

Husorden for ejendommen "Ved Volden"

Formålet med vores husorden er at skabe gode og ordnede forhold mellem beboerne. Derfor bedes alle udvise hensyn til hinanden samt overholde de følgende regler og således være med til at skabe et godt miljø i ejendommen.

§ 1. Grundregel

Enhver beboer, ejer eller lejer, af en lejlighed i ejendommen "Ved Volden" har pligt til at

1. **Opføre sig på en hensynsfuld måde** over for sine medbeboere og til at
2. **Overholde reglerne i denne husorden.**

§ 2. Støj og lugt

Beboerne skal tilstræbe, at aktiviteter af enhver art i lejligheden og på altaner foregår så stille som muligt. Særligt skal brug af radio, tv og musikanlæg samt udførelse af hobbyarbejde og lignende ske på en sådan måde, at det ikke er til ulempe for andre beboere. Det gælder i særdeleshed om aftenen og om natten.¹

1. **Hvor gulve ikke er tæppebelagte**, skal stole og andre møbler, der flyttes jævnligt, være forsynet med støjdæmpende filt puder eller lignende.
2. **Hvis generende støj ikke kan undgås** – f.eks. i forbindelse med omflytning, borearbejder, nedbankning af fliser/gulve og vægge, gulvafhøvling og lignende – skal dette ske i dagtimerne på hverdage og under ingen omstændigheder i tidsrummet mellem kl. 20. og kl. 07. I særlige tilfælde kan der efter aftale med vicevært eller i dennes fravær bestyrelsen gives tilladelse til at udføre sådanne arbejder i weekenden, når stk. 3) også er overholdt.
3. **Der skal gives 8 dages varsel på opslagstavler**, både i egen opgang og i den opgang, som ens egen lejlighed støder op til, før meget støjende fester eller håndværksarbejder.
4. **Medbeboere må ikke udsættes for lugtgener**, f.eks. må trappeopgange ikke anvendes til udluftning af mados, ligesom det er forbudt at grillstege på altaner.

§ 3. Bortskaffelse af affald

Al bortskaffelse af affald skal foregå efter de gældende regler fra Københavns Kommune, som løbende udsender pjecer om de aktuelle regler og publicerer dem på sin hjemmeside (www.kk.dk/affald).

1. **Affaldssakten må kun bruges til almindeligt husholdningsaffald.** Affaldet skal være anbragt i forsvarligt lukkede plastikposer, altid med knude på, så skakten og affaldscontaineren ikke bliver unødigt forurenede.
2. **Bio-affald** indpakkes i specielle nedbrydelige poser og smides i de særlige containere i garagerne 2 og 12, hvor poserne også findes.
3. **Papir, pap, (herunder aviser, reklamer og lign.), elektronik, hård og bød plast samt metal** anbringes i containere opstillet i garage 2 og 12. Brugte **batterier** anbringes i de særlige beholdere i garage 2 og 12.

¹ Bestyrelsen har i medfør af vedtægternes §19, stk. 1 pr. 6. november 2020 suppleret og præciseret denne bestemmelse således:

- a) Efter kl. 23.00 søndag-torsdag og kl. 24.00 fredag-lørdag må musik, højroset tale o.lign. fra lejligheder eller altaner ikke være til gene for andre beboere, medmindre der er tale om en fest, der er varslet med 8 dages frist, jf. husordenens §2, stk. 3. Dog skal der ved fester også tages hensyn til naboer, især når man kommer hen på natten, og der må ikke være støj fra altaner.
- b) Vaskemaskiner i de enkelte lejligheder må ikke anvendes efter kl. 22.00, hvis støj herfra (centrifuge eller andet) er til gene for naboer.

4. **Enhver form for glas** (f.eks. flasker, syltetøjsglas og glasskår) skal smides i glascontainerne i garagerne 2 og 12. Større glas-genstande skal dog sættes i storskraldsrummet i garage 8.
5. **Problemaffald.** Miljøfarligt affald som maling, benzin, terpentiner, medicinrester og lignende samt traditionelle el-pærer og lysstofrør skal sættes ved miljøskabet i garage 2.
6. **Juletræer** skal anbringes i storskraldsrummet i garage 8.
7. **Det er forbudt at henkaste** eller anbringe nogen form for affald på fællesarealer – f.eks. i opgange, kældergange, på loftsgange eller på gårdsplads.
8. **Storskrald**, f.eks. møbler, madrasser, gulvtæpper, brædder uden imprægnering, cykler samt større elektriske apparater som f.eks. tv-apparater og -skærme skal anbringes i storskraldsrummet i garage 8. Der må *ikke* hensættes bygningsaffald i storskraldsrummet.
9. **Bygningsaffald** som f.eks. mursten, beton, puds, træværk, radiatorer, rør o.lign. fjernes *ikke* af renovations-selskabet. Ejeren af lejligheden er derfor ansvarlig for, at affaldet fjernes og deponeres af håndværkerne i overensstemmelse med Københavns Kommunes regler, herunder regler om håndtering af forurenende byggeaffald (se www.kk.dk/byggeaffald).

§ 4. Husdyrhold

Der skelnes mellem 3 kategorier af husdyrhold:

1. **Aldrig tilladt:** Farlige og giftige dyr, herunder alle typer slanger, reptiler og skorpioner o.lign. Endvidere er de såkaldte kamp- og muskelhunde ikke tilladt.
2. **Tilladt uden ansøgning:** Stuefugle, akvariefisk, skildpadder, hamstere og marsvin samt lignende mindre og ufarlige dyr.
3. **Tilladt efter ansøgning:** Katte og hunde, der ikke er omfattet af forbuddet i stk. 1, hvis bestyrelsen efter ansøgning giver skriftlig tilladelse. Tilladelsen kan til enhver tid tilbagekaldes af bestyrelsen, hvis husdyret volder væsentlig gene for andre, jf. stk. 4 og 5.
4. **Ansøgning om tilladelse** til at holde husdyr sendes til bestyrelsen med oplysning om husdyrets race. Herefter vil bestyrelsen normalt give tilladelse. Ansøgningen kan dog afvises, hvis bestyrelsen skønner, at det pågældende husdyr vil volde gene, f.eks. hvis den pågældende beboer tidligere har vist sig ude af stand til at holde husdyr på uproblematisk måde, eller hvis husdyrholdet vil volde gene for naboer, der lider af allergi, luftvejssygdom e.lign. I forbindelse med tilladelsen indskræpes de i husordenen fastsatte vilkår for husdyrhold. Ved ansøgningen kan bruges et skema, der kan findes på foreningens hjemmeside.
5. **Tilbagekaldelse af tilladelse** kan ske, hvis husdyrholdet volder væsentlig gene for naboer eller andre beboere eller uorden vedr. ejendommen i øvrigt, jf. bestemmelserne i ejendommens vedtægter §19.stk.2.

Hvis en beboer føler sig generet af husdyrhold hos en anden beboer, kan vedkommende indgive anmeldelse herom til bestyrelsen. Herefter vil bestyrelsen kontakte dels den pågældende ejer af husdyret, dels de nærmeste 4-5 naboer for at høre, i hvilket omfang de føler sig generet. Afhængigt af problemets karakter vil bestyrelsen herefter foreslå en løsning med sigte på en ændret adfærd i forbindelse med husdyrholdet, som kan gøre det acceptabelt for naboerne.

Hvis dette efter en periode viser sig ikke at løse problemet, vil bestyrelsen atter høre de nærmeste 4-5 naboer, og hvis to af disse finder generne uacceptable, vil bestyrelsen normalt trække tilladelsen til husdyrhold tilbage. Bestyrelsen kan dog ud fra en samlet betragtning og skøn træffe en anden beslutning.

Hvis bestyrelsen tilbagekalder en tilladelse, er den pågældende ejer/beboer forpligtet til at skaffe sig af med husdyret inden for en af bestyrelsen fastsat frist, som dog mindst skal være én måned.

§ 5. Benyttelse af lejligheder og fællesarealer mv. i øvrigt

1. **Tøjtørring** fra vinduer eller på altaner over kanthøjde er forbudt. Det er ligeledes forbudt at banke måtter og tæpper fra vinduer eller altaner. Endelig må altaner ikke benyttes til opbevaring af affald eller af genstande, der kan ses nedefra.
2. **Altankasser** skal ophænges forsvarligt. Viceværten har ret til at besigtige deres ophængning.
3. **Opsætning af vindfang/vindafskærmning på altanerne** kan kun ske efter bestyrelsens forudgående godkendelse af den pågældende løsning.
4. **Fodring af fugle** og andre dyr fra vinduer eller altaner eller på ejendommens grund er forbudt. Beboere har pligt til omgående at fjerne fuglereder på altaner, medmindre der er tale om allerede udrugede æg.
5. **Ved benyttelse af haven** skal man rydde op efter sig, og herunder skal **legetøj** fjernes og ikke efterlades i haven. Større legetøj som trehjulede cykler o.lign. kan evt. sættes ind i redskabsskuret i garagebygningen ud for nr. 10.
6. **Det er ikke tilladt at lufte hunde i haven og på græsplænen**, og hunde **skal altid føres i snor på ejendommens område**. Hunde må ikke befinde sig nogetsteds i **kælderen**, herunder på gange, i vaskeriet eller andre fælles faciliteter.
7. **Der er installeret fælles kabel-tv i ejendommen**. Beboere må ikke opsætte radio-, parabol eller fjernsynssystemer uden på ejendommen, herunder f.eks. på altaner eller på ejendommens grund.
8. **Kælder- og loftsrum skal være aflåste**, uanset om de er i brug eller ej. Rummene må ikke benyttes til anbringelse af affald, og de må kun benyttes af ejendommens beboere. Rummene kan ikke gøres til genstand for udlejning eller udlån.
9. **I opgange, kældergange, loftgange og i porten** må der ikke stilles genstande som f.eks. cykler, barnevogne, legeredskaber, fodtøj og lignende. Beboere med småbørn kan dog hos viceværten søge om tilladelse til at henstille 1 barnevogn i nichen nederst i trappeopgangen (såfremt den ikke står i vejen for postkasser) eller i kældergangen. Tilsvarende gælder for kørestole. I helt særlige tilfælde kan vicevært og bestyrelse dog give dispensation for en kortere periode.
10. **Cykler, der parkeres i gården**, skal sættes i cykelstativerne og må *ikke* hensættes andetsteds. **Ladcykler** skal placeres ved rækværket overfor garagerne eller andetsteds efter bestyrelsens anvisning og må *ikke* hensættes andre steder. **Motorcykler og knallerter** samt mindre, motoriserede trehjulede køretøjer, der ikke er indregistrerede, skal ligeledes parkeres ved rækværket og må *ikke* placeres andetsteds. For **handicapcykler og -scootere samt rollatorer** kan der efter aftale med viceværten etableres en reserveret plads så vidt muligt tæt på brugerens opgang.
11. **Hvis der bliver spildt på trapper eller i elevatorer**, bedes man venligst tørre op og vaske rent igen af hensyn til de øvrige beboere. Dette gælder også, hvis man har haft håndværkere. Hvis der efter håndværkere ikke gøres tilstrækkelig rent, og der efter påtale heraf fra vicevært eller bestyrelse ikke straks gennemføres den fornødne rengøring, kan viceværten eller bestyrelsen iværksætte rengøring for ejerens regning.
12. **Ordensregler og praktiske anvisninger for brug af fælles faciliteter** som parkering, vaskeri og tørrerum, fælleslokalet, motionsrum og særlige værksteder mv. samt rum til cykler og barnevogne fastsættes af bestyrelsen og publiceres på foreningens hjemmeside www.vedvolden.dk.

§ 6. Flytning og fremleje

1. **Ved salg og fraflytning af en lejlighed** skal der så hurtigt som muligt gives meddelelse til bestyrelsen samt ejendommens administrator.
2. **Ved fremleje af en lejlighed** skal bestyrelsen skriftligt informeres inden indflytning. Det skal sikres, at både ejere, lejere og fremlejere er gjort bekendt med ejendommens husorden.

§ 7. Indbrud, tyveri og hærværk

1. **Beboere skal underrette viceværten** om alle tilfælde af indbrud, tyveri, hærværk mm. Dette gælder for såvel lejligheder, loftsrum og kælderrum som for både indendørs og udendørs fællesarealer – herunder også for biler, motorcykler, knallerter, cykler og barnevogne mm. Underretningen sker med sigte på, at vicevært og bestyrelse kan danne sig et overblik over kriminaliteten og overveje initiativer til begrænsning heraf.

§ 8. Nødtilfælde og klager

1. **Hvis uheldet skulle ske**, såsom vandskade, elevatorstop, fejl og mangler i vaskeriet eller svigt i varmeanlægget, skal man straks og først kontakte viceværten eller i dennes fravær bestyrelsen.
2. **Klager** over overtrædelse af denne husorden indgives til viceværten eller bestyrelsen, jf. også den særlige klageprocedure vedr. husdyrhold (§4, stk.5).

§9. Publicering og opslag

1. **Ejerforeningens officielle hjemmeside** www.vedvolden.dk er stedet, hvor bestyrelsen publicerer alt vedrørende ejendommen, herunder ordensregler og praktiske anvisninger samt et særligt Nyhedsbrev, der udkommer jævnligt. Nyhedsbrevet samt nye eller ændrede ordensregler og praktiske anvisninger mv. omdeles også til beboerne i papirform. Ejere og beboere har pligt til at orientere sig i disse publiceringer.
2. **Akutte meddelelser** om elevatorstop, problemer med varmeanlæg og vandforsyning o.lign. vil blive sat op på opslagstavlerne i de berørte opgange.
3. **Enhver har ret til at meddele sig til sine medbeboere** via opslagstavlen på foreningens hjemmeside under sektionen "For beboere". Det kan også ske ved opslag på opslagstavlerne i opgangene og i vaskeriet. Opslag på tavlerne i opgange og vaskeri skal være underskrevne, daterede og skal indeholde oplysning om, hvornår de skal nedtages. Mangler disse oplysninger, må opslagene fjernes. Det er forbudt at bruge opslagstavlerne til reklamer.

Kontaktoplysninger for administrator, vicevært og bestyrelse findes på ejerforeningens hjemmeside www.vedvolden.dk samt på opslag i de enkelte opgange.

Vedttaget på generalforsamlingen i Ejerforeningen Ved Volden 28. januar 2015 og efterfølgende ændret på generalforsamlinger 26. januar 2016. og 29. november 2018. Bestyrelsen har med hjemmel i vedtægternes §19, stk.1 suppleret og præciseret husordenens §2 som vist ovenfor i note 1.