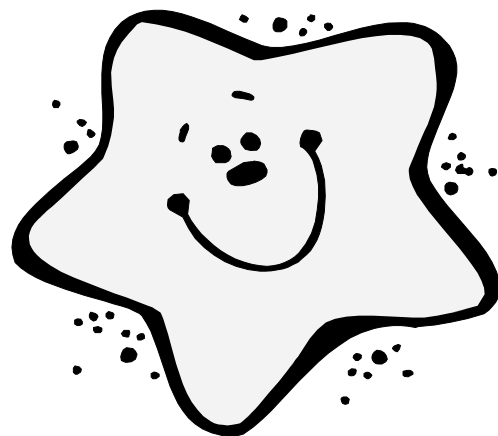




**Husorden og levereregler
for
Andelsboligforeningen
STJERNEN**



2018

ET GODT KLIMA ER MEGET VÆRD.

Med dette lille skrift vil vi gerne orientere nuværende beboere og nyindflyttere om, hvilke regler, retningslinier og praktiske råd, der er fastsat i bebyggelsen for at beskytte både beboere og bebyggelsen.

En ejendom med beboere er et miniatyresamfund, hvor man mere eller mindre bliver afhængige af hinanden og hinandens velvilje. Man bliver fælles om mange ting, og derfor er det naturligt at opstille visse regler for at skabe et godt klima. Som beboer er det dit ansvar, at hele husstanden, logerende, gæster og andre, der kommer hos dig, overholder husordenen. Vær opmærksom på, at gentagne overtrædelser af husordenen i værste fald kan føre til eksklusion/ opsigelse af lejligheden. Det skaber tryghed og tilfredshed, når alle forstår, at det er nødvendigt, at tage hensyn til hinanden.

Reglerne er samtidig et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og udenomsarealer i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne nede. Det er beboerne selv, der gennem boligafgift/husleje skal betale istandsættelse af det, der ødelægges, såfremt de ansvarlige for eventuelt hærværk ikke findes.

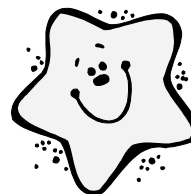
Samtidig skal der osse også gøres opmærksom på, at der i vores ejendom ikke kun hersker forbud og påbud. Har man en god idé, et godt råd eller et forslag, som kan medvirke til at skabe god stemning og et godt klima beboerne imellem, så tager bestyrelsen velvilligt imod alle forslag. Det er ikke sikkert, at idéen umiddelbart, hvis der er økonomiske konsekvenser forbundet hermed, kan sættes i værk, da der kan være ønsker/forslag, som kræver en godkendelse på en generalforsamling, men der er sikkert mange forslag, som umiddelbart kan udføres.

Dette dokument indeholder nyttige oplysninger – så gem det sammen med dit andelsbevis eller din lejekontrakt.

- Man kan gøre nogle tilfredse - hele tiden
- Man kan gøre alle tilfredse - noget af tiden
- men man kan ikke gøre alle tilfredse hele tiden !

Med venlig hilsen

Bestyrelsen



AFFALD.

Alt affald skal af hygiejniske grunde være omhyggeligt indpakket, før det kastes i affaldscontainerne.

Af miljømæssige årsager skal affaldet sorteres. Der er i gården opstillet containere til papir, pap, hårdt plast, metal, elektronik og glas, og der forefindes storskraldsrum.

Papkasser skal slås sammen eller rives i stykker inden de lægges i containeren. Og det er kun pap, der skal i papcontainerne.

Storskrald skal placeres inde i storskraldrummet på Kirkegårdsvej og lige uden for storskraldrummet på Sofie Brahes Alle. Der må ikke lægges køkkenaffald i storskraldrummet.



Det pålægges beboeren selv at bortskaffe miljøaffald og byggeaffald, samt malerrester mv., som skal afleveres på kommunens genbrugsplads eller ved miljøbilen. Denne type affald er ikke omfattet af vores ordinære renovationsaftale. Såfremt dette ikke sker, vil beboeren blive pålagt at betale de øgede omkostninger, det vil medføre for foreningen.

Af hensyn til brandfare må der ikke anbringes nogen former for affald eller andet i uaflåste loft-/kælderrum eller i kældergangen. Heller ikke på trapperne, på loftet eller i gårdene må der kastes affald. Kasserede møbler og andet inventar skal anbringes ved storskraldsrummet.

