

Husorden for Andelsboligforeningen Hellebækgård

Hellebækgård er en stor andelsforening med ca. 190 lejemål. For at vi alle skal trives, må vi tage hensyn til hinanden.

I denne husorden er der anført nogle retningslinjer for dagligdagen i Hellebækgård. Ud over de anførte retningslinjer, anviser vi til almindelig god dømmekraft og hensyntagen. Erfarer du, at denne husorden brydes, opfattes det som godt naboskab i al venlighed at tage kontakt til vedkommende for at finde en fælles løsning på udfordringen. Bestyrelsen træder først til, når I selv har prøvet at mægle.

Er du i tvivl, kan du altid rette henvendelse til bestyrelsen på: **bestyrelsen@hellebaekgaard.dk**

Affald

Affald skal sorteres. Der er separate containere i gården til bioaffald, restaffald, papir, pap (her ingen mælk- og juicekartoner eller pizzabakker), plast, metal og glas. Der er også et par battericontainere i begge ender af gården. Storskrald skal anbringes i skuret i gården og elektronikaffald samt maling og kemikalier skal anbringes i elektronik-rummet. Spørg viceværten, hvis du er i tvivl om, hvor det skal anbringes, eller hvis du har farligt affald af en eller anden art (kviksølv, sparepærer osv.)!

Vi anmoder om generel omtanke ved afskaffelse af affald, da det især om sommeren nemt kan lugte og tiltrække rotter. Anvend derfor altid egnede plasticposer, der ikke fyldes mere, end at de stadig kan lukkes helt. Papemballage trykkes fladt, så det ikke optager unødigt plads i containeren.

Skrald må aldrig hensættes på trapperne pga. risiko for lugtgener, skadedyr og dårlig passage i tilfælde af brand. Affald på bagtrapper vil derfor blive fjernet på beboerens regning, hvis det registreres af viceværten.

Afløb

Afløb i lejlighederne fra såvel køkken som toilet/bad skal holdes rensede, således at oversvømmelser undgås. Der må ikke kastes affald i WC-skåle o.lign., som kan tilstoppe afløb og faldstammer.

Altaner

Ved ophold på egen altan er andelshaver, lejere og gæster forpligtigede til at vise hensyn til de øvrige beboere, og der henvises til den øvrige husorden i forhold til støj.

Indadvendte altankasser, potteplanter og krukker på altanerne er velkomne på egen altan. Det er besluttet i 2017, at det er tilladt at opsætte hvide eller grå altankasser op udvendigt på altanerne.

Værnet må ikke males, og trægelænder og trægulv må ikke oliebehandles. Det er hensigten at træet med tiden skal blive gråt og passe sammen med farven på værn og facade. Ved slitage eller skade kontakt da bestyrelsen, der kan være behjælpelige med vurdering af skaden og anbefalinger til eventuel udbedring.

Afskærmning opsat på værn er ikke tilladt, dette af hensyn til det samlede facadeudtryk.

Det er tilladt at opsætte klart og fuldstændig gennemsigtigt plexiglas på indersiden af værnet. Det må ikke gå højere op end værnet. Det skal holdes rent, så det bevarer gennemsigtigheden og ikke fremstår som skæmmende for bygningens facade.

Der må ikke opstilles permanente tørrestativer, espalier eller andre genstande, der rager op over altanværnets højde. Åben ild og kul er ikke tilladt. Der må gerne benyttes el- og gasgrill på altanerne. Det forventes samtidig, at der udvises hensyn til naboer mv.

Der må ikke skrues eller bores i altanen, ej heller i ydervæggen. Årsagen er, at det vil medføre utætheder og give problemer med indtrængen af vand i facaden.

Altanerne er et opholdsrum og ikke beregnet som opbevaringsplads, her henvises til dit lofts- eller kælderrum.

Ved ophold på egen altan, er andelshaver, lejere og gæster forpligtet til at vise hensyn til de øvrige beboere, og der henvises til den øvrige husorden i forhold til støj og anvendelse af gårdarealet.

Barnevogne og cykler

Barnevogne er desværre ikke tilladt i opgangene, af to årsager. Først og fremmest er det et krav fra brandmyndighederne, da barnevogne af pyromaner kan anvendes som optænding. Får vi brandmyndighederne på besøg, kan overtrædelse af denne regel straffes med bøde. Dernæst er det et krav fra postvæsenet, der skal kunne komme uhindret til postkasserne, for at vi kan få post. Derfor anvises barnevogne til kælderrummene, hvor de kan stå i tørvej.

Cykler er således heller ikke tilladt i opgangene, men henvises til cykelstativer og cykelkældre.

Bestyrelsen kan afsætte særlige områder i gården og sætte regler for, hvor cykler, cykel-trailere og ladcykler etc. må parkeres i gården. Det er for at holde rimelig orden og plads nok til, at alle kan have glæde af og udfolde sig i gården. Hvis særlige områder er afsat, skal disse benyttes, og viceværten kan fjerne eller flytte cykler m.v. der står udenfor disse områder. Du hjælper også fælleskabet ved at sætte din cykel i kælderen, hvis du ikke bruger den dagligt. Så er der bedre plads til de, der cykelpendler hver dag. Vigtigt: Af hensyn til offentlig tilgængelighed og snerydning mv. må der ikke parkeres cykler langs fortovet på Humlebækgade!

Døre

Døre til opgange, bagtrapper, kældre og loftsrum skal holdes lukkede af hensyn til brand, indbrud og rotter. Erfarer du, at en dørpumpe er istykket, bedes du henvende dig til viceværten.

Facebook

Alle beboere kan tilmelde sig den lukkede facebook-gruppe ”Naboer i Hellebækgård,” der er forum for beboernes interne udvekslinger og meddelelser om alt fra fællesspisning, genbrug-i-storskrald, bytteting, spørgsmål om nabohjælp osv. De øvrige ”laug” i foreningen, har også egne facebook-grupper, som kan kontaktes efter interesse. Bestyrelsen understreger, at de ikke sagsbehandler på facebook og opfordrer i øvrigt til altid at holde den gode tone for et imødekommende og inkluderende naboskab.

Fælles indendørsarealer

Leg og ophold – herunder rygning – må ikke finde sted på foreningens fælles indendørsarealer, trapper, lofter eller i kældre og vaskeri. Henstilling af møbler, sko, legetøj og andre effekter er ikke tilladt, og viceværten kan fjerne dem uden yderligere varsel – og muligvis med krav om beboerens egenbetaling til følge. Skader der sker på trapper og vægge, fx under flytninger, er skadevolders ansvar og skal anmeldes til vicevært/bestyrelsen. Skulle nogen beboer eller dennes gæster forurene ejendommens trapper, eller andre fællesrum, er den pågældende beboer forpligtet til at foretage den fornødne rengøring. Sker dette ikke straks, vil rengøringen blive udført af viceværten mod beboerens egenbetaling. Cykler, barnevogne, køkkenaffald, byggeaffald og lignende vil efter én advarsel kunne fjernes og sættes i kælderen for beboerens regning. Større ting som cykler og barnevogne fastlåses af viceværten, og udleveres på opfordring af viceværten. Udenfor viceværtens normale åbningstid betaler beboeren udgifter ved tilkaldelse af viceværten.

Fællesvaskeri

Foreningen råder over et fællesvaskeri, som alle opfordres til at benytte. Beboerne bedes respektere de anførte åbningstider. Brugsanvisninger for maskinerne skal følges nøje, så de udnyttes bedst muligt og ikke lider overlast. Vaskemaskinerne doserer automatisk parfumefrit og Svanemærket vaskemiddel til vasken. Anvend ikke parfumerede vaskemidler i maskinerne af hensyn til evt. allergikere.

Vaskeriet skal efter endt brug efterlades ryddeligt og rent. Det er ikke tilladt personer under 15 år at færdes i vaskerierne uden opsyn af voksne, og vaskeriet må ikke benyttes til leg og ophold.

Yderligere regler for brug af vaskeriet kan findes på opslag i vaskeriet og på foreningens hjemmesider.

Husdyr

Det er ikke tilladt at holde hund i andelsboligforeningen. Det er tilladt at holde højst 2 katte per lejlighed. Overtrædelse er eksklusionsgrundlag. Tilladte husdyr må ikke løbe frit på fællesarealerne. Det er heller ikke tilladt at fodre fugle, katte eller andre dyr på foreningens grund.

Kælder- og loftsrum

Alle lejligheder har brugsret til ét kælderrum eller ét loftsrum. Lofts- og kælderrum administreres af vicevært/bestyrelsen. Ønsker du et pulterrum, skal du derfor henvende dig til vicevært eller bestyrelsen, så vi kan registrere hvilke rum, der er i brug. Brugeren af pulterrum skal sørge for, at rummet er mærket tydeligt med brugers navn og adresse, og rum uden disse oplysninger kan risikere at blive inddraget. Pulterrum skal tømmes ved fraflytning. Sker dette ikke, vil rummet blive tømt på fraflytters regning.

Leg

Leg og ophold på foreningens fællesarealer bringer liv i gården. Vi skal dog huske at tage hensyn til de øvrige beboere – derfor er boldspil ikke tilladt for andre end de yngste børn, der spiller med bløde bolde, og på samme måde er cykling i gården heller ikke tilladt for andre end de yngste børn. Større børn henviser vi til Nørrebro Parken hvad angår cykling og boldspil. Leg med skydevåben, herunder softguns, haglgeværer, slangebøsser, pusterør m.m. kan være farligt, og er derfor ikke tilladt. Det er endvidere ikke tilladt at tegne på murene med eksempelvis kridt. Leg på trapper, i porten, på loftet og i kældrene er ikke tilladt.

Motorcykler og lignende

Motorcykler og knallerter må hverken parkeres i gården eller i kælderen.

Ombygning

Ombygning i lejlighederne skal for andelshavere ske efter reglerne i foreningens vedtægter. For lejerne kan det kun ske i særlige tilfælde og efter forudgående skriftligt aftale med bestyrelsen. Ved ombygninger er det vigtigt, at berørte naboer, under/overboer mv. informeres i god tid om evt. støj, midlertidig lukning af vandforsyning og håndværkeres nødvendige adgang til deres lejligheder. I forbindelse med renovering af lejligheder må der ikke føres rør ud på bagtrapperne. For at undgå unødigt slitage på trapperne og i øvrigt at beholde pæne trapper også under ombygninger, er det beboerens pligt at sørge for, at trapperne er ryddede og fejtet for byggestøv hver eneste dag i byggeperioden.

Paraboler mv

Da vores bygning er af særlig bevaringsværdig karakter, er det ifølge kommunen ikke tilladt at sætte paraboler eller lignende genstande op på bygningens facade.

Rygning

Rygning er forbudt på alle foreningens indendørsarealer, herunder kældre, loftsrums, vaskeri, opgange og bagtrapper, og det er enhver beboers pligt at sørge for, at besøgende også overholder dette.

Ryges der på foreningens udendørsarealer, skal det ske under hensyntagen til andre beboere, og man skal selv fjerne sine skodder.

Røgalarmer

Røgalarmer er i drift på køkkentrapper, hovedtrapper og på loftet, og det er ikke tilladt at nedtage disse. De fungerer som beskrevet i ”Beboerorientering vedr. brandvarslingsanlæg”. Såfremt der opleves problemer med alarm, skal viceværten straks informeres. Det indskræpes, at rygning på trapperne er strengt forbudt, da det kan medføre, at alarmerne går i gang.

Skadedyr

Observerer du skadedyr af enhver art (fx rotter, kakerlakker o.l.) skal dette omgående meddeles vicevært eller bestyrelsen.

Skader

Oplever du skader på ejendommen, bedes du rette henvendelse til bestyrelsen, så vi kan få rettet op på dette.

