

13. november 2017

Husorden for AB Rungstedlund

Vedtaget af Generalforsamlingen

Gældende bestemmelser for:

Ejendommen generelt

Udendørs fællesarealer

Indendørs fællesarealer

Lejlighederne

Indledning

Hvis man som beboer groft tilsidesætter eller forsømmer sin forpligtelse til at efterleve husordenens bestemmelser, kan man blive ekskluderet som andelshaver i AB Rungstedlund.

En husorden kan derfor let blive opfattet som noget negativt. Men det er ikke tanken bag denne husorden.

I en andelsboligforening som vores bor vi mange mennesker sammen på et ikke særlig stort areal.

Vi skal kunne fungere sammen, og det er derfor nødvendigt med nogle regler og retningslinjer, som kan være med til at skabe et godt klima, samt tryghed og tilfredshed blandt alle os, der bor her.

Det er i vores fælles interesse, at vores ejendom og fællesarealer holdes i god stand – dels fordi vi gerne vil kunne trives ved at bo her, og dels for at holde omkostningerne til vedligeholdelse nede.

Det er derfor, vi har en husorden i AB Rungstedlund.

Indhold

1. Ejendommen generelt

- 1.1. Hærværk, ødelæggelse o.l.
- 1.2. Skadedyr
- 1.3. Skader på ejendommen
- 1.4. Skiltning
- 1.5. Tilsmudsning af fællesarealer

2. Udendørs fællesarealer

- 2.1. Affald
- 2.2. Altankasser
- 2.3. Antenner og paraboler
- 2.4. Cykler, ladcykler og anhængere o.l.
- 2.5. Festtelt
- 2.6. Grill
- 2.7. Gården
- 2.8. Motorcykler, knallerter, scootere o.l.
- 2.9. Port, døre og nøgler

3. Indendørs fællesarealer

- 3.1. Barnevogne og klapvogne mv.
- 3.2. Cykelkælder til ladcykler, anhængere, knallerter, motorcykler mv. (kælderen under Rungsted Plads 7-9)
- 3.2. Kælder til kæledyr og hobbyrum (kælderen under Rungsted Plads 11)
- 3.4. Loft og loftsrum
- 3.5. Spiren (kælderen under Lundtoftegade 24)
- 3.6. Rygning
- 3.7. Trapper og opgange
- 3.8. Vaskeriet (kælderen under Nærumgade 7-9)
- 3.9. Vinduer

4. I lejlighederne

- 4.1. Brændeovn
- 4.2. Døre i lejligheder
- 4.3. Gas- og trykflasker
- 4.4. Husdyr
- 4.5. Sanitet (bad, toilet, håndvaske)
- 4.6. Støj, fest og musik
- 4.7. Vaske- og opvaskemaskiner
- 4.8. Ventilation og udluftning
- 4.9. Vinduer (NB! Gælder også vinduer på indendørs fællesarealer)

1. Ejendommen generelt

1.1. Hærværk, ødelæggelse o.l.

Hærværk, ødelæggelse og beskadigelse af ejendom, bygningsdele, anlæg og installationer som du eller dine gæster er ansvarlig for, skal du erstatte eller bekoste udbedret. Hærværk politianmeldes og mødes med erstatningskrav.

1.2. Skadedyr

For at mindske risikoen for rotter må du ikke kaste affald, herunder køkkenaffald, uden for skraldebeholdere og -rum. Af samme årsag er det ikke tilladt at fodre fugle, katte og andre smådyr. Hvis du opdager skadedyr (mus, rotter, kakerlakker, møl e.l.) skal du straks meddele det til viceværten.

1.3. Skader på ejendommen

Skader på ejendommen skal hurtigst muligt anmeldes til bestyrelse eller vicevært, så omfanget kan begrænses mest muligt.

1.4. Skiltning

Skiltning af enhver art på ejendommens udendørs- og indendørs fællesarealer må kun finde sted efter aftale med bestyrelsen.