AKUT SKADE.

Hvis det skulle ske, at et vandrør springer, strømmen forsvinder eller lignende uden for normal arbejdstid, findes der navne og telefonnumre på de håndværkere, vi har aftale med, i vinduet til ejendomskontoret på hjørnet af Højdevej / Sofie Brahes Allé.

Det skal dog pointeres, at dette er dyrt, og derfor kun skal ske i absolutte nødstilfælde, og det ændrer ikke ved andelshaverens pligt til selv at betale for den indvendige vedligeholdelse.

ALTANER.

Benyttelse af altanerne må ikke være til væsentlig gene for øvrige beboere. Der må ikke bankes eller luftes tæpper og lignende på altanerne.

Altankasser skal fastgøres sikkert og skal holdes i pæn stand. Altankasser kan være top- eller sidehængt, både på udvendig og indvendig side af altanen. Vandning må ikke være til gene for hverken underbo eller gående nedenunder.

Det er ikke tilladt at bore huller i altanerne. Ønsker man, at opsætte børnesikring, afskærmning, markiser m.m. skal dette godkendes af bestyrelsen inden arbejdet igangsættes. Ligeledes skal arbejdet udføres af, en af bestyrelsen, godkendt håndværker.

Såfremt dette ikke overholdes, og der uden bestyrelsens godkendelse opsættes børnesikring, afskærmning, markiser m.m., vil dette blive forlangt nedtaget og skaden udbedret for andelshavers/lejers regning uden yderligere varsel.

Skulle der i denne anledning være spørgsmål, kan disse rettes til bestyrelsen.

ANTENNEANLÆG.

Ejendommen er forsynet med Sundby Net kabel TV og internet.
Al henvendelse omkring dette, skal ske til
Administrator Sundbynet
Tlf. 32 58 29 24

www.sundbynet.dk



BADEVÆRELSER.

Badeværelser skal iflg. vådrumsregulativet vedligeholdes på en sådan måde, at der ikke kan ske vandindtrængning i de eksisterende vægge og gulve/lofter.

Vedligeholdelse og reparation afholdes for lejere af konto for indvendig vedligeholdelse. Andelshavere har iflg. vedtægterne pligt til at selv at sørge for vedligeholdelse.

Se endvidere punktet: Forbedring af lejligheder.

BARNEVOGNE / CYKLER.

Cykler og barnevogne må ikke hensættes i opgange, porte eller kældergange. Barnevogne anbringes i barnevognsrum i gården eller i kældrene. Cykler anbringes i cykelstativerne på gaden, i gården eller i der særligt indrettede områder i kælderen. Cykler, cykelanhængere, barnevogne og lign. må ikke sammenkædes med gitternedgangen til kælderen eller samt nedløbsrør.

BEOERRUM.

Det er muligt at låne fælleslokalet, i kælderen Tycho Brahes alle 38, til mindre sammenkomster, børnefødselsdage m.m.

Henvendelse i god tid, til bestyrelsen.



BØRN OG LEG.

Børn gives de videst mulige rammer for udfoldelse, men hensynet til sikkerheden og det gode klima beboerne imellem nødvendiggør dog visse retningslinier. Lad ikke børnene lege eller opholde sig på trapper, i kælderen, storskraldsrummene eller andre steder, hvor det kan være farligt eller til væsentlig gene for beboerne.

Boldspil er ikke tilladt op ad ejendommens facade, ligesom det ikke er tilladt at tegne eller male på ejendommens træ- og murværk.

EL- OG GASINSTALLATIONER.

Husk ved fraflytning at give el-selskabet besked herom, ligesom nyindflytteren skal tilmelde sig på adressen. Husk at opgive installationsnummer.

I alle ledige lejligheder bliver der opsat HPFI-relæ for nyindflytteres regning, såfremt det ikke i forvejen forefindes.

FODRING AF DYR.

Fodring af fugle og andre dyr på ejendommens område er af hensyn til rottefare ikke tilladt.

FORBEDRING AF LEJLIGHEDER.

Ved større ombygninger (f.eks. ændring/flytning af vægge, bad eller lign.) skal man have en fuldmagt samt godkendelse fra foreningens bestyrelse. Opmærksomheden henledes specielt på vedtægternes §10.

