

# HUSORDEN

for

## ANDELSBOLIGFORENINGEN JULIUS

1. ANDELSHAVERNE GENERELT
- 2.1. REPARATION OG VEDLIGEHOLDELSE - FORENINGENS ANSVAR
- 2.2. REPARATION OG VEDLIGEHOLDELSE - ANDELSHAVERNES ANSVAR
- 2.3. REKVIRERING AF HÅNDVÆRKERE
- 2.4. FEJLMELDING
- 3.1. LOFTS- OG KÆLDERRUM
- 4.1. TRAPPER OG GÅRD
- 4.2. RENGØRING AF OG OPRYDNING PÅ FÆLLESAREALER
- 4.3. RENOVATION
5. VASKEKÆLDRE OG TØJTØRRING
6. TRANSPORTMIDLER
7. STØJ
8. OPBEVARING
9. HUSDYR
10. FORSIKRINGSDÆKNING

## 1. ANDELSHAVERNE GENERELT

- \* Andelshaverne skal overholde foreningens husorden og efterkomme, hvad der i så henseende påbydes af den valgte bestyrelse under hensyn til de øvrige andelshavere.
- \* Andelshaverne skal altid have i erindring, at de i fællesskab er ejere af ejendommen, og at de derfor selv skal afholde *alle* udgifter. Det er således i andelshavernes egen interesse, og til gavn for deres egen økonomi, på bedst mulig måde at bevare, vedligeholde og værne om ejendommen og de forbedringer, der foretages.
- \* Eventuelle tvister bør så vidt muligt løses i mindelighed mellem de berørte andelshavere uden inddragelse af bestyrelsen. Såfremt det ikke kan lade sig gøre, kan en skriftlig klage afleveres til bestyrelsen, som herefter vil vurdere sagen.
- \* Rygning på trapper, på lofter og i kældre er *ikke* tilladt.

### 2.1. REPARATION OG VEDLIGEHOLDELSE - FORENINGENS ANSVAR

- \* Foreningen dækker udgifter til vedligehold, reparation/udbedring på ejendommen som f.eks.:
  - Terræn, have, skure, tørrestativer og garager
  - Fællesarealer, såsom kælderrum og –gange, loftsrum og –gange, vaske- og tørrekældre, barnevognskældre, cykelkældre samt hoved- og bagtrapper
  - Fundamenter
  - Tage og kviste
  - Vægge, der indgår i bygningernes statiske system
  - Indvendige skillevægge på fællesarealer, såsom kælderrum, og -gange, loftsrum og -gange, vaske- og tørrekældre, barnevognskældre, cykelkældre samt hoved- og bagtrapper
  - Dæk, dog ikke deres overflader og belægninger i lejligheder
  - Vinduer og yderdøre, (dog ikke indvendige overflader af vinduer i lejligheder og lejemål, jf. 2.2)
  - Varmecentral, herunder fjernvarmecentral og brugsvandbeholder
  - Fælles varmeinstallation, dvs. varmeinstallationsdele, der betjener mere end én lejlighed eller lejemål; fremløb, lodrette strenge og returløb frem til T-stykke/stophane til radiator
  - Det fælles brugsvandssystem frem til T-stykke/stophane før måler. Foreningen vedligeholder dog målerindsatsen, med mindre andelshaver selv er skyld i, at udskiftning er nødvendig
  - Det fælles afløbssystem, dvs. de lodrette faldstammer og ledninger i terræn
  - Den fælles gasinstallation frem til T-stykke/stophane før måler
  - Elinstallationer frem til hovedtavle på gadeniveau, samt elinstallationer, der

- forsyner fællesarealer, såsom kælderrum, og -gange, loftsrums og gange, vaske- og tørrekældre, barnevognskældre og cykelkældre samt hoved- og bagtrapper
- Dørtelefonanlæg
- Datainstallationer (TV, internet, mv. ), såfremt disse er ejet af tredje part, frem til første skillepunkt i lejligheden
- Vandskader, der er forårsaget af defekter i fælles rørinstallationer, og utætheder i tag, (forudsat at de ikke dækkes af familieforsikringen)
- Revner i mure og vægge, der er fremkommet i selve ejendommen og dennes fundament
- Udskiftning af punkterede termoruder, med mindre andelshaveren selv er skyld i punkteringen

