Husorden for AAB, Afdeling 31

Indholdsfortegnelse

1. Indledning.....side 2
2. Antenner.....side 2
3. Affald .....side 2
4. Altaner og altankasser .....side 3
5. Bad og toilet .....side 3
6. Cykler, barnevogne og lign. .....side 3
7. Fællesarealer .....side 4
7.1 Selskabslokale .....side 4
7.2. Beboerlokale .....side 5
7.3 Motionsrum .....side 5
8. Have .....side 5
8.1 Havehegn .....side 6
9. Husdyr.....side 6
10. Rygning .....side 7
11. Boldspil .....side 7
12. Lofts- og kælderrum .....side 7
13. Maskiner og brug af grill .....side 7
14. Musik m.v. .....side 8
15. Parkering og motorkørsel .....side 8
16. Postkasser .....side 8
17. Skadedyr .....side 8
18. Skiltning .....side 8
19. Trappearealer .....side 9
20. Udluftning og tøjtørring .....side 9
21. VVS-installationer .....side 9
22. Vaske- og opvaskemaskine .....side 9
23. Vinduer og døre .....side 9
24. Ødelæggelse, hærværk og lignende .....side 10
25. Overholdelse af husorden .....side 10
26. Klage .....side 10
27. Ændringer i husordenen .....side 10

Husorden for AAB, Afdeling 31

Introduktion

Der blev på afdelingsmødet den 17. september 2026 vedtaget en revideret husorden.

Alle, der bor i AAB, skal overholde den husorden, der gælder for afdelingen. Det gælder både, hvis du er lejer, hvis du har fremlejet en lejlighed, eller blot er på besøg hos én, som bor i afdelingen.

Det er AABs administration, i det følgende kaldet administrationen samt ejendomsfunktionæren, der påser at husordenen bliver overholdt. Har du som beboer grund til at tro at husordenen bliver overtrådt, så henvend dig skriftligt til administrationen eller ejendomsfunktionæren.
Du skal beskrive, hvad problemet er, hvem der ikke overholder husordenen samt dit navn og adresse så administrationen eventuelt kan få yderligere oplysninger hos dig.

---

1. Indledning

En husorden kan let blive opfattet som et 'nej-reglement'. Det er ikke tanken bag denne husorden.

I afdeling 31 bor vi rigtig mange mennesker sammen på et ikke særligt stort areal. Det er vel nærmest som et lille samfund, hvor alle er forskellige, har forskellige forventninger og krav til at bo.

Vi skal kunne fungere sammen, og det er derfor nødvendigt med nogle regler og retningslinjer, som kan være med til at skabe et godt klima samt tryghed og tilfredshed iblandt afdelingens beboere.

Det er i vores fælles interesse, at vores ejendom og friarealer holdes i en pæn stand – dels fordi vi alle gerne vil have noget pænt at se på og dels for at holde omkostningerne til vedligeholdelse nede.

For at kunne fungere godt sammen med de beboere, der bor omkring os, er det vigtigt, at alle bestræber sig på at tage hensyn til hinanden og forsøger at undgå konflikter.

2. Antenner

Tilslutning til fællesantenne skal foretages med originale kabler og stik, ellers er der risiko for, at du kommer til at ødelægge hele ejendommens antenneanlæg. Hvis du er i tvivl, så kontakt ejendomsfunktionæren.

Udvendige antenner, loftsantenner og paraboler er ikke tilladt at opsætte.

3. Affald

Af hygiejniske grunde, og for at undgå skadedyr, skal alt affald pakkes ned i lukkede affaldsposer, inden du smider det ud enten i affaldsskakt eller affaldscontainer. Husk altid at lukke låget til både affaldsskakt og affaldscontainer af hensyn til lugt og skadedyr.
Affaldsposer der passer til affaldsskakten kan afhentes gratis på kontoret.

Affald skal afleveres i de dertil indrettede containere efter afdelingens nærmere fastsatte regler. Bolig, have, altan, fællesaltan og fællesarealer må ikke benyttes til opmagasinering af affald.

Skarpe/spidse genstande skal pakkes forsvarligt ind i f.eks. aviser.