Bygningsændringer og ombygninger skal enten anmeldes til/eller ansøges om tilladelse til ændringerne/ombygningen hos Københavns Kommune. Anmeldelser og tilladelser skal foreligge, inden man påbegynder sit arbejde og evt. krav i tilladelsen skal overholdes. Det kan f.eks. være krav om statiske beregninger mv.

Lovgivningen og anvisningerne inden for byggeri skal følges og overholdes og vi henviser i den forbindelse bl.a. til:

- Byggeloven
- Bygningsreglementet
- Normer(DS) og Anvisninger(SBI + By og Byg)
- Fabrikantens anvisninger

Det er vigtigt at sætte sig ind i reglerne inden man påbegynder en ombygning.

FORSIKRING.

Ejendommen er hus- og grundejerforsikret, hvilket blandt andet betyder, at vandskade på bygningen normalt dækkes. Beboernes indbo i lejlighed og lofts- og kælderrum omfattes ikke af forsikringen, men dækkes af egen indboforsikring. Ejendommen er brandforsikret mod skade på bygningen, ligesom vi også har en glas- og kummeforsikring.

FYRVÆRKERI.

Fyrværkeri må ikke antændes i gård, port, kældergang, på trapperne eller fra altanerne.

GRILL.

Det er tilladt, at benytte grill i gården under forudsætning af, at der efterfølgende ryddes op. Det er ikke tilladt at grille på altanerne.

HUSDYR.

Det er tilladt at holde ét husdyr pr. husstand i ejendommen, under forudsætning af, at dette ikke er til gene for andre beboere.

Dyret kan kræves fjernet, såfremt det ved forurening, støj, ildelugt eller på anden måde, er til gene for ejendommen og dens beboere.

Hunde skal ligeledes holdes i snor på ejendommens område. De har ikke noget at gøre i kældre og på loftarealerne. Hundenes efterladenskaber skal straks fjernes af den ansvarlige for hunden.

Overtrædelse af bestemmelser vedr. hundehold betragtes som væsentlig misligholdelse af husordenen og vil medføre eksklusion/opsigelse.

KÆLDER- / LOFTRUM.

Hver lejlighed har et kælderrum og et loftrum. Sammenlagte lejligheder har kælderrum og loftrum efter antallet af oprindeligt antal lejligheder. Dvs. 2 lejligheder der er slået sammen til 1 lejlighed har 2 kælderrum og 2 loftrum. 3 lejligheder der er slået sammen til 1 lejlighed har 3 kælderrum og 3 loftrum

Kælder- og loftrum skal forsynes med hængelås, da uaflåste rum og rum uden tydelig navn og adresse af hensyn til brandfare regelmæssigt bliver ryddet. Bemærk at kælderrummene følger lejligheden og kan ikke byttes til andre.

Det er muligt at leje ekstra kælder-/loftrum i foreningen, under forudsætning af, at der er ledige udlejningsrum. Ønsker man at leje et ekstra rum, skal man henvende sig til bestyrelsen, som herefter vil udarbejde en særskilt lejekontrakt for det pågældende rum. Priserne for rummene er variable og afhænger af rummets størrelse og faciliteter.

MUSIK.

Benyttelse af radio, TV, båndoptager, Cd-afspiller samt musikinstrumenter skal **ALTID** ske med hensyntagen til de øvrige beboere. I aftentimerne og senest kl. 21 bør man vise særligt hensyn til naboer ved at dæmpe ned, så man ikke forstyrrer andre beboeres ønske om nattero. Ved fester og lignende bør man i forvejen ved opslag advisere omkringboende, og stadig huske at tage almindeligt hensyn og holde vinduer og døre lukkede samt dæmpe musikken kl. 22 på hverdage og kl. 24 i weekenden.

Professionel udøvelse af musik er ikke tilladt.



NAVNESKILTE.

Ved indflytning sørger bestyrelsen for navn på dørtelefonlæggene.

Beboere bedes selv sørge for navneskilt på hoveddørene og postkassen.

NØGLER.

Til ejendommen hører Ruko Systemnøgle, som passer til opgangsdør, port og kælderdoor, samt adgangsbrik, som passer til opgangsdørene. Systemnøgler kan ikke kopieres.

