

København S, 18-04-2024

HUSORDEN FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN SØNDRE STRANDBORG

Husorden for Andelsboligforeningen Søndre Strandborg vedtaget 18.04.2024 i henhold til vedtægtens § 12.

1. Overholdelse

Husordenen skal overholdes af andelshaveren og foreningens lejer/erhvervslejer. I det følgende kaldet 'beboeren'. Denne har samtidig ansvaret for, at dennes husstand, lejer og de personer, der er på besøg, overholder husordenen.

Hovedprincipperne i foreningens husorden er, at beboeren udviser sund fornuft, hensyn over for andre og foreningens ejendom. Det betyder bl.a., at nedenstående skal overholdes.

Bestyrelsens anvisninger og eventuelle påtale i henhold til nærværende husorden skal efterkommes.

2. Generelt

Denne husorden er udleveret til samtlige andelshavere, der ved deres indtrædelse i foreningen, underkaster sig de til enhver tid gældende love og husordenregler, som er vedtaget på generalforsamlingen.

Enhver overtrædelse af denne husorden svarer til en overtrædelse af foreningens vedtægter, hvorfor bestyrelsen kan foretage de nødvendige skridt med henblik på at bringe overtrædelsen til ophør, herunder påbud og i grove tilfælde eksklusion.

Bestyrelsen, som er valgt til at varetage beboernes og foreningens interesse, er i øvrigt berettigede og pligtige til at påtale eventuelle brud og overtrædelser af denne husorden.

3. Affald

Al dagrenovation skal pakkes ned i lukkede affaldsposer, inden det smides ud i en affaldscontainer. Lågene til affaldscontainerne skal altid holdes lukket. Dette betyder også, at affaldscontainerne ikke må overfyldes - lågene skal kunne lukkes helt.

Øvrigt affald skal sorteres og placeres i de affaldscontainere/-rum, som er beregnet til det. Foreningens, renovationsfirmaets og kommunes anvisninger skal følges.

En erhvervslejer skal indgå særskilt aftale med bestyrelsen om affaldshåndtering.

Det er ikke tilladt at henstille eller henkaste affald på foreningens fællesareal ud over på de områder, der er indrettet til det.

Fjerner beboeren ikke affald, herunder byggeaffald, storskrald eller andre henstillede genstande, der er blevet anbragt i strid med husordenen, vil affaldet blive bortskaffet på beboerens regning.

4. Cykler, knallerter og barnevogne

Cykler, knallerter og barnevogne skal parkeres i de stativer og rum, som foreningen har indrettet til formålet. Cykler ikke må låses fast til tørrestativer, hegnet i passagen eller beplantning i foreningen. Cykler må heller ikke hvile op ad muren, da puds og murværk beskadiges.

Foreningens bestyrelse er berettiget til at fjerne cykler, knallerter og barnevogne, der henstår ubenyttet. Inden da skal bestyrelsen have opsat opslag i ejendommen og givet beboerne et passende varsel, dette gælder dog ikke for cykler, der til en hver tid skal have et gældende cykelmærke. Cykelmærker kan erhverves på ejendommens kontor.

Al cykling i port, gård og passage bør begrænses i videst muligt omfang.

Motorcykler og påhængsvogne til biler må ikke placeres i gården. Knallerter må gerne placeres i gården, dog skal støtteben understøttes af en træplade, da asfalten ellers vil opbrydes. Knallerter må under ingen omstændigheder have motoren kørende i gården.

Stk. 2

Alle cykler - både til børn og voksne - skal have et gyldigt cykelmærke. Mærket skal placeres synligt på cyklen, således det er nemt at kontrollere mærkets gyldighed. Cykelmærker gælder for et år ad gangen og kan erhverves på ejendommens kontor.

Foreningens bestyrelse er berettiget til at fjerne cykler, knallerter og barnevogne, der henstår ubenyttede. Inden da skal bestyrelsen have opsat opslag i ejendommen eller formidlet dette digitalt og givet beboerne et passende varsel. Dette gælder ikke for cykler, der har et synligt og gyldigt cykelmærke.