## 2.2. REPARATION OG VEDLIGEHOLDELSE - ANDELSHAVERENS ANSVAR

- \* Det er andelshaverens ansvar at holde lejligheden i forsvarlig og tilfredsstillende indvendig stand.
- \* Andelshaveren afholder selv *alle* udgifter til reparationer, udskiftninger og vedligeholdelse i lejligheden. Det drejer sig f.eks. om:
  - Indvendige overflader af gulv, væg og lofter (såsom hulfyldning, hvidtning, maling og tapetsering mv.)
  - Indvendige averteringer, såsom paneler, dørtrin, karme, lister mv.
  - Indvendige døre og deres besætninger (dørgreb, hængsler, låse mv.)
  - Låsetøj til det anviste kælder-/loftsrum
  - Vinduers indvendige overflader, samt polering af ruder
  - Varmeinstallationer, herunder radiatorer og øvrige varmegivere fra T-stykke og radiatortermostatregulatorer
  - Brugsvandsinstallation fra stophane før måler, dog ikke målerindsatsen, (med mindre andelshaver selv er skyld i, at udskiftning er nødvendig)
  - Afløbs- og sanitærinstallationer frem til faldstamme
  - Gasinstallationer fra T-stykke/stophane
  - Hele det elektriske system i egen lejlighed, og
  - Øvrige elektriske installationer, f.eks. antenne- og kommunikationsforbindelser
- \* Andelshaverne og lejerne hæfter for skader i såvel egen lejlighed som andre dele af ejendommen forårsaget af ulovlige installationer, samt for skader alle steder i ejendommen forvoldt af andelshavers husstand eller besøgende til andelshaver/lejer.
- \* Før forandringer eller ombygninger, også dem der kræver myndighedsgodkendelser, er andelshaveren pligtig til at indhente bestyrelsens godkendelse jf. vedtægterne §11.
- \* Alle arbejder skal udføres fagligt forsvarligt efter almen anerkendte tekniske regler og gældende lovgivning.

- \* Arbejder, der efter gældende lovgivning kræver autorisation, skal gennemføres af dertil autoriserede.
- \* Ventilationsanlæg, udsugning fra baderum og emhætter *skal* ved nye installationer, forandringer eller renoveringer føres til de dertil indrettede bygningsmæssige kanaler. Det er ikke længere tilladt at føre ventilationen ud gennem væggen, dette også for at undgå lugtgener og mindre brand- og røgspredning.
- \* Ved indgriben i fællesinstallationerne, og ved arbejder, der kræver, at fællesinstallationerne skal sættes ud af drift, skal der indhentes bestyrelsens accept til dette. Arbejderne skal planlægges således, at de mindst muligt forstyrrer driften af fællesinstallationerne.
- \* Udskiftning af radiatorer og deres ventiler skal planlægges til at foregår udenfor opvarmings sæsonen. Bestyrelsen kan forbeholde sig ret til, at arbejdet på fællesinstallationerne skal udføres af bestyrelsen udpegede virksomheder.

### **2.3. REKVIRERING AF HÅNDVÆRKERE**

#### **I forbindelse med reparationer og vedligeholdelse, som ligger under foreningens ansvarsområde.**

- \* Det er primært viceværtens, sekundært bestyrelsens, opgave at rekvirere håndværkere til ejendommen.
- \* Beboere i foreningen må kun efter forudgående aftale med viceværten eller bestyrelsen rekvirere håndværkere.
- \* I det tilfælde, at en andelshaver - uden om viceværten og bestyrelsen - har rekvireret håndværker, kan bestyrelsen tage den beslutning, at det er ejendommen uvedkommende, og regningen vil i det tilfælde ikke blive betalt af foreningen.

### **2.4. FEJLMELDING**

#### **I forbindelse med fejlmeldinger, som ligger under foreningens ansvarsområde**

- \* Andelshaverne skal hurtigst muligt melde enhver fejl eller uregelmæssighed ved de installationer, som ligger under andelsforeningens ansvarsområde. Det kan være afløb eller forsyning af el, gas, vand og varme i lejlighed, kælder- eller loftsrum, vaskemaskiner og tørretumbler eller på fællesarealer. Fejlmeldingen skal ske til viceværten.
- \* Angreb af husbukke, væggetøj og andre skadedyr samt svamp skal straks meldes til viceværten.

### **3.1. LOFTS- OG KÆLDERRUM**

- \* Alle andelshavere har ret til ét lofts- eller kælderrum.
- \* Alle lofts- eller kælderrum skal være forsynet med nummer og lås.
- \* Efter forudgående skriftlig tilladelse fra bestyrelsen, kan andelshavere gives tilladelse til særlige installationer i lofts- eller kælderrum. Sådanne installationer skal overholde gældende lovgivning, bygnings- og brandreglement. Hvis andelshaver aftager elektricitet eller vand fra fællesinstallationer, skal der opsættes bimåler for debitering af forbrug, og bestyrelsen skal have adgang til én gang årligt at aflæse måleren/målerne.

