pizzabakker, i stykker eller gør dem våde og fold dem, så de nemt kan komme i suget og ikke sætter sig fast.
- 1.6. Særligt om storskrald: Storskralderum findes i gård 30. Du må placere møbler og andre større ting, som du ikke kan komme af med på anden måde, i storskralderummene. Du kan også sætte udsmidt store elektronik/hvidevarer i storskralderummene. Møbler og andet stort brændbart skal sættes i det dertil markerede hjørne, elektronik i et andet. Følg skiltningen i rummet, og efterlad affaldsrummet i orden, så tømning kan finde sted.
- 1.7. I storskralderummene findes aflåst skab til farligt affald (maling, kemi, pærer m.v.) Du skal sætte dit farlige affald oven på skabet.
- 1.8. Der må ikke stilles affald udenfor containerne og storskralderummene. Er der ikke plads i containerne eller storskralderummene, må du vente med af aflevere dit affald eller selv køre på genbrugs-station. Du kan læse nærmere her <https://www.a-r-c.dk/privat/genbrugsplads/genbrugspladser/bispeengen-genbrugsstation>

2. Altaner.

- 2.1. Altankasser skal sikres forsvarligt og bunden skal være uden huller.
- 2.2. Der må ikke bores i murværket, og der må ikke opsættes faste installationer, fx markiser
- 2.3. Du må gerne opsætte løs antenne på din altan, men den skal sidde indvendigt under sidekanten.
- 2.4. Reder og fastboende duer på altaner tillades ikke og skal fjernes.

3. Antennestik.

- 3.1. Du skal altid bruge originale stik til at tilslutte til fællesantenneanlægget.

4. Badeværelse og køkken.

- 4.1. Du skal medvirke til at undgå skader og merudgifter som følge af utætheder, tilstopning m.v. Derfor har vi vedtaget nedenstående bestemmelser.
- 4.2. Vandhaner og cisterne skal holde tæt. Ved utætte installationer kontaktes Ejendomskontoret.
- 4.2. Ved egentlig vandskade, gaslækage mv. kontaktes afdelingens vagttelefon straks, se afdelingens hjemmeside her <https://www.28-30.dk/vagtelefon/>
- 4.3. Der må kun smides toiletpapir i wc. Andet affald sorteres som køkkenaffald, se punkt 1.2.
- 4.4. Du må gerne installere vaske- og/eller opvaskemaskine samt tørretumbler. Du skal søge herom efter reglerne om råderetten. Du kan få vejledning på ejendomskontoret. Installation af vaske-/og opvaskemaskine skal ske ved autoriseret installatør og efter ejendomskontorets anvisninger.

5. Biler - parkering.

- 5.1. Biler parkeres i de afmærkede båse, og ikke ind over hvis indtegning på fortovs kant.
- 5.2. Bestyrelsen kan på afdelingens vegne indgå aftale med parkeringsfirma om betalingsparkering i Tværvangen og Parkstykket og således, at parkeringsfirma kan opkræve og indkassere bøder. Der er pt indgået en sådan med Q-Park.
- 5.3. Fast parkeringstilladelse udstedes til beboere, der på Ejendomskontoret foreviser registreringsattest som ejer af bilen, eller som kan dokumentere adgang til en delebilordning. Nærmere regler kan læses på afdelingens hjemmeside her <https://www.28-30.dk/212-2/> .
- 5.4. Prisen for en fast parkeringstilladelse er 50 kr. pr. måned. Gæsteparkeringstilladelser gældende 24 timer kan afhentes i ejendomskontoret for 10 kr. pr. stk.

6. Cykler, knallerter og barnevogne.

- 6.1. Cykler og barnevogne skal parkeres i stativer eller i cykel- og barnevognsrum.
- 6.2. Knallerter parkeres ved cykelstativer.

- 6.3. Afdelingen påtager sig intet ansvar for barnevogne, cykler og knallerter anbragt i rum eller stativer.

7. Festlokale.

- 7.1. I Hareskovvej 19 er et festlokale, der kan lejes ved henvendelse til ejendomskontoret for et beløb på 500 kr. for weekend og 250 kr. for en hverdag.
- 7.2. Der oprettes kontrakt, og der indbetales et depositum på kr. 1000 kr., som dækker evt. itu gået materiel og manglende rengøring, og ellers returneres til dig.
- 7.3. Du modtager lokalet med udstyr i rengjort stand og skal aflevere det i samme stand.
- 7.4. Bortfald af gamle regler.

8. Flagning.

- 8.1. I Parkstykket er opsat flagstang, og du kan aftale med ejendomskontoret, at du vil flage ved en bestemt begivenhed.
- 8.2. Du kan låne Dannebrog på Ejendomskontoret ved indbetaling af depositum på 300 kr., som refunderes ved aflevering af flaget i samme stand som ved udlevering.
- 8.3. Du skal ved flagning overholde flagreglerne, som udleveres af Ejendomskontoret ved lånet og som kan læses på hjemmesiden her <https://www.28-30.dk/generelle-regler-og-information/regler-for-brug-af-flagstangen-paa-parkstykket/>

9. Fællesarealer, trapper, kældergange m.v.

- 9.1. Du skal passe på vores fælles arealer, vaskerier, klubber, festlokale, trapper og i fælles kælderrum. Du skal også være med til at undgå farer og genere dine naboer unødigt.
- Derfor skal du
- 9.2. rydde op efter dig
- 9.3. ikke lave støj, der kan genere andre. Se afsnit 15 om Musik og Støj,
- 9.4. ikke efterlade/opbevare mad eller madaffald uden for affaldscontainere eller fordre dyr (rottefare),

9.5. ikke fodre duer eller andre fugle på afdelingens område, det gælder både i gårde eller fra altaner,

9.6. ikke sætte motordrevne køretøjer inden døre.

Men du må gerne

9.6. spille bold på græsarealer i Gård 30 og på Parkstykket, bare ikke op ad husmure, og

9.7. Opstille blomsterkrukker eller andet i gårdene, hvis du har en aftale med haveklubben

Særligt om indendørs fællesarealer:

9.8. Du må ikke ryge,

9.9. Du skal sørge for, at trappearealet foran din dør skal være ryddet (brand),

9.10 Du må ikke stille effekter i trappe- og kældergange m.m.,

9.11. Betjeningspaneler, haner m.v. betjenes kun af ejendoms kontorets folk,

9.12. Tøm din postkasse jævnligt, så der er plads til ny post, og tag din post med dig.

10. Grill

10.1. Du må bruge ejendommens grill, men den skal rengøres efter brug.

10.2. Hvis du bruger egen grill, skal den anbringes på et ikke-brændbart underlag i fri luft, mindst 5 meter fra husmur/tag og mindst 1 meter fra brændbart materiale. Du må ikke bruge grill på altaner.

10.3. Vis hensyn og påpasselighed ved brug af grill, se nærmere på beredskabsstyrelsens hjemmeside her:

https://brs.dk/forebyggelse/brand/Documents/Grill_baal_og_ukrudtsbraender_folderA4.pdf

11. Husdyr

11.1. Det er tilladt at holde almindelige stue dyr samt 2 katte pr. lejemål. Katte skal anmeldes til Ejendomskontoret forinden indflytning eller inden anskaffelsen.

11.2. Hunde kan komme med ledsager på besøg og kan passes i lejemålet i weekender fra fredag til søndag. De skal være i snor på fællesarealerne og ekskrementer skal fjernes.

- 11.3. Servicehund er altid tilladt. Du skal indsende dokumentation for bevilling til godkendelse i AAB's administration.
- 11.4. Husdyr må ikke være til gene for andre beboere i form af støj, lugt, hærværk eller lignende. Du skal bortskaffe ekskrementer fra din hund på ejendommens arealer.
- 11.5. Der må ikke ske opdræt, pension eller lignende.

12. Klage

- 12.1. Hvis du mener, at en nabo ikke overholder husorden, er det bedst, at du tager dialogen med naboen først.
- 12.2. Hvis du ikke kan eller vil tage kontakt med naboen, eller det har været forgæves, kan du kontakte afdelingsbestyrelsen. Du kan også sende en skriftlig klage til afdelingsbestyrelsen, som vil vurdere, om klagen skal videresendes til administrationen.
- 12.3. Du kan få klageblanket udleveret på Ejendomskontoret.
- 12.4. Afdelingsbestyrelsen/ejendomskontoret skal påse, at der er god orden i afdelingen og afdelingsbestyrelsen kan påtale forhold overfor den beboer, der ikke overholder husordenen.
- 12.5. Retter lejerer sig ikke efter påtalen fra afdelingsbestyrelsen vil afdelingsbestyrelsen sende sagen videre til behandling i administrationen, der forestår det videre forløb.

13. Klubber.

- 13.1. Der er et antal lokaler i ejendommen, der kan bruges til klubaktiviteter for lejere i ejendommen efter aftale med afdelingsbestyrelsen, se nærmere på hjemmesiden.
- 13.2. Der skal anmeldes en klubansvarlig lejer og alle lejere skal kunne tilmelde sig.
- 13.3. Kun lokaler, der opfylder offentlige brand- og bygningsbestemmelser kan anvendes, og disse bestemmelser skal overholdes ved brug.
- 13.4. I klublokaler gælder samme regler som i andre fælleslokaler.

14. Opbevaringsrum.

- 14.1. Der er knyttet 1 opbevaringsrum typisk kælderrum til hver lejlighed. Du kan desuden leje yderligere 1 rum til opbevaring ("bilejemål"), hvis der er ledige.

Henvend dig på ani.aab28@aab.dk Der skal indgås kontrakt om det ekstra kælderrum.

- 14.2. Hvis et bilejemål indeholder måler, haner eller andre betjeningstavler, skal du holde adgangen hertil ryddet.
- 14.2. Opbevaringsrum må kun bruges til opbevaring af indbo – ikke til fx madvarer eller farlige genstande eller væsker, fx fyrværkeri, kemikalier m.v., eller til overnatning.
- 14.4. Kælderrum overtages og afleveres i ryddet stand.
- 14.5. Rummene skal være aflåst og døre og vinduer lukkede.
- 14.6. Der må ikke laves egne installationer i kælderrum.
- 14.7. Loftsrum må ikke benyttes af lejere.

15. Musik og anden støj.

- 15.1. Når du spiller musik, bruger støjende maskiner eller taler meget højt, skal du tænke på hensynet til dine naboer. Giv gerne dine naboer besked, hvis du skal holde fest. Her er meget lyd i afdelingen.
Du skal sørge for,
 - 15.3. At du kun bruger støjende værktøj, kun bruges i hverdagstimerne 8-18, lørdag-søn- og helligdage kl. 10-18,
 - 15.4. at du skruer helt ned for musik og høj tale i tidsrummet 22-8 i ugens løb og i weekender kl. 24-8, og
 - 15.5. at din brug af vaske – og opvaskemaskiner, støvsugere og tørretumblere skal være afsluttet kl. 21 og først startes fra kl. 8.

15. Skadedyr

- 15.1. Hvis du konstaterer skadedyr på afdelingens område, f.eks. mus, rotter, væggelus, kakerlakker og lignende, skal du hurtigst muligt meddele det til afdelingsbestyrelsen eller på ejendomskontoret, der sørger for bekæmpelse.
Du må ikke selv forsøge at bekæmpe skadedyr i lejemålene f.eks. ved udlægning af mølkugler og anvendelse af sprøjtemidler mv.

16. Skiltning

- 16.1. Ejendomskontoret opsætter navneskiltning udenfor indgangsdør og på dør. Hvis du har brug for anden skiltning, herunder skiltning på ejendommens facade, skal du aftale det med Ejendomskontoret.

17. Udluftning og ventilation

- 17.1. I boliger med indbygget ventilation er der placeret ventiler i Køkken, bad og entre. Du må ikke dreje på, tilstoppe/overdække ventilen eller på anden måde ændre på ventilationsanlægget.
- 17.2. Du skal sørge for udluftning af resten af din bolig, gerne flere gange dagligt.
- 17.3. For at undgå fugtskader frarådes det at sætte møbler tæt op ad ydervægge.

18. Vagttelefon.

- 18.1. Du skal altid kontakte vagttelefonen i følgende, akutte tilfælde
- Ved brande, hvor brandvæsen har været tilkaldt,
 - Ved gaslækager,
 - Ved rørsprængning eller utætheder,
 - Hvis vandet stiger op gennem afløb/toilet,
 - Hvis ventilationen af sikkerhedsmæssige årsager skal afbrydes.
- 18.2. Du kan læse mere om vagttelefonen på afdelingens hjemmeside her <https://www.28-30.dk/vagttelefonen/>
- 18.3. Du skal selv kontakte 112, hvis der er brug for dette.

19. Vinduer og døre.

- 19.1. Vinduer og døre er overalt forsynet med børne-/faldsikring. Sikringen må ikke afmonteres.
- 19.2. Ruder skal være intakte.
- 19.3. Fejl meldes til Ejendomskontoret.

Vedtaget på afdelingsmøde 14.09.2023 og erstatter den hidtil gældende.

.....



Formandens underskrift