Støj

Radio, TV, musikinstrumenter osv. bør ske under hensyntagen til de øvrige beboere. Vær især hensynsfuld i tidsrummet 22.00 – 8.00, hvor mange beboere sover.

Ophold i vores fælles gård skal ligeledes foregå under hensyn til de øvrige beboere. I vinterperioden skal der være ro i gården fra kl. 22.00 til 8.00 og i sommerperioden fra kl. 23.00 til 8.00.

Boremaskiner og lignende værktøjer må udelukkende benyttes inden for normal arbejdstid for håndværkere og frem til klokken 20.00. I weekenden gælder tidsrummet 10.00 – 20.00.

Vand og sanitet

Vand og sanitet må ikke løbe. Det kan skabe alvorlige skader på bygningen og er ofte til gene for de øvrige beboere. Herudover betyder utætte installationer ofte et voldsomt vandspild.

Vaske- og opvaskemaskiner

Vaske- og opvaskemaskiner i lejlighederne er tilladt, men må kun tilsluttes koldt vand. Installation af maskinerne må kun ske gennem autoriseret VVS-installatør, og de skal så vidt muligt sikres mod evt. vandspild. Vær opmærksom på, at vaskemaskiner ofte støjer en del, hvorfor brug af vaskemaskine ikke må finde sted i tidsrummet 21.00-08.00.

Ventilation og udluftning

For at undgå fugt og skimmelvækst i lejlighederne skal vi sørge for god ventilation.

De nye vinduer fra 2018 er energivenlige og/eller dermed også meget tætte. Det anbefales i almindelighed at holde spjældet i toppen åbent og kun lukke for det, når det trækker eller for at dæmpe støj udefra.

Derudover anbefales det, at man dagligt åbner vinduer i alle rum for at foretage udluftning. I fyringssæsonen udluftes effektivt og uden stort varmetab et par gange i døgnet på følgende måde: Luk alle radiatorventiler. Åbn derefter vinduer og døre i ca. 5 minutter, således at al fugt og dårlig luft bliver trukket ud. Luk derefter alle vinduer og døre igen - og indstil radiatorventilerne på samme indstilling som før. Særligt ved tøjvask og -tørring i lejlighederne samt ved madlavning, er det vigtigt, at der sørges for tilstrækkelig udluftning. Aftrækskanalerne i køkken, bad og toilet må ikke tilstoppes.

Ødelæggelse og hærværk

Ved ødelæggelse eller hærværk på ejendommen vil der blive rejst erstatningskrav over for den ansvarlige. Forældre til børn er ansvarlige for deres børns handlinger.

Gårdarealet

Gårdens havemøbler indkøbes og vedligeholdes af foreningen. Da gården er fællesareal, er det ikke tilladt at tage ejerskab på borde og stole, og det er således heller ikke tilladt at sætte egne havemøbler op i gården. Det er dog tilladt at have egne havemøbler i forhaverne. Det er ikke tilladt at montere blomsterkasser eller andre genstande i væggene i gården. Bestyrelsen kan ansøges om tilladelse til at opsætte blomsterkummer i gården under forudsætning af, at blomsterne passes forsvarligt.

Som nævnt i forhold til støj og rygning skal man tage hensyn til foreningens andre beboeres åbne vinduer. Fællesfaciliteter som grill, havemøbler m.v. efterlades i pæn stand efter brug.

Der må grilles i forhaverne ved brug af gasgrill, men ikke med kul.

Lukning af vand

Lukning af vand skal varsles minimum 3 dage i forvejen med opslag i opgangen, hvorpå navn, telefonnummer og arbejdets omfang tydeligt fremgår. Lukning af vandet skal naturligvis udføres af autoriserede håndværkere, og skal altid finde sted i dagtimerne på hverdage.

Værksted og hobbyrum

Foreningen råder over cykelværksted, hobbyrum og snedkerværksted, der i høj grad administreres af brugerne og fungerer med deleordniger af udstyr, materialer, værktøj m.v. Bestyrelsen kan kontaktes for yderligere information.