5. Ejendommen

Hvis der sker skader på eller uautoriseret ændring af ejendommen, skal foreningens bestyrelse kontaktes snarest muligt.

En beboer må ikke uden bestyrelsens godkendelse rekvirere håndværkere på foreningens regning. Sker det, kan bestyrelsen afvise at betale regningen medmindre, der er tale om akutte situationer, hvor det ikke er muligt at få fat i bestyrelsen.

Der henvises i øvrigt til foreningens vedtægter om vedligeholdelse og forandringer i boligen.

6. Forsikring

Den enkelte beboer skal selv sørge for forsikring af indbo og øvrige ejendele. A/B Søndre Strandborg har ikke en forsikring, der dækker dit indbo ved for eksempel brand, vandskade, tyveri og lignende.

7. Gård og fællesarealer

Fællesarealer skal efterlades ryddelige. Færdsel og ophold i gården, herunder leg, skal ske under hensyntagen til de øvrige beboere.

Forældre har det fulde ansvar for deres børns færden og benyttelse af legeredskaber og fællesarealet i øvrigt.

Gårdinventar og beplantning skal behandles med hensynsfuldhed, så intet lider unødigt skade.

Støjende adfærd må ikke finde sted i gården efter kl. 21:00, dog er ophold stadig tilladt under hensyntagen til de øvrige beboere.

Pas godt på gårdmiljøet, kom altid affald o.l. i papirkurve eller containere og benyt askebægerne! Det er ikke tilladt at ryge på bagtrapperne.

Borde og bænke er fordelt jævnt i gården og skal sættes tilbage på midter-arealet efter brug. Privat inventar må anvendes i gården, bestyrelsen kan dog påbyde, at disse skal fjernes, såfremt de vurderes at være til gene for andre andelshavere eller indskrænker anvendelsen af fællesarealerne.

8. Husdyr

Husdyr, bortset fra katte, hunde og smådyr, f.eks. fisk, stuefugle, hamstere, firben o.l., må ikke holdes uden andelsboligforeningens skriftlige tilladelse. Det er ikke tilladt at holde hund uden en godkendt hundekontrakt. Husdyr af enhver art må ikke være til ulempe for andre beboere i ejendommen. Husdyr skal som udgangspunkt holdes inde i lejlighederne, og må ikke opholde sig på foreningens fællesarealer. Medtages husdyrene i gården skal disse være i snor, men de må ikke luftes i gården.

For hunde på besøg i ejendommen, skal dette meddeles til og godkendes af bestyrelsen såfremt opholdet drejer sig om mere end 48 timer. Kan lugt- eller støjgener fra husdyr, påvises at stamme fra en bestemt lejlighed, er bestyrelsen bemyndiget til at påtale dette og kan i sidste ende medføre, at andelshaveren pålægges at omplacere det pågældende husdyr.

Tilladelse til hundehold:

For at få tilladelse til at holde hund, skal du have en godkendt hundekontrakt, som er underskrevet af alle bestyrelsesmedlemmer. Derudover er det vigtigt, at du har sat dig ind i reglerne for at holde hund i foreningen:

- 1) Hunden lever op til Dansk Kennel Klubs definition af små og mellemstore hunde.
- 2) Det hviler på andelshaveren at sørge for, at hunden ikke ved støj, herunder gentagen og vedvarende gøen eller hyl, eller ved lugt, destruktiv eller bidsk optræden eller på anden måde er til gene for naboer eller andre der færdes med rette i ejendommen. Ellers kan Justitsministeriets bekendtgørelse af hunde §4 tages i brug.
- 3) Du skal kunne fremvise dokumentation for tilmeldt hundetræning/ hvalpe/lydighedskursus af minimum 2 sæsoner indenfor de første 12 uger af hvalpens levetid.
- 4) Fokus på alene-hjemme-træning.
- 5) Dyreværnsloven og hundeloven skal overholdes.
- 6) Hunden har alle påkrævede vaccinationer både kerne og ikke-kerne vaccinationer:
 - a. Hundesygdom
 - b. Parvovirus
 - c. Smitsom leverbetændelse
 - d. Leptospirose
 - e. Kennelhoste
 - f. Herpes
 - g. Rabies
- 7) Hunde skal være udstyret med en identifikationschip og registreret hos indenfor de første 8 uger af deres levetid. Udover chipping bør hunde også øremærkes.
- 8) Hunden skal til enhver tid bære halsbånd der er forsynet med navn og adresse på indehaveren.
- 9) Det skal dokumenteres at der er tegnet ansvarsforsikring.
- 10) Hunden må ikke færdes på fællesarealer og skal på ejendommens øvrige arealer altid føres i snor, ligesom hundeføreren skal have fuldt herredømme over hunden.
- 11) Andelshaveren påtager sig altid at fjerne hundens efterladenskaber på ejendommens udendørsarealer, herunder også græsgrunde, legeplads og foran døre skulle uheldet ske.
- 12) Andelshaveren er altid ansvarlig for, at hunden ikke tilsmudser eller gør skade på opgang, bebyggelsens udstyr og udenomsarealer. I tilfælde heraf skal andelshaver sørge for

omgående udbedring. Hvis ikke dette sker, kan andelshaveren pålægges at betale herfor.

13) I tilfælde af berettiget klage over en hund gives der tre måneder til at løse problemet eller som minimum skal der kunne ses en forbedring ellers bortfalder tilladelsen til at holde hund og andelshaveren er forpligtet til at omplacere hunden fra ejendommen eller flytte. Efterkommer andelshaveren ikke påbuddet om at omplacerer hunden, betragtes dette som misligholdelse af andelsforeningens vedtægter, således at andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen med øjeblikkelig virkning bringes til ophør. Dansk retspraksis viser dog, at der skal være væsentlige gener forbundet med kæledyret, hvis foreningen skal gribe ind over for andelshaveren. Hvis kæledyret er til væsentlig gene, kan foreningen kræve, at andelshaveren skal omplacere det. Dette kræver, at minimum fire af de omkringliggende lejligheder i andelshaverens nærhed er enige om, at hunden er til gene.

Skulle det gå så vidt at andelshaveren gentagende gange ignorere klager og advarsler og dermed ikke handler efter Søndre Strandborgs vedtægter tages § 20 stk 1C og F i brug.

Stk. 2 Tilladelse til servicehunde:

Bestyrelsen kan i særlige tilfælde meddele tilladelse til at en andelshaver kan holde hund i lejligheden – det kan dog kun ske under følgende forudsætninger:

- 1) Der skal være tale om en servicehund. Der skal foreligge skriftlig dokumentation fra egen læge eller relevant offentlig myndighed på at servicehunden anskaffes med henblik på at afhjælpe fysiske eller psykiske lidelser hos andelshaveren.
- 2) Servicehunden skal have modtaget relevant træning, hvilket ligeledes skal dokumenteres.
- 3) Det skal dokumenteres at der er tegnet behørig forsikring
- 4) Servicehunden skal til enhver tid bære Halsbånd der er forsynet med navn og adresse på indehaveren.

9. Klager

Den beboer, der vil klage over en anden beboer, bør først tale med vedkommende om, hvad der opleves, og hvordan det generer.

Det er bestyrelsen, der behandler klager over beboere, der ikke overholder husordenen.

Bestyrelsen vil ved behandling af klager rette henvendelse til enten den, der ejer boligen, eller foreningens lejer, da disse samtidig har ansvaret for deres husstand, lejere og de personer, der er på besøg.

Enhver klage over andre andelshavere skal fremlægges skriftligt og i forståelig form for bestyrelsen. Klagen skal indeholde følgende:

- Navn og adresse på den beboer, der klages over
- Hvilket punkt i husordenen, der er overtrådt
- En kort og præcis beskrivelse af det forhold, der medfører klagen
- Angivelse af præcise datoer og tidspunkter for observation af overtrædelsen
- Navn og adresse på den eller de beboere, der klager
- Dato og underskrift fra samtlige, der klager

Alle klager behandles fortroligt. Hvis sagen ender i beboerklagenævnet eller i boligretten, kan anonymiteten ikke længere opretholdes.

Grove og gentagende overtrædelser af reglerne i denne husorden kan og vil medføre eksklusion af A/B Søndre Strandborg.