Ekstranøgler samt nøgler til barnevognsrum kan bestilles/købes ved henvendelse til bestyrelsen.



Systemnøgler følger lejligheden, og beboerne er ansvarlig for nøglerne. Hvis der mangler nøgler ved fraflytning, vil fraflytter blive opkrævet for udgiften til erstatningsnøgle/-nøgler.

OPGANGE.

Henstilling af cykler, fodtøj, affald, planter og andet på trappen er ifølge brandvedtægten ikke tilladt. Husk at der er tale om flugtveje i tilfælde af brand.

Effekter, der henstilles på trappen, vil blive fjernet uden yderligere varsel.

MOTORKØRETØJER

Parkering og kørsel med motorkøretøjer (knallerter og motorcykler) i gården, bortset fra handicapknallerter er ikke tilladt. Henstilling/opbevaring af motorkøretøjer i kældergange og kælderrum er ikke tilladt.

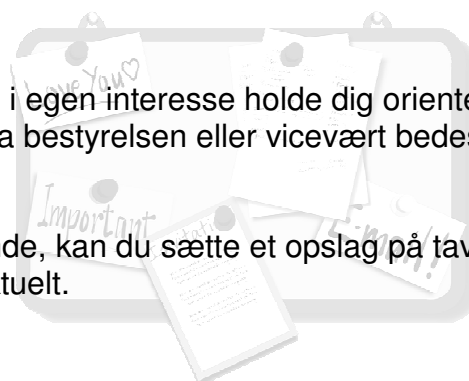
OPRYDNING.

Med jævne mellemrum gennemføres oprydning på ejendommens areal, herunder bl.a. cykeloprydning på gaden. Der vil i god tid forinden blive annonceret dato for en sådan oprydning, hvor genstande, der bærer tydelige spor af ikke at have været anvendt længe, vil blive fjernet.

OPSLAGSTAVLER.

I hver opgang er der en opslagstavle. Du bør i egen interesse holde dig orienteret om ejendommens opslag. Vigtige meddelelser fra bestyrelsen eller vicevært bedes venligst ikke fjernet af beboerne.

Hvis du selv har meddelelser til omkringboende, kan du sætte et opslag på tavlen. Vær dog venlig at fjerne dette igen, når det er uaktuelt.



PORTE.

Portene skal altid være aflåst for at forebygge indbrud, hærværk og lignende. Portarealet må ikke blokeres med barnevogne, cykler, legetøj, motorcykler, knallerter, storskrald m.v., da porten er en brandvej.

PRIVATE INSTALLATIONER.

Opsætning af private radio- eller TV-antenner for modtagelse eller sending er forbudt uden for private rum inklusive altaner. Se i øvrigt punktet: Antenneanlæg.

Installation af private vaskemaskiner/opvaskemaskiner må kun udføres af autoriseret VVS-installatør.

Vaskemaskiner, tørretumblere og andre støjende maskiner må ikke benyttes ml. kl. 22-07.

RYGNING.

Der er rygeforbud på fælles indendørsarealer - trappeopgange, lofter og kældre.

SKADEDYR.

Angreb af skadedyr, svamp m.m. skal straks meldes på ejendomskontoret.

SKADER.

Beboere har pligt til omgående at melde skader i lejligheder eller på ejendommen og dens installationer.

Fejl eller uorden ved installationer til vand, el, varme og afløb skal omgående meldes til bestyrelsen.

Lejlighedens indehaver/lejer er pligtig til at vedligeholde cisterner, blandingsbatterier og lignende.

STØJ.

Vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler skal installeres, så de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for beboerne.

Mange beboere er efterhånden blevet mere og mere "gør-det-selv-mennesker", og det vil derfor ofte være nødvendigt, at skulle benytte week-ends og fridage til at sætte lejlighederne i stand. Det samme gælder også ved indflytning. Det er rart, at så mange er interesserede i at sætte deres lejligheder pænt i stand, men selvfølgelig bør man benytte diverse maskiner med hensyntagen til omkringboende.

Det vil i forbindelse med istandsættelse af ens lejlighed ofte være en god idé at benytte opslagstavlen til at advisere naboerne, og det vil "fremme forståelsen" for støjgenerne.