Flasker, glas, papir, aviser, pap og dåser skal sorteres i de opstillede containere.

Storskrald og miljøaffald skal du aflevere efter afdelingsbestyrelsens/administrationens anvisninger. Hvis du er i tvivl så kontakt ejendomsfunktionæren.

Såfremt reglerne omkring affald ikke bliver overholdt, vil du få en skriftlig henvendelse fra administrationen, og du skal inden for en frist bringe forholdene i orden. Ved gentagelse vil affaldet uden yderligere varsel blive fjernet for din regning.

4. Altaner og altankasser

Altaner skal holdes rene for at undgå, at tilstoppede afløb forårsager vandskade hos andre beboere.

Smid ikke cigaretter og andet ud over altanen. Ryst ikke duge m.v. hvis det generer underboer og haverne i stueplan.

Det er tilladt at have altankasser og markiser på altanen.

Markiser skal fremstå i rolige/dæmpede brune og beige farver.

Det er ikke tilladt at placere altankasser ovenpå kanten, på altanens yderside eller kasser der dækker både inderside og yderside med en forbindelse henover håndrælingen.

Det er ikke tilladt at anvende grill på altanen. Brug af grill må kun ske ved rundingen i Grønnegården.

5. Bad og toilet

Når du bader, skal du tage rimelige hensyn til naboer og miljø. Efter endt bad er det en god idé at lufte ud på badeværelset.

For at undgå tilstopning af afløbsrør, skal du være varsom med, hvad du skyller ud i håndvask og toilet. Bleer, vat, avispapir og lignende skal i skraldespanden ikke i toilettet.

Er vvs-installationerne i stykker og/eller utætte, skal du så hurtigt som muligt melde det til ejendomsfunktionæren.

Viser det sig, at din adfærd medfører tilstopning af afløbsrør, vil administrationen sørge for, at forholdet bliver udbedret af en autoriseret håndværker, og du kan risikere at modtage en regning, som du har pligt til at betale.

Man må ikke bade på gulvet foran håndvasken da terrazzogulvet ikke er vandtæt.

6. Cykler, barnevogne og lign.

Cykler, knallerter og barnevogne skal parkeres i de stativer og rum, afdelingen har indrettet til formålet (se særskilt regulativ for parkering i afdelingen).

Efterladte cykler, knallerter, barnevogne og lignende kan blive fjernet i forbindelse med oprydning i afdelingen. Beboerne vil blive varslet om oprydningen gennem opslag.

For at undgå ulykker har ingen lov til at køre på cykel eller knallert på gangstier eller i gårdarealer.

7. Fællesarealer

Det er dit ansvar at sørge for, at der bliver ryddet op på legepladser, trapper og gange, når du er færdig med at bruge dem. Undgå også at efterlade affald som f.eks. papir og flasker, det er til skade for miljøet og grimt at se på.

Undlader du at rydde op efter dig, vil oprydningen ske af ejendomsfunktionæren, og du får en regning for arbejdet, som du skal betale.

På fælles arealer som f.eks. kælderrum, loftsrum, gangarealer m.v. må du ikke opbevare eller bruge ting, som ved lugt, støj, brandfare m.v. er til gene eller fare for bygninger, ting og de andre beboere i ejendommen.

Det er ikke tilladt at tegne og male på vægge og mure. Voksne skal venligt hjælpe børn med at overholde dette.

Det er ikke tilladt at ryge på indendørs fællesarealer, hverken i kælderrum, på loftsrum, fællesvaskerier eller trappearealer.

7.1 Selskabslokale

Selskabslokalet kan lejes ud ved tidsbestilling på ejendomskontoret. Nøglen til lokalet bliver udleveret mod et ~~mindre~~ depositum. Selskabslokalet har fast inventar og køkkenudstyr, som er optalt på forhånd. Hvis noget af inventaret mangler eller er gået i stykker efter at man har lejet lokalet, får man en regning, som man skal betale.

Når man er færdig med at bruge lokalet skal man gøre det rent, og gennemgå det sammen med ejendomsfunktionæren inden nøglen afleveres og depositummet tilbagebetales.