10. Lejligheder

Lejlighederne skal til enhver tid holdes i forsvarlig stand jf. lejelovens bestemmelser og foreningens vedtægter etc.

Ejendommene og deres inventar skal behandles med skånsomhed således, at alt kan holdes i forsvarlig og pæn stand. Alle, ved hensynsløshed eller grov uagtsomhed, forårsagede skader på ejendommene eller deres effekter skal erstattes af den ansvarlige.

Fejl eller uorden ved installationer til vand, el, gas, afløb m.m., som er under ansvar af andelshaveren, skal omgående bringes i forsvarlig stand.

Fejl eller uorden ved installationer hørende under foreningens ansvarsområde, stigestreng, faldstammer, el frem til måler og fjernvarme, skal hurtigst muligt anmeldes til foreningens bestyrelsen.

Bestyrelsen og eventuelle fagmænd, som denne måtte engagere, skal have adgang til at besigtige lejlighederne, når hensynet til ejendommens vedligeholdelse kræver det.

Antenner og parabolantennor er ikke tilladt at opsætte uden for lejlighederne.

11. Skadedyr

Hvis en beboer opdager skadedyr, som fx mus, rotter og kakerlakker, på foreningens område, skal beboeren straks meddele dette til bestyrelsen.

Det er ikke tilladt at fodre dyr af alle arter på foreningens fællesarealer.

Er en beboer årsag til, at der er skadedyr på foreningens område, kan bestyrelsen lade skadedyrsbekæmpelsen ske på beboerens regning.

12. Støj, røg og brandfare

En beboer har pligt til at begrænse lugt- og støjgener i ejendommen mest mulig.

Brug af tv, radio, musikanlæg, musikinstrumenter, maskiner mv. skal ske under hensyntagen til naboerne. Om nødvendigt skal vinduerne holdes lukket. Hvis man afholder større fester skal dette varsles i god tid, dog seneste tre dage inden.

Anvendelse af boremaskiner, slibemaskiner og andet støjende værktøj samt vaskemaskiner og tørretumbler må kun finde sted mellem kl. 07:00 og 21:00 på hverdage. I weekenderne fra kl. 09:00 til kl. 20:00. Beboeren skal varsle væsentlig vedligeholdelsesarbejder, der medfører større gener for naboer, med opslag i egen opgang senest tre dage før.

Musikøvelse må kun ske under hensyntagen til de øvrige beboere. Professionel musikudøvelse må kun finde sted med accept fra berørte naboer og efter bestyrelsens godkendelse.

Støjklager skal tages til efterretning første gang.

Tobaksrygning i opgange og på indendørs fællesarealer er forbudt.

Det er tilladt at grille på fællesarealer under hensyntagen til de andre beboere.

Fyrværkeri må ikke antændes på foreningens område.

13. Trappeopgange m.m.

Åbner en andelshaver eller en besøgende heraf et vindue eller en dør, så er denne ansvarlig for, at vinduet eller døren lukkes igen. Udluftning kan finde sted eller åbning af døre i forbindelse med ophold i gården, såfremt dørene og vinduerne lukkes igen herefter.

Alle vinduer til trappeopgangen skal lukkes inden kl. 22:00 om aftenen.

I vinterhalvåret skal vinduer og døre til kældre og opgange som udgangspunkt holdes lukkede. Dette gælder også ved sne- eller regnvejr.

På trappeopgange, fælles kælder- og loftarealer, port og gård må der ikke hensættes eller efterlades genstande, herunder også sko, cykler m.m. Efter aftale med foreningens bestyrelse kan der i specielle tilfælde ses bort fra denne regel. Barnevogne, klapvogne og rollatorer må dog, hvis der er plads, gerne stilles ved indgangen i trappeopgange. Hensatte genstande vil blive fjernet for andelshaverens regning, såfremt disse ikke fjernes efter påkrav fra bestyrelsen.

Al leg på trappeopgange, skralderum, lofter og kældre er ikke tilladt.

Bliver trappen beskidt i forbindelse med besøg af håndværker o.l. hos en andelshavere, er det denne andelshavers pligt at holde trappen ren for hver dag arbejdet foregår.