1.5. Tilsmudsning af fællesarealer

Tilsmudsning af fællesarealer ud over hvad almindelig brug kan retfærdiggøre, skal du gøre rent eller rense op efter dig. Ved ombygninger i lejlighed mv. skal byggesnavs på trapper fejes op. Fællesarealer må ikke benyttes til placering af byggeaffald.

Tilsvines fællesarealer (med fx affald, byggeaffald eller maling o.l.) bestilles rengøring/afrensning udført af eksternt firma og den ansvarlige pålægges at betale udgiften.

2. Udendørs fællesarealer

2.1. Affald

Affald skal sorteres og afleveres i de dertil indrettede beholdere. Smid affald i en beholder, hvor der er plads til det, så låget kan lukkes. Kontakt vicevært inden du sætter byggeaffald eller store mængder til storskrald.

2.2. Altankasser

Altankasser kan sættes op mod gårdanlæg og gade. Du skal sikre dig, at de er fastgjort forsvarligt. Bestyrelsen kan udarbejde nærmere retningslinjer for opsætningen.

2.3. Antenner og paraboler

Der må ikke opsættes individuelle radio- og fjernsynsantenner, og der kan kun opsættes paraboler på ejendommens skorstene efter tilladelse og anvisning fra bestyrelsen.

2.4. Cykler, ladcykler og anhængere o.l.

Stil cykler i cykelkældre eller i cykelstativer. Ladcykler og cykelanhængere skal placeres i den store cykelkælder under Rungsted Plads 7-9, så de ikke optager plads i gården. Køretøjer uden ejer eller tydeligt ubenyttede over længere tid fjernes efter behov (varsles ved opslag og ved markering på pågældende cykler).

2.5. Festtelt

Du kan låne festtelt, som kan sættes på den store græsplæne i gården. Teltet udlånes mod depositum betalt til vicevært. Teltet skal afleveres til vicevært førstkommande hverdag efter brug. Hvis teltet har taget skade eller dele mangler, modregnes udgifter til udbedring fra depositum.

2.6. Grill

Du kan bruge andelsforeningens kuglegriller, der i sommerhalvåret står placeret rundt i gården – hent kul gratis i "Spiren". Hvis du bruger egen grill/engangsgrill, så sæt den ikke i græsset og fjern den efter brug. Brug askespenden i gården til brugt engangsgrill og aske.

2.7. Gården

Gården er et privat fællesareal og dine gæster er dit ansvar. Pas på gården og efterlad den som du tog den i brug eller gerne selv vil kunne tage den i brug.

Tag hensyn i forbindelse med fester, fejring af fødselsdage mv.: støj og høj musik er ikke tilladt og utryghedsskabende adfærd tolereres ikke.

Sørg for at rydde op efter dig (borde, græsplæner, legearealer mm.), når du/I er færdige med at bruge dem.

Hvis du flytter rundt på havemøbler, så sæt dem tilbage efter brug, så de er fordelt på gårdens tre plæner. Husk at parasoller skal slås sammen efter brug, så de ikke vælter og går i stykker.

Hvis du har børn, der benytter gården og legearealerne, så hjælp dem med at lære ikke at beskadige beplantningen, rydde op efter sig og at tage hensyn til andre. Som forælder er du ansvarlig for, at leg, legetøj, boldspil mv. ikke er til urimelig gene for andre beboere.

Hunde og katte må ikke være i gården (gælder ikke hjælpehunde til handicappede).

2.8. Motorcykler, knallerter, scootere o.l.

Motorkøretøjer må af hensyn til sikkerhed og plads ikke stå i gården, men skal placeres enten udenfor ejendommen eller på anvist plads i den store cykelkælder under Rungsted Plads 7-9. Anviste pladser kan inddrages ved behov. Du må ikke starte dit motorkøretøj på foreningens grund (handicap-køretøjer undtaget).

2.9. Port, døre og nøgler

Sørg for ikke at lukke uvedkommende ind og for at lukke port, opgangs-, gennemgangs- og kælderdøre efter dig, hvis de ikke er smækket i af sig selv. Kontakt vicevært, hvis du har knækket nøgle i lås (defekte systemnøgler ombyttes gratis hos vicevært).

