

Ordensregler for Annasholmsgade 14 og Henriettevej 14-16

Generelt

Såfremt en beboer henvender sig til en anden beboer med rimelige indsigelser og argumenter, vedrørende forhold som ikke er omfattet af ordensreglerne, eller reglerne i den pågældende situation ikke er hensigtsmæssige eller tilstrækkelige, skal man prøve at finde en løsning der i situationen kan tilgodese begge parter.

Affald skal bortskaffes på forskellig vis.

Husholdningsaffald bortskaffes i tillukkede poser via skakten eller containerne i skuret. Poserne må ikke indeholde skarpe genstande, glas, flasker, kanyler, væsker, stoffer og materialer som kan være til fare for viceværten, renovationsarbejderne og andre. Sørg for at presse affaldet godt sammen og fylde containeren rigtigt, så der bliver plads til det hele. Containerne inde i skuret er kun for beboere i vores ejendom. Ser du andre benytte den, så gør dem venligst opmærksom på dette.

Pap renses for plastic, flamingo og lignende, adskilles eller presses godt sammen, inden det lægges i papcontaineren, så det fylder mindst muligt. Papcontaineren er kun for beboere i vores ejendom. Ser du andre benytte den, kan du med sindsro gøre dem opmærksom på dette, da ikke alle i de tilstødende ejendomme er klar over dette.

Papir fyldes i papircontainerne i gården.

Flasker skal beboerne selv bortskaffe på genbrugsplads eller lignende.

Storskrald (f. eks. metal, plast, træ, møbler, hvidevarer, køkkenting, porcelæn, glas, billeder, elektronik, maling, cykler, ledninger, lamper, legetøj, havegrill, TV, rockwool m.m.) skal også på genbrugsplads eller bestil gratis afhentning af storskrald på: www.odensereneration.dk Læs også andre informationer om affald på hjemmesiden.

Cykler, knallerter, barnevogne, trailere m.m.

Der må ikke stilles cykler, cykeltrailere, barnevogne, knallerter og lignende i opgangene eller i porten til haven. Benyt cykelskurene, hvis du bruger din cykel jævnligt eller cykelrummet i kælderen. Brug trapperne i gården til at tage cykler m.m. op og ned, således at facadeopgange og trapper ikke slides og beskadiges unødigt.

Fællesarealer

Beboerne må frit benytte fællesarealerne i haven. Dette gælder bl.a. borde, bænke osv. Efter brug skal alt ryddes væk igen (mad, legeredskaber m.m.), så der er pænt og ryddeligt til de næste brugere. Ejerforeningen er medlem af og betaler til en fælles haveforening, der står for vedligeholdelse af fælles havearealer.

Værksted/fællesrum

Værkstedet Henriettevej 14 kld. tv. (fyrekælderen) må bruges af ejendommens beboere i forbindelse med vedligeholdelse af lejlighederne under overholdelse af ordensreglerne. Der må ikke pilles ved de faste installationer i rummet.

Rummet må endvidere bruges til midlertidig opbevaring af større ting. Dette kræver dog, at man mærker det med navn, lejlighed og et rimeligt tidspunkt for fjernelse. Overholdes dette ikke, vil effekterne blive fjernet efter samme regler som for loftrum, se nedenfor.

Vaskekælder

Vaskekælderen må kun benyttes af ejendommens beboere. Bestyrelsen skal adspørges ved opsætning af nyttilkomne maskiner. Maskinerne skal tilsluttes egen eller fælles el-installation og må ikke tilsluttes andres private installation. Er der ikke plads til flere maskiner, påkræves det beboerne at dele om dem. Der skal være navn og adresse på alle maskiner. Det er selvfølgelig ikke tilladt at bruge andres vaskemidler eller vasketøjskurve.

Tørrerum

Tørrerummene må benyttes af beboerne i ejendommen. I tilfælde af tyveri fra rummene, kan det blive aktuelt at aflåse tørrerummene. Beboere i den tilhørende opgang, har så en nøgle til det pågældende rum. Dørene skal i så fald låses, når de forlades. Der må ikke henstilles maskiner eller andet i rummene.

Kælderrum

Hver lejlighed har tilknyttet et kælderrum. Det er beboerens eget ansvar at sørge for aflåsning af rummet, samt at sørge for, at der ikke forefindes brandbare væsker eller andet farligt materiale i rummene. Dørene skal være mærket med tydelig opgang nr., etage og th./tv. Der er en god ide at anbringe sine effekter hævet over gulvniveau, f. eks. på en palle, da der kan forekomme vand på kældergulvet.

Opgange

Sørg for at holde opgangene pæne og ryddelige. Af hensyn til flugtveje er det strengt forbudt at stille genstande i gangene, som kan være til hindring for at komme hurtigt op og ned ad trapperne. Der bliver støvsuget og vasket trapper hver 14. dag (hver uge i de værste vintermåneder), men er du skyld i rod, spild eller større skader, er det dit eget ansvar at få det bragt i orden straks.

Ved ud og indflytning af møbler, hvidevarer og store genstande i det hele taget, skal man hænge et stykke plastic eller et tæppe over dørene, for at beskytte disse. Dørene kan ikke pletmales, i givet fald skal hele dørpladen males.

Altaner

Har du altaner, er du forpligtet til at holde altaner og altanafløb rene.

Du skal holde øje med om afløb, evt. nedløbsrør og tagrender er intakte og ikke viser tegn på tilstopning eller adskillelse. Er der tegn på at tingene ikke fungerer hensigtsmæssigt giv da straks bestyrelsen besked.

Trædæk eller lignende i bunden af altanerne må ikke skrues fast i betonen da dette svækker altanens holdbarhed, øger dens nedbrydning og kan bevirke afskalning af maling på altanens underside.

Trædækket må ikke forhindre vand i at løbe til afløbet og der skal være mulighed for at komme til at rense afløbet uden brug af værktøj.

Du skal påse, og er ansvarlig for, at altankasser, blomsterkummer og lignende, der stilles på altanen, altanvæggen eller hænges på denne, ikke kan falde ned og eller på anden måde være til fare for andre.

Der er naturligvis ikke tilladt at kaste noget som helst ud fra altanerne heller ikke cigaretskodder, flasker, dåser, væsker, maling, møbler og madrasser m.v..

Støj

Det er almindelig høflighed at tage hensyn til sine naboer. Ved færdsel og ophold i trappeopgangene og på fællesarealerne vises der hensyn til de øvrige beboere. Det er en gammel ejendom hvor lyd let spredes. Vær opmærksom på at brug af postkasserne kan støje i lejlighederne. Musik og anden støj bør holdes på et niveau, hvor det ikke generer naboerne unødigt. Støjende renovering og vedligeholdelse i lejlighederne, må kun udføres i tidsrummet fra kl. 7-20.

Beboere med aften/nattevagt

Såfremt beboere med sådanne vagter gør opmærksom på det, bør man i samarbejde prøve at planlægge tidspunkter for udførelse af støjende arbejder.

Fester

Holder du fest, skal du og dine gæster altid tage hensyn, bl.a. ved at holde støjniveauet nede.

På dage hvor den efterfølgende dag er en arbejdsdag, normalt søndage samt mandag til torsdag bør støjen være dæmpet inden kl. 23, til et niveau så øvrige beboere kan sove.

På fredage og lørdage samt helligdage hvor den efterfølgende dag ikke er en arbejdsdag, skal fester som strækker sig ud over midnat, maksimum til kl. 02, annonceres i alle tre opgange, med opslag på tavlerne ved hoveddørene, mindst 1 uge forud. Navn, adresse, dato, tlf. nr. samt forventet start- og sluttidspunkt skal være angivet.

Kæledyr

Det er tilladt at holde mindre kæledyr (hund, kat, marsvin m.m.), hvis disse ikke generer naboerne. Det påhviler ejerne at sikre renholdelse efter dyrene på alle fællesarealer, opgange, kælderrum og have.

Loftrum

Loftrummene tilhører ejerforeningen og er ikke fast tilknyttet lejlighederne. Ejere i ejendommen kan leje loftrum til opbevaring, ved henvendelse til bestyrelsen. Man skal selv sørge for hængelås.

Der kan lejes ét loftrum pr. lejlighed. Prisen for leje af et loftrum udgør 50,00 kr. pr. måned + varme (normalt et meget lille beløb pr. år). Lejen og varme opkræves sammen med fællesudgifterne. Ved opsigelse til årlig varmeaflysning pr. 30.11 kræves der ikke aflæsningsgebyr.

Ejerne kan ved egen foranstaltning give loftrummet i brug til evt. lejere. Det er ejeren der overfor foreningen hæfter for leje, varmeafgift og andre omkostninger og forhold vedr. leje af loftrummet.

Loftrummene kan ikke overgå i handler med lejlighederne. Er der ikke ledige loftrum, er der mulighed for at blive skrevet på venteliste. Ved salg af lejlighed eller når et loftrum bliver ledigt, tilfalder det den øverste på ventelisten.

Loftrummet skal afleveres tomt og rent. I modsat fald bliver ejeren opkrævet gebyr for låsesmed og evt. andre omkostninger i forbindelse med rydningen.

Benyttes et loftrum uretmæssigt, aflåses rummet med ejerforeningens egen lås og der gives, ved opslag på døren til rummet, 1 måneds varsel til at få forholdet bragt i orden med tilbagevirkende kraft. Sker dette ikke, vil effekter i rummet blive bortgivet eller fjernet uden yderligere varsel, uden at foreningen på nogen måde kan gøres erstatningspligtige, ansvarlige eller sagsøges herfor.

Diverse

Sluk lyset i kælderen, når du forlader den.

Hoveddørene eller kælderdørene må ikke efterlades åbne. Dørene må kun stå åbne i forbindelse med flytning, udsmidning af affald el. lign., hvis man hele tiden har opsyn med indgangen.

Fortolkning af regler vedr. udlejning

I flg. vedtægternes §6 stk. 2 skal udleje af en lejlighed godkendes af foreningen. I flg. §6 stk. 5 kan foreningen ikke nægte tilladelse til udleje af en lejlighed såfremt §6 stk. 2,3 og 4 er medtaget i lejekontrakten.

Dette kan i praksis ske ved at lejekontrakten henviser til vedtægterne, som udleveres i kopi til lejeren sammen med kopi af ordensreglerne. Lejekontrakten skal forelægges bestyrelsen til skriftlig godkendelse i hvert enkelt tilfælde jfr. §6 stk. 5.

Derudover vil bestyrelsen gerne holdes orienteret om, hvem der til enhver tid bor i lejlighederne, navn og tlf..

Desuden vil foreningen gerne have tlf. nr. og mailadresse til alle ejere eller evt. stedfortrædere, f. eks. for adgang til lejligheden ved akut vandskade, da alternativet er låsesmed.

Oplysningerne kan indgives på foreningens mailadresse:

henriette.annasholm@gmail.com

Bestyrelsen anser det som værende primært udlejerens opgave at indskærpe ordensregler, henstillinger og relevante vedtægtsbestemmelser for sine lejere og tilse at de overholder dem.

Ejerforeningens rettigheder over for lejere

Der gøres opmærksom på vedtægterne for ejerforeningen §6 stk. 3:

”I tilfælde af udlejning af en lejlighed i sin helhed, har foreningen overfor lejeren samme ret med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtigelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den pågældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren, eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren.”

Med andre ord kan foreningen med samme rettigheder som udlejerens håndhæve lejeloven og ordensregler over for lejere.

Kommandovej for lejere

Medmindre der er tale om forhold, hvor det er mest hensigtsmæssigt for foreningen, at lejeren henvender sig direkte til bestyrelse eller administrator, skal lejere altid henvende sig til deres udlejer.