Ligeledes gælder, at andelshavere, som sviner gange, trapper og fællesarealer til i forbindelse med arbejde o.l. i lejligheder, kælder- og loftsrums, skal gøre rent efter sig.

Der må ikke sættes andet navneskilt op på døre, postkasser eller dørtelefoner end det som bestyrelsen sætter op. Der må således ikke opklæbes navne med "dymo-tape" o.l.

Efter aftale med forenings bestyrelse, kan der i specielle tilfælde gives tilladelse til at opsætte et specielt mærke på døren, under forudsætning af, at døren istandsættes for andelshaverens regning, hvis afgang af mærket ved fraflytning beskadiger malingen.

Det er tilladt, ved højtider, at have opsat pynt på døren.

Der må ikke slås søm eller nogen anden form for skruer og kroge i døren, ud over det ene som er opsat.

Der er ikke tilladt at have andet opsat på hoveddøren end ovenfor nævnte.

Hoved- og køkkendøre må ikke afsyres.

Misligholdte hoved- og køkkendøre, sættes i stand for den pågældende andelshavers regning.

Ingen maling af ydersiden af hoved- og køkkendøre samt vinduesrammer og må finde sted uden bestyrelsens godkendelse.

14. Tøjvask

Andelshaveren må benytte vaskekælder, tørrerum og tørrestativ efter omgang med de øvrige beboere.

De, i vaskekælderen, opsatte anvisninger skal til enhver tid følges.

Vaskekælderen kan benyttes alle ugens dage i tidsrummet 08:00 til 20:00. Benyttelsen af vaskekælderen og alle dens faciliteter sker på brugerens eget ansvar.

Brugerne af vaskekælderen skal altid lukke vinduerne, gøre rent og rydde op efter endt afbenyttelse. Ligeledes skal vinduerne i tørrekældrene lukkes om aftenen og som udgangspunkt holdes lukket ved frost (se mere i afsnit 13).

Al farvning af tøj i vaskemaskinerne er forbudt. Tøjkurve må ikke fjernes fra vaskeriet.

Vinduerne i vaskeriet må kun være åbne, mens der befinder sig personer i vaskeriet. Overtrædelse af ovenstående kan medføre spærring af vaskebrik

Tørring af vasketøj i lejlighederne skal ske under tilstrækkelig udluftning.

15. Anvendelsen af loft- og kælderrum

Farlige- og forurenende materialer og væsker, samt større mængder brandbare væsker må ikke opbevares på loft- og/eller kælderrum. Der må ligeledes ikke være dyrehold på loft- og/eller kælderrum. Rummene må heller ikke anvendes til beboelse.

16. Håndværkere

I forbindelse med ændringer, reparationer og vedligeholdelse, som ligger under foreningens ansvarsområde, skal foreningens håndværkere anvendes.

Det er primært viceværtens, sekundært bestyrelsens, opgave at rekvirere håndværkere til ejendommen. Beboere i foreningen må kun efter forudgående aftale med viceværten eller bestyrelsen rekvirerer håndværkere i forbindelse med ændringer, reparationer og vedligeholdelse, som ligger under foreningens ansvarsområde.

I det tilfælde, at en andelshaver - uden om viceværten og bestyrelsen - har rekvireret håndværker, kan bestyrelsen tage den beslutning, at det er ejendommen uvedkommende, og regningen vil i det tilfælde ikke blive betalt af foreningen.

Stk. 2

Særligt i forhold til VVS-arbejde gælder det, at arbejde der kræver adgang til foreningens fælles installationer (generelt lodrette installationer) skal ske ved foreningens VVS'er. Dette gælder fx arbejde der kræver lukning af vandet for hele opgangen, flytning/installation af radiatorer eller andet arbejde der kræver ændringer af lodrette installationer eller kan påvirke andre

andelshavere.

Stk. 3

Særligt for el-installationer gælder det, at der ikke må tilsluttes nye eller ændres i eksisterende el-installationer på loft eller i kælderrum, uden tilladelse fra bestyrelsen. Ændringerne skal gennemføres af foreningens elektriker.