Bilkørsel gennem porten tillades ikke.

3. Indendørs fællesarealer

3.1. Barnevogne og klapvogne mv.

Placér barnevogne og klapvogne i opgang under trappen – i det omfang, der er plads til det – eller i cykelkælder, når de ikke er i brug. Der gives fortrinsret til rollatorer o.l. under trappen i opgange. Gamle barnevogne og klapvogne der opmagasineres i cykelkælder kan blive fjernet om nødvendigt (varsles ved opslag forinden).

3.2. Cykelkælder til ladcykler, anhængere, knallerter, motorcykler mv. (kælderen under Rungsted Plads 7-9)

Ladcykler, anhængere, knallerter motorcykler o.l. skal placeres i kælderen under Rungsted Plads 7-9 på en plads, hvor det hører til og på en måde så det ikke optager unødigt plads eller er til gene for andre brugere af kælderen (se anvisning/tegning ophængt på væg i kælderen).

Rygning og åben ild, samt opbevaring, påfyldning, aftapning af olie, benzin eller andet brændstof er ikke tilladt. Motorer må ikke tændes i kælderen og kælderen må ikke benyttes som værksted.

Som ejer af et motorkøretøj i kælderen har du det fulde ansvar for køretøjet og dets stand, herunder evt. behov for rengøring efter spild af olie eller benzin fra dit køretøj.

3.3. Kælder til kæledyr og hobbyrum (kælderen under Rungsted Plads 11)

I udgangspunktet er tilladte kæledyr kanin, hamster og marsvin. Renholdelse af lokale, bure mv. påhviler dem, der bruger lokalet. Forudsætningen for at kælderen kan anvendes til kæledyr eller som hobbyrum er, at det ikke indebærer gener af nogen art, at det ikke tiltrækker skadedyr eller på anden måde går ud over ejendommens sundhed.

3.4. Loft og loftsrums

Loftsrums skal være forsynet med hængelås og navn og adresse. Du må ikke placere genstande uden for loftsrums (loftet er en flugtvej mellem opgangene i tilfælde af brand). Du må heller ikke placere genstande på hanebåndsloft (dvs. ovenpå loftsrums), ligesom døre mellem køkkentrappe og loft, samt mellem loft og mellemgang, skal holdes lukkede/låset af hensyn til brandsikkerhed. Opbevaring af brandfarlige materialer og gas- og trykflasker er ikke tilladt.

Ved fraflytning skal loftsrums afleveres tørt og rengjort/fejlet.

3.5. Spiren (kælderen under Lundtoftegade 24)

”Spiren” kan bruges som værksted, fx til reparation af cykler. Undgå at støje, ryd op efter dig selv og brug ikke giftige/lugtafgivende produkter og kemikalier i lokalet. Arbejde der kan indebære lydgener i lejligheder over Spiren må ikke finde sted ml. kl. 20.00-8.00.

3.6. Rygning

Der må ikke ryges i opgange, på køkkentrapper, på loftet eller i kældre.

3.7. Trapper og opgange

På hovedtrapper og køkkentrapper må der ikke placeres genstande, der kan hindre fri passage. På hovedtrapper må der ikke placeres større genstande og/eller møbler, der kan hindre fri passage. Mindre genstande, sko o.l. må ikke placeres mere end en halv meter ud for dør til lejlighed.

På køkkentrapper må genstande ophænges på køkkendør og på væg ind til eget toiletrum (fastgjort forsvarligt og ikke mere end 20 cm ud fra dør/væg).

3.8. Vaskeriet (kælderen under Nærumgade 7-9)

Brug vaskeriet med omtanke. Vask ikke tunge tæpper (kan skade maskinerne) og farv ikke tøj i maskinerne (kan skade andres vasketøj). Det er ikke tilladt at indtage øl, vin og spiritus i vaskeriet.