Regler ved leje af afdelingens selskabslokale:

- VIS HENSYN til de omkringboende naboer – der bor folk ved siden af, og tæt op ad selskabslokalet.
- Hvis der spilles musik, så husk at tænke på naboerne. Undgå derfor høj musik.
- Det er udelukkende tilladt at anvende den til lokalet indkøbte højtaler.
- Husk at holde døre og vinduerne lukket – dog er det naturligvis i orden at lufte ud i løbet af arrangementet.
- Der henvises til, at al musik skal være slukket kl. 22.00, og alle gæster skal have forladt selskabslokalet kl. 23.00
- Arrangementet finder udelukkende sted i selskabslokalet - og ikke på Ryesgade, i baggården, i porten eller i selskabslokalets trappeopgang.
- Rygning er forbudt i selskabslokalet, og der henvises til selskabslokalets altan ud mod baggården - dog stadig med hensyntagen til de omkringboende naboer.
- Når man oprydder selskabslokalet den efterfølgende dag, og evt. spiller musik, så undlad at skrue op.
- Lejer af lokalet skal være beboer i AAB afd. 31.
- Selskabslokalet må ikke videreudlejes eller lejes på vegne af familiemedlemmer, venner eller bekendte.
- Personer under 18 år må ikke leje selskabslokalet, uden at der er voksne til stede under hele arrangementet. Lejeren står til ansvar for arrangementet.

- Lejeren er forpligtet til at betale for eventuelle reparationer og ødelagt inventar efter endt leje.
- I forhold til brandvedtægter er selskabslokalet godkendt og beregnet til max. 30 personer
- Såfremt reglerne ikke overholdes frafalder det betalte depositum og afdelingsbestyrelsen/administrationen kan beslutte, at man udelukkes fra at leje lokalet fremover.

7.2. Beboerlokale

Beboerlokalet er de samme fysiske lokaler som Selskabslokalet. Lokalerne kan gratis lånes ud til godkendte beboerklubber, såsom skakklub, strikkeklub, bridgeklub m.v. til klubbernes møder.

Lokalerne skal forlades i samme rengøringsstand som inden ibrugtagelsen, service skal være afryddet og sat i opvaskemaskinen. Borde skal tørres af og stole stilles på plads. Såfremt gulvene er blevet beskidte skal de fejes og evt. vaskes efter brug.

Brugen af Beboerlokaler skal altid vige for en reservation af Selskabslokalet.

7.3 Motionsrum

I motionsrummet kan man træne når man har lyst. Når du er færdig med at bruge motionsrummet, skal du rydde op efter dig selv, af spritte- og aftørre de maskiner du har brugt og slukke maskiner og lys. I motionsrummet må du ikke opbevare eller bruge ting, som ved lugt, støj, brandfare m.v. er til gene eller fare for bygninger, ting og de andre beboere i ejendommen.

Det er ikke tilladt at ryge i motionsrummet.

Man kan på kontoret købe adgang til Motionsrummet for kr. 200. Dette sker ved at man får opdateret sin nøglebrik med adgangen. De kr. 200 refunderes når man ikke længere ønsker medlemskab.

Motionsrummet er udelukkende til afdelingens beboere.

8. Have

Haverne skal anlægges som prydhaver, og skal altid holdes sådan, at de med rimelighed kan siges, at være velholdte.

Beplantning må ikke vokse ud over havens mure.

Træer i haven skal være af en lavere voksende art, så de ikke er til gene for naboerne. Træer, buske, hække m.v. må under ingen omstændigheder overstige 1,80 meter målt fra haven.

Såfremt man ønsker at opsætte træhegn skal man følge de af afdelingsmødet fastsatte regler. Opsætning forudsætter godkendt ansøgning herom.

Beplantning op ad, eller tæt ved muren må ikke være højere end øverste kant af stuevinduet, og ikke dække vinduet.

Træer, buske m.v. må ikke vokse udover muren

Grill må ikke anvendes i haverne. Grill må kun anvendes i "grill-området" ud mod Blegdamsvej.

Aflevering af større mængder haveaffald, skal aftales med ejendomsfunktionær. Mindre mængde haveaffald skal lægges i gennemsigtige plastsække og placeres ved storskralderummet. Afbrænding af haveaffald er ikke tilladt.

Vedligeholdelse af fliser, græs og jordarealer påhviler beboeren.

Af hensyn til risiko for at tiltrække rotter, er det forbudt at fodre fugle, vilde katte og andre smådyr.

Enhver skriftlig henstilling fra ejendomsfunktionæren/administrationen skal efterkommes til den fastsatte dato, i modsat fald kan ejendomsfunktionæren/administrationen få det påtalte arbejde udført for beboerens regning.

Hel- eller delvis permanent overdækning af haver er ikke tilladt.

8.1 Havehegn

For at sikre et ensartet grønt indtryk i Grønnegården skal havehegn monteres med vandrette brædder. Maxhøjden er 1,95 m. regnet fra gårdbelægning (fortov).

Hegnsspecifikationer:
Stolper: Lægter, 45x75 mm.
Hegnsbrædder 16x100 mm. ru vandret med 5 mm. mellemrum.
Hegnet farve: GRØN Farvekode: RAL 6009 (Røverkøb: Københavnergrøn)
Indvendig farve: samme farve som yderside.
Tømreren kan være behjælpelig med evt. tilbud samt indkøb og/eller opsætning. Alt træ skal være trykimprægneret. Eksisterende hegn der afviger fra ovennævnte skal fjernes ved fraflytning. Desværre kan havehegn ikke administreres via råderetten.



9. Husdyr

I Afd. 31 er det ikke tilladt at holde husdyr. Visse dyr er det dog altid tilladt at holde, f.eks. mindre dyr i bur, hvis det sker i begrænset omfang, og ikke er til gene for de øvrige beboere.

Det kan på et afdelingsmøde besluttes, at det er tilladt at holde visse husdyr, herunder hund og kat. Beboerne kan også træffe beslutning om, at der skal betales en månedlig afgift for husdyrhold.

Det er altid tilladt at holde certificeret servicehund, når certificeringen og behovet for at have en servicehund kan dokumenteres. Inden du anskaffer dig en servicehund, skal man søge administrationen om godkendelse hertil.

Hvis du har husdyr på besøg, må de ikke overnatte i boligen, heller ikke i kortere pasningsperioder

Afdelingsmødet kan aldrig beslutte, at det skal være tilladt at holde hund af racer som efter dansk lovning er forbudt.

Hvis husdyrhold er godkendt på afdelingsmødet, må du højest have én hund eller kat.

Hvis husdyrhold er godkendt af afdelingsmødet, skal du skriftligt søge om tilladelse. Dyret må ikke flytte ind i lejemålet, før du har fået tilladelse til husdyrhold fra afdelingsbestyrelsen.

10. Rygning

Det er ikke tilladt at ryge på indendørs fællesarealer, hverken i kælderrum, på loftsrum, fællesvaskerier eller trappearealer.

For lejeaftaler indgået efter 1. januar 2027 er det ikke tilladt at ryge tobak, e-cigaretter, cigarer, piber eller andre rygeprodukter, hverken i boligen eller på altanen/haven.

11. Boldspil

På grund af den manglende plads er boldspil generelt ikke tilladt. Dog er det tilladt for helt små børn at spille forsigtigt med en plasticfodbold, såfremt bolden bliver på græsset.

Boldspil op ad muren og cykelgaragen er ikke tilladt.

12. Lofts- og kælderrum

Du må opbevare indbo og effekter i lofts- og kælderrum, der er stillet til rådighed for boligen, men der må ikke efterlades genstande og affald uden for disse. Der må i rummene ikke opbevares trykflasker eller andet der kan udgøre en brand- eller sikkerhedsrisiko.

Tildelte lofts- og kælderrum skal vedligeholdes i samme omfang som andre dele af lejemålet.

Rummene skal altid, også selvom de er tomme, være aflåste, og eventuelle vinduer skal være hele og lukket.

Lofts- og kælderrum må aldrig benyttes som opholds- og soverum.

Du må ikke uden forudgående godkendelse fra ejendomsfunktionæren/administrationen tage tomme lofts- og kælderrum i brug.

13. Maskiner og brug af grill

Benyttelse af maskiner skal altid ske under størst mulig hensyntagen