Brug af boremaskine og andet støjende værktøj er tilladt:

Hverdage:	kl. 09.00	-	kl. 19.00
Lørdage:	kl. 10.00	-	kl. 16.00
Søndage:	kl. 10.00	-	kl. 12.00



STØJENDE NABOER.

Føler man sig generet af sine medbeboere, henstilles det, at man henvender sig personligt til vedkommende, inden man skriftligt retter henvendelse til bestyrelsen. Og i øvrigt henvises til afsnittene om Musik, Private Installationer og Støj.

TOILETTER OG AFLØB.

Afløb i lejlighederne skal holdes rensede, således at oversvømmelser undgås.

I toiletterne må kun anvendes toiletpapir. Ting som kan tilstoppe f.eks. engangsbleer, bind og lignende må ikke kastes i toilettet.

TØRRERUM.

Tøjet må hænge i tørrerummene 3 døgn, så der er plads til de næste, der skal benytte tørrerummet. Overholdes tørretiden ikke, vil en eventuel lås blive klippet.

UDLUFTNING.

For at undgå fugt i lejlighederne er det meget vigtigt, at der dagligt udluftes. Fugtig luft kan være årsag til fugtskader og sundhedsskadelige påvirkninger.

En generel regel siger, at der bør udluftes 3 gange i døgnet af 10 minutters varighed. Husk at lukke radiatorerne imens.

VAND.

Vand er en dyr ressource, som skal bruges med omtanke. Husk derfor at meddele ejendomskontoret, hvis du har toiletter og vandhaner, der løber, eller utætheder i f.eks. cisterner. Andelshavere er dog ifølge vedtægternes paragraf 10 forpligtede til selv at afholde udgiften til udbedring af ovennævnte.

VARME.

Ejendommen er forsynet med fjernvarme.

VENTELISTE

Alle andelshavere i ejendommen har ret til at blive skrevet op på den interne venteliste til en anden lejlighed eller eventuel naboledighed til sammenlagning med den nuværende.

Samboende familie har ret til at blive skrevet op på den interne venteliste (familielisten) i foreningen. Det er dog et krav, at familiemedlemmet har folkeregisteradresse i foreningen. Hvis andelshaveren udtræder af foreningen overflyttes familiemedlemmet til den eksterne venteliste. Enciniteten beregnes fra opskrivningsdatoen på familielisten.

Hver andelshaver (en pr. andelsbolig) har ret til at blive skrevet på indstillingslisten mod betaling af et årligt gebyr på 100 kr. Enciniteten beregnes fra opskrivningsdatoen.

Ikke andelshavere har mulighed for at blive skrevet op på en ekstern venteliste mod betaling af et årligt gebyr på 100 kr.

VINDUER.

I regn, sne, frost og stormvejr skal alle vinduer på trapper og loftrum holdes lukkede.

BESTYRELSEN.

Som det fremgår af det, du netop har læst, vil du i mange tilfælde kunne hente råd og vejledning på ejendomskontoret, hvor bestyrelsen for andelsboligforeningen er til disposition for beboerne, og vi hjælper gerne. Det er også herfra, man vil påtale, hvis du, dine børn eller gæster kommer til at overtræde reglerne, - tag det ikke ilde op – det er en del af vores arbejde! 😊

Beboerne må i øvrigt både i egen og i ejendommens interesse rette sig efter anvisninger fra bestyrelsen.

Ejendomskontoret er beliggende på hjørnet af Højdevej / Sofie Brahes Allé.

Kontoret har åbent for personlig henvendelse
1. tirsdag i måneden mellem kl. 18 og 19.

Telefonnummer til bestyrelsen er: **25 17 43 24**
Emailadresse er: **abstjernen@gmail.com**



AB Stjernen har ikke en vicevært, men bestyrelsen kan kontaktes på enten telefon eller e-mail.

Ved akutte skader kontaktes den håndværker, som skaden hører ind under.

Håndværkerlisten kan også findes som opslag på døren til bestyrelseslokalet.

Ved akutte skader så som vandskade, brand, hærværk, manglende varme i vinterhalvåret, manglende vandforsyning i bad og/eller køkken og tilsvarende, henviser vi til håndværkerlisten, men såfremt skaden alene skyldes beboerens forhold, og efter bestyrelsens vurdering er foreningen uvedkommende, så vil faktura for udført arbejde blive tilsendt beboeren.