Hvis du mister dit vaskekort, hæfter du for forbruget indtil kortet er meldt bortkommet.

3.9. Vinduer

Se punkt 4.9.

4. Lejlighederne

4.1. Brændeovn

Før du må opsætte en brændeovn og tilslutte den bygningens skorsten, skal du have tilladelse fra bestyrelsen. Opsætning af brændeovn skal anmeldes til og godkendes af skorstensfejer/Københavns Kommune. Udgift til skorstensfejer afholdes andelshaver.

Olie-/petroleumsovne tillades ikke.

4.2. Døre i lejligheder

Døre tilhørende lejligheden må ikke bortskaffes, men skal afleveres til vicevært, hvis døren ønskes nedtaget permanent. Midlertidigt nedtagede døre kan opbevares i depot af vicevært.

4.3. Gas- og trykflasker

Opbevares gas-/trykflasker i lejlighed, skal det ske i overensstemmelse med lovgivning, og der skal af brandsikkerhedshensyn opsættes mærkat på yderdøre til lejligheden (udleveres hos vicevært). Gælder ikke brandslukkere.

4.4. Husdyr

Det er ikke tilladt at holde hund i AB Rungstedlund. Besøg af gæster med hund skal ske under hensyntagen til andre beboere. Hunde på besøg i ejendommen over flere dage til gene for andre beboere betragtes som misligholdelse af bolig-/lejeaftale og kan medføre ophævelse af brugsretten til andelslejlighed/lejemål.

Det er tilladt at holde kat i lejligheden, hvis det sker uden støj- og lugtgener. Det anbefales, at katte neutraliseres.

4.5. Sanitet (bad, toilet, håndvaske)

For at undgå tilstopning af afløb og faldstammer skal du være varsom med, hvad du skyller ud i håndvask og toilet. Vatpinde, tamponer og lignende skal i skraldespanden, ikke i toilettet.

Hvis vandhaner drypper, toilettet løber eller VVS-installationer på anden måde er defekte og/eller utætte, skal det hurtigst muligt bringes i orden – for at undgå vandspild og vandskader. Kontakt evt. vicevært.

4.6. Støj, fest og musik

Vis hensyn til andre og undgå at støje, da vi bor tæt. Benyt dagtimerne ml. 8.00-20.00 til støjende arbejde o.l. Om nødvendigt skal vinduerne holdes lukket. Der må ikke støjes efter kl. 22.00.

Hvis du holder fest eller skal have udført støjende arbejde, så informér dine naboer om det i forvejen, fx med en seddel på opslagstavle i opgangen.

4.7. Vaske- og opvaskemaskiner

Vaske- og opvaskemaskiner skal installeres af autoriserede håndværkere. Vaske- og opvaskemaskine skal tilsluttes med automatisk vandlås (aquastop) til tappested for koldt brugsvand og afløb tilsluttes direkte til faldstamme. Vaske- og opvaskemaskiner skal opstilles på drypbakke.

4.8. Ventilation og udluftning

Aftrækskanalerne (køkkenrum og toiletrum) må ikke tildækkes eller på anden måde blokeres. Emhætte og tørretumbler må heller ikke tilsluttes aftrækskanal, da det forstyrrer den naturlige ventilation, der sikrer lejligheden mod fugt og skimmeldannelser. Mekanisk ventilation til bad i tidl. toiletrum er undtaget denne bestemmelse.

For at undgå fugtskader og dannelse af skimmelsvamp i din lejlighed, bør du lufte ud dagligt. Spørg vicevært til råds, hvis du behøver gode råd til udluftning.

4.9. Vinduer (NB! Gælder også vinduer på indendørs fællesarealer)

Når du lufte ud, skal vinduerne være på haspe. Vinduer i opgange må kun være på stormhaspe (store vinduer og på kort haspe (små vinduer). Sørg for at lukke vinduer i lejlighed og opgang ved kraftigt blæsevejr, og husk at lukke vinduer i opgange, når du er færdig med at lufte ud eller hvis det regner (så de ikke tager skade).