#### **4.1. TRAPPER OG GÅRD**

- \* Porten samt adgangen fra P.G. Ramms Allé skal altid holdes aflåst.
- \* Døre til alle kældre skal altid holdes aflåst.
- \* Der skal altid ryddes op i gården og på græsplænen efter brug, lige som havens møbler skal sættes på plads.
- \* Ejendommens hegn, træer, buske, blomster mv. må ikke beskadiges, grene ikke afbrækkes og blomster ikke plukkes.
- \* Fodring af dyr på ejendommens arealer er forbudt.
- \* Køkkenaffald o.a. må aldrig stilles på trapperne, da der kan opstå problemer med rotter og andre skadedyr.
- \* Trapperne skal altid være ryddet af hensyn til flugtvejene i tilfælde af brand.
- \* På trapper samt på kælder- og loftsgange må der af hensyn til brandfaren *ikke* henstilles affald, flasker, cykler, barnevogne eller andre genstande, dette jf. brandvedtægterne for etagebyggeri.
- \* Fyrværkeri må ikke afbrændes i ejendommens gård eller have eller affyres fra vinduer eller trapper.
- \* Ophold på ejendommens tag, skur- og garagetag er forbudt.
- \* Ødelægges skure, tage eller andet, som tilhører ejendommen, drages skadevolderen til ansvar og pålægges erstatningspligt.

#### **4.2. RENGØRING AF OG OPRYDNING PÅ FÆLLESAREALER**

- \* Bestyrelsen iværksætter, når det er nødvendigt, rengøring af hoved- og køkkentrapper samt vaskekældre.

- \* Bestyrelsen iværksætter, når det er nødvendigt, rengøring af og oprydning på loft, kældre og andre fællesarealer.
- \* Rengøring efter større tilsvining af trapper, repos m.v. (herunder nedbæring af juletræer og lign.) skal uopfordret og øjeblikkeligt iværksættes af den ansvarlige andelshaver.

### 4.3. RENOVATION

- \* Beboerne skal bidrage med at sortere affald i de af foreningen opstillede beholdere. Håndtering af affald og genbrug skal følge Frederiksberg Kommunes regler for affald. Viceværten kan vejlede om det gældende affaldsregulativ.
- \* Til det mest almindelige affald er der opstillet beholdere 3 steder i gården. Ved mindre almindelige typer affald henvises til storskraldsrummet ud foran nr. 28, hvor der også er placeret en "genbrugshylde".
- \* Der må ikke henstilles affald på fællesarealer hverken i opgange, kældre, lofter, skure, terræn eller have.
- \* Der må *ikke* stilles flasker og glas i skralderummene. Flasker og glas skal bortskaffes i de opstillede containere på offentlig vej.
- \* Byggeaffald, byggematerialer, dele og forbrugsmidler fra køretøjer, såsom bildæk og spildolie skal beboeren selv bortskaffe efter de gældende kommunale regler for affald.

### 5. VASKEKÆLDRE OG TØJTØRRING

- \* Vaskekældre er beliggende i kælder ved Julius Valentiners Vej 26 og 40.
- \* Tørrekældre er beliggende i kælder ved Julius Valentiners Vej 26, 30, 36 og 40 og er *kun* beregnet til ophængning og tørring af renvasket tøj.
- \* Rullekælder er beliggende i kælder ved Julius Valentiners Vej 26 og er *kun* beregnet til rulning af renvasket tøj.
- \* Vaskekældre, rullekælder samt tørreloft og -kældre skal altid ryddes efter endt benyttelse og om nødvendigt rengøres. Plastflasker efter vaske- og skyllemiddel skal smides i plastcontaineren i skralderummet.
- \* Vinduer i tørrekældre skal altid være lukkede. Vinduer på tørreloft bør være lukkede, når disse ikke benyttes.
- \* Tøjtørring må *kun* finde sted på de af foreningen anviste pladser og rum, og de skal tømmes så snart tøjet er tørt, dette typisk efter to dage, så der bliver plads til den næste.

- \* Brug af vaskemaskiner og tørretumbler må kun finde sted i tidsrummet kl. 07.00 til 21.00. Se vaskeregler i kældrene.
- \* Ønsket vasketid skrives på den af viceværten ophængte kalender, som er opsat ved indgangen til vaskekælderen. Hvis man ikke bruger sin vasketid inden for de første 10 minutter, må den benyttes af en anden.

## 6. TRANSPORTMIDLER

- \* Cykler henvises til cykelkældre og cykelstativer i gården. Cykler må kun henstilles på de anviste pladser, og ikke op ad muren eller ved trapperne.
- \* Cykelkældre er beliggende i kælder ved Finsensvej 49 og 51 samt ved Julius Valentiners Vej 26 og 34.
- \* Barnevognskældre er beliggende i kælder ved Julius Valentiners Vej 28, 34 og 38.
- \* Cykler og barnevogne, der ikke benyttes jævnligt, skal, hvis det er muligt, opbevares i eget kælder- eller loftsrum, da der generelt er pladsmangel i de fælles kældre.
- \* Henstilling af motorcykler, scootere og knallerter i gården eller i cykelkældre er *ikke* tilladt.
- \* Biler må kun parkeres i gården ved af- og pålæsning og kun således, at de ikke generer ind- og udkørslen til garagerne eller blokerer brandvejen.
- \* Andelshavere, der lejer en af foreningens garager, opfordres til at benytte denne til parkering af bil eller andet indregistreret motorkøretøj. Dette fordi der er stor mangel på parkeringspladser i området.

## 7. STØJ

- \* TV, radio, musikanlæg samt beboeres egen musiceren m.m. må *ikke* være til gene for ejendommens øvrige beboere og skal dæmpes i perioden kl. 23.00 til 08.00 således, at støjgener for andre andelshavere undgås. Dette gælder også anden støjende adfærd.
- \* Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må ikke finde sted i tidsrummet kl. 20.00 – 08.00.
- \* Vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler må ikke ved støj eller på anden måde være til gene for de øvrige beboere.

## 8. OPBEVARING

- \* Det er på grund af brandfare forbudt at opbevare brandfarlige stoffer i kælder- og loftsrum samt på trappeopgange.

## **9. HUSDYR**

- \* Det er jf. §13 stk. 2 i vedtægterne ikke tilladt at holde husdyr.
- \* Andelshaverne kan dog uden særlig tilladelse holde mindre fugle, fisk eller gnavere i egen lejlighed under forudsætning af, at disse dyr ikke er til gene for de øvrige andelshavere.
- \* Der blev ved stiftelsen af andelsboligforeningen givet dispensation til de af andelshaverne, der anmeldte at have et større husdyr som hund eller kat. Dispensation gives ikke fremover.
- \* Efterladenskaber efter husdyr på foreningens fællesarealer skal uden ophold fjernes af den pågældende andelshaver. Dette gælder også besøgendes husdyr.
- \* Besøgendes medbragte husdyr må ikke være til gene for de øvrige andelshavere (fx ved gøen).

## **10. FORSIKRINGSDÆKNING**

- \* Foreningen har tegnet en bygningsforsikring, som omfatter:
  - Bygningsbrand m/kortslutning og restværdi
  - Anden bygningsbeskadigelse
  - Svampe- og insektskade
  - Huslejetab
  - Husejeransvar
  - Løsøre
- \* Derudover er der tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring, som dækker erstatningsansvarlige økonomiske tab på tredjemand, forårsaget af bestyrelsens medlemmer eller suppleanter, som følge af uagtsom handling, fejl eller forglemmelse.
- \* Såfremt man som andelshaver bliver bekendt med en bygningskade, skal bestyrelsen straks kontaktes. Bestyrelsen sørger herefter for anmeldelse overfor forsikringsselskabet. I forbindelse med skader hos den enkelte andelshaver, er det nødvendigt med oplysning af andelshavers telefonnummer, såfremt taksatorbesøg ønskes af forsikringsselskabet, ligesom prisoverslag fra f.eks. håndværker skal indhentes. Eventuelle følgeskader på indbo, dækkes ikke af foreningens bygningsforsikring, men vil som oftest være omfattet af andelshavers egen familieforsikring.



- \* Som andelshaver er det altid en god idé at have tegnet en familieforsikring, hvis primære dækning er skade på indbo ved brand, vand- og tyveriskade. Denne forsikring kan eventuelt suppleres med en glasforsikring og en sanitetsforsikring, da disse områder ikke er dækket af andelsboligforeningens forsikring.

Nærværende husorden er ajourført den 17. april 2017.

I bestyrelsen: