

**Husorden**  
**for**  
**Boligforeningen AAB afd. 103**

**Vedtaget på Årsmødet**  
**Maj 2006**  
**Revideret september 2016**

**Indledning.**

Denne husorden er en revision af den nugældende husorden, dateret maj 2002. og atter revideret efter årsmødet 2016.

Dog er det sket ændringer, som afdelingsbestyrelsen mener, er nødvendige for at afdeling 103, kan vedblive med at være et godt sted at bo.

Reglerne i husorden er et led i bestræbelserne på at skabe en god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og udenoms arealerne i pæn stand og dermed holde vedligeholdelses- omkostningerne nede. Vi er fælles om mange ting, og derfor er det naturligt at opstille visse regler for at skabe et godt klima.

Det er beboerne selv, der gennem boligafgiften skal betale for istandsættelsen af det, der ødelægges, såfremt de ansvarlige for eventuelt hærværk ikke kan findes.

Vi vil dog gøre opmærksom på, at har man en god idé, et godt råd eller forslag, som kan medvirke til at skabe en god stemning og et godt klima beboerne imellem, så tager vi i afdelingsbestyrelsen meget gerne imod alle forslag, der umiddelbart kan gennemføres. Dog kan der være forslag, der ikke kan gennemføres på grund af de økonomiske konsekvenser, eller som kræver godkendelse på et årsmøde.

**Afdelingskontoret.**

Afdelingskontoret, Vognmandsmarken 43 har åbningstid tirsdage i lige uger kl. 18.30 – 19.30.

Telefon 39 18 37 22. (besvares kun hvis der ikke er beboere til samtale)

e-mail: [afd103@aab.dk](mailto:afd103@aab.dk)

**Affald.**

Der udleveres affaldsposer en gang pr. måned. AF hygiejniske grunde skal poserne bindes forsvarligt inden nedkastning i skakt.

**Af hensyn til de øvrige beboere må der ikke nedkastes affald mellem kl. 22. og kl. 06.**

**Flasker og andre skarpe genstande må aldrig nedkastes i skakten.**

Der er opstillet flaskecontainer på Hans Knudsens Plads og ved container til storskrald ved gårdmandsanlægget.

Aviser og pap, lægges i de dertil beregnede containere, **der må ikke henstilles affald ved avis-/pap-/papircontainerne.**

**Større affald skal lægges ind i containeren til storskrald ved Gårdmandsanlægget.** Ikke udenfor Containergården, samt undlade at lukke ukendte personer ind ved dette område.

**Akut skade.**

Udenfor normal arbejdstid kan der i nødstilfælde rekvireres enten VVS- eller Elinstallatør på gårdmandsanlæggets telefonsvarer.

**Altaner.**

Benyttelse af altanerne må ikke være til væsentlig gene for øvrige beboere.

Altanerne skal holdes rene for at undgå, at tilstopning af afløbet ikke forårsager vandskade hos andre beboere.

Altankasser skal anbringes forsvarligt på den indvendige side af altanen.

Der må kun sættes markiser op efter afdelingsbestyrelsens anvisninger.

Altanernes vægflader og altangitre må ikke males. Det er ikke tilladt at bore huller i murværk, da det kan medføre ødelæggelse af skalmurstenene og medføre utætheder med vandskade til følge.

Ved fraflytning af en bolig vil der ved syn blive eftersat og vurderet om eventuel reparation, skal betales af fraflytter.

Altanerne skal holdes ryddelige. Der må ikke hænges tæpper, dyner og lignende effekter ud over altanen. Tænk på de øvrige beboere der skal se på en altan fyldt med ting der rettelig hører hjemme i kælderrummet.

**Der må ikke anvendes grill på altanerne.**

**Antenner.**

Vi er tilsluttet Stofa Fibernet. Ønskes andre programmer tilvalgt, kan disse tilkøbes hos Stofa.

Ved fejl eller forstyrrelser kan du høre din over- eller underbo om de også har problemer med modtagelsen.

Udvendige antenner må ikke opsættes, Parabol- antenner må ikke være synlige nedefra.

**Bad og toilet.**

Rimeligt hensyn må tages til beboere ved badning.

For at undgå tilstopning af afløbsrør skal man være varsom med hvad der skylles ud i toilet og vask. Bleer, hygiejnebind, vat avisepapir og engangsskrabere må **aldrig** kastes i toiletkummen.

Vedligeholdelse af loftet bør males årligt for at hindre skimmelsvamp.

**Der må ikke bores i fliser på baderum, evt. skader vil blive pålignet ved flytteopgørelsen.**

#### **Barnevogne, cykler.**

**Barnevogne og cykler må ikke stilles i opgange, mellemgange eller kældergange, de vil blive fjernet. Husk trapperne er flugtvej i tilfælde af brand.**

Barne- og klapvogne samt cykler kan stilles i de rum der er indrettet dertil. Nøgle udleveres på afdelingskontoret mod depositum på 50 kr.

Cykel- og knallertkørsel er **ikke** tilladt i gårdarealerne og på græsarealerne.

Beboere der er afhængig af rollator/kørestol kan af afdelingsbestyrelsen få dispensation til at stille disse i opgangen.

#### **Bore/banketider.**

**Det er utroligt støjende at bore huller i de hårde betonvægge og – lofter.**

**Det er derfor nødvendigt at begrænse generne til følgende tidspunkter der skal overholdes:**

**Mandag til fredag kl. 08.00 – 19.00**

**Lørdage 09.00 – 16.00**

**Søn- og helligdage, Ingen boring eller bankning.**

Slagboremaskine med bor kan lånes i gårdmandsanlægget.

Eventuelle tvivlsspørgsmål vedrørende skader på maskiner og bor afgøres af Funktionærerne alene.

#### **Børn og leg.**

Børn gives de videst mulige rammer for udfoldelse, men hensynet til sikkerheden og det gode klima beboerne imellem, nødvendiggør dog visse retningslinjer. Lad ikke børnene lege eller opholde sig på trapper, i kældre eller andre steder, hvor det kan være farligt eller til væsentlig gene for beboerne. Der bør være ro i gårdene efter kl. 21.30.

**Boldspil er ikke tilladt i gårdene** Leg med bue og pil, luftbøsse, salonriffel eller tilsvarende må ikke finde sted på afdelingens område.

#### **Fodring af dyr.**

På grund af rottefare er det ikke tilladt at fodre fugle eller dyr ved udkastning af brød eller lignende.

- Forsikring.** Afdelingen er hus- og grundejerforsikret, men vi har ikke en kollektiv glas- og kummeforsikring, hvorfor det tilrådes beboerne selv at tegne en sådan.  
Afdelingen deltager i AAB's kollektive svampeskadeforsikring, der normalt er den billigste form for den type forsikring.
- Beboernes indbo i lejlighed og kælderrum omfattes ikke af delingens forsikring, men dækkes af egen indboforsikring, som stærkt anbefales at tegne.**
- Forurening.** Ved forurening af anlæg, legepladser, trapper m.v. skal rengøring omgående foretages af vedkommende beboer.
- Gårdmandsanlæg.** Vognmandsmarken 65 kld.  
Funktionærerne træffes:  
Mandag – fredag i kontortiden ml. kl. 07.30 – 08.00  
Telefon: 20 11 21 78.  
e-mail: [afd103@aab.dk](mailto:afd103@aab.dk)
- Akut opstået skade.** Ved akut opstået skade, uden for funktionærernes arbejdstid, kan man kontakte:  
**Munck VVS:** 26 15 81 33  
**Thiesbo-El:** 39 27 27 18
- Husdyr.** **Det er ikke tilladt at holde hund eller kat. Ligeledes er det ikke tilladt at holde reptiler eller krybdyr.**  
Der ses strengt på dette og kan ved overtrædelse resultere i krav om fraflytning. Det er heller ikke tilladt at hund eller kat overnatter.
- Hærværk og Ødelæggelse.** Hærværk og ødelæggelse af ejendommen og anlæg vil medføre erstatningskrav over for de pågældende. Dette gælder også beskadigelse på buske og træer i gårdene.
- Kælderrum.** Da disse er indrettet i de sikringsrum, der kræves i henhold til lovgivningen, kan afdelingsbestyrelsen i givet fald kræve rummet ryddet med kort varsel.  
Kælderrummet skal, selv om det ikke benyttes, være aflåst med hængelås.

**Maskiner.**

Før installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine eller lignende, skal der først indhentes tilladelse hos afdelingsbestyrelsen.

**Der skal fremvises en gyldig indboforsikring.**

**Installationen skal foretages af en autoriseret installatør.**

Vaskemaskine og opvaskemaskine må kun tilsluttes koldtvandsinstallationen ved en særlig hane, der forhindrer tilbageløb. Ved fraflytning skal spulehanen fjernes, alle rør afproppes, samt el-tilslutning skal lukkes. På fraflytters regning.

Husholdningsmaskiner og lignende skal installeres og anvendes på en sådan måde, at de generer de øvrige beboere mindst muligt.

**Maskinerne må ikke benyttes i tidsrummet mellem kl. 22.00 og 06.00**

**Tørretumbler og emhætte må ikke tilsluttes ventilationsanlægget.**

**Musik**

Benyttelse af radio, TV, båndoptager, Cd afspiller, samt musikinstrumenter skal altid ske med hensyntagen til de øvrige beboere. Det er **ikke** tilladt at spille for åbne vinduer og døre.

Mellem kl. 22.00 og kl. 06.00 skal man vise særligt hensyn til naboer, ved at dæmpe ned. Specielt bør der udvises hensyn ved benyttelse af bas på anlægget, da bastoner er meget gennemtrængende i et betonbyggeri.

**Nabostøj.**

Føler man sig generet af støj fra sine naboer, henstilles det at man henvender sig personligt til vedkommende, inden man **skriftligt** retter henvendelse til afdelingsbestyrelsen.

**Opgange**

**Cykler, barne- klapvogne fodtøj, affald m.m. må ikke stilles på trappen.**

Det er en overtrædelse af brandvedtægten. Husk at der er tale om flugtveje i tilfælde af brand. Henstår der noget på trappen, vil det blive fjernet.

**Opslagstavler.**

I hver opgang er der en opslagstavle. Der opsættes meddelelser

**Parkering.**

Afdelingens parkeringsplads overvåges af KbhPark.

Firmaet er berettiget til at udskrive parkeringsafgifter på køretøjer der ikke er forsynet med gyldigt parkeringsbevis.

Parkeringsbevis udleveres af afdelingsbestyrelsen til beboerne mod forevisning af motorkøretøjets registreringsattest

**Der udleveres KUN et bevis pr. bolig.**

I forbindelse med leje af selskabslokalet kan afdelingsbestyrelsen udstede midlertidige parkeringstilladelser.

Parkeringsplads langs muren til nedkørsel til gårdmandsanlæg er reserveret til trailere og campingvogne.

Lastvogne over 3.500. kg. egenvægt og uindregistrerede motor-køretøjer må ikke henstilles på parkeringspladsen.

#### **Skader.**

Beboerne skal omgående melde om skader i lejligheder eller på ejendommen og dens installationer.

Fejl ved installationer til vand, el og varme og afløb skal omgående meldes til Funktionærene. Uden for normal arbejdstid kan VVS- og Elinstallatør rekvireres via gårdmandsanlæggets telefonsvarer.

#### **Trappevask.**

Udføres på afdelingens foranstaltning. Rengøring af måtter udføres af den enkelte beboer.

#### **Tobaksrygning.**

**I følge gældende lov er det ikke tilladt at ryge i Elevatorer. på trapper i vaskerierne samt i kældergangene**

Ligeledes er det ikke tilladt at henkaste sine cigaret- m.m. fra på afdelingens områder.

#### **Udluftning.**

For at undgå fugtdannelser og dermed ødelægge træværk, tapet og maling i lejlighederne, er det meget vigtigt der dagligt foretages en effektiv udluftning.

**En generel regel siger, at der bør udluftes 2- 3 gange i døgnet af mindst 10 minutters varighed. Husk at slukke radiatorerne imens.**

#### **Vand.**

Vand er en dyr ressource, som skal bruges med omtanke. Husk derfor at meddele Funktionærene, hvis toilettet løber eller vandhanerne drypper.

#### **Varme.**

Afdelingen forsynes med fjernvarme. Som følge af lovkrav er der opsat varmemålere. Varmesæsonen går fra 01.07 – 30.06.

#### **Vaskerier, vaskekort.**

**Der må benyttes følgende: i vaskeriet under nr. 15. max. 2 vaskemaskiner, og 1 tørretumbler af gangen.**

**I vaskeriet under nr. 43, må der benyttes max 3 vaskemaskiner og 2 tørretumblere af gangen.**

Brug af tørretumblere er forbeholdt de beboere der vasker i vaskeriet, andre beboere skal vige pladsen til der er ledigt.

**I henhold til Arbejdstilsynets krav må vaskerierne kun benyttes af personer over 16 år. En overtrædelse medfører spærring af vaskekort.**

Åbningstider.

Alle ugens dage kl. 06.00 – 21.30. tirsdage dog ført fra kl. 10.00 på grund af rengøring.

Vaskerierne er pengeløse. Ved indflytning udleveres et vaskekort. Prisen for vask, tørring og rulning afregnes via boligafgiften. Slidte eller ødelagte kort kan udskiftes ved henvendelse til Gårdmandsanlægget. Nyt kort koster 70,- Kr. Der skal betales ved betaling i kontanter.

Vaskerierne må kun benyttes af afdelingens beboere. Tobaksrygning er **ikke** tilladt i vaskerierne.

### **Vedligeholdelse, Fraflytning.**

Ved indflytning er lejligheden normalt forsynet med nyt tapet (Rutex savsmuldstapet er standard) og med nymalede lofter og fremtræder i øvrigt i vel vedligeholdt stand.

I forbindelse med tidligere lejers fraflytning er der blevet fastlagt, i hvilket omfang der har været nødvendigt at male træværk, behandle gulve, udskifte sanitet, m.m., for at boligen kan fremtræde vel vedligeholdt.

I bo perioden har beboeren hele den indvendige vedligeholdelsespligt.

Afdelingen overtager gradvist udgifterne til normalistsandsættelse ved fraflytning, mens beboeren har pligten til løbende vedligeholdelse af bo perioden.

Normalistsandsættelse er væg- og loftbehandling, samt rengøring efter håndværkere.

Afdelingens andel af udgifterne til normalistsandsættelse udgør 1 % af normalistsandsættelsesudgiften for hver måned bo perioden varer. Afdelingen har således den fulde udgift til normalistsandsættelsesudgiften efter en bo periode på 8 år og 4 måneder, bo perioden regnes fra indflytningsdato i den pågældende lejlighed.



Servicereparation af altandøre og vinduers mekaniske dele anvises af afdelingen.

---000---

**Følgende ting repareres/  
Udbedres af afdelingen.**

**El arbejde.** Reparation af de elektriske installationer.

**Snedkerarbejde.** Almindeligt slitage på dørenes låsetøj og dørgræb, herunder hoveddøren.

Løse fodpaneler, der ikke skyldes overlast.

Skuffer og lignende der ikke skyldes overlast.

**Murerarbejde.** Revner i vægge repareres, normalt dog kun i forbindelse med den af beboeren iværksatte vedligeholdelse af lejligheden.

Revner i badeværelsesgulv, samt fugeliste.

**Malerarbejde.** Udføres kun i forbindelse med vandskade (forsikringskade).

**VVSarbejde.** Med henblik på at minimere et eventuelt vandspild udskiftes pakninger (haner og toilet) dog ikke hævværk og ved uhensigtsmæssigt brug.

---000---

**Aftalte tid med håndværkere skal overholdes. I modsat fald betales der for håndværkerens medgåede tid ved forgæves kørsel til Afdelingen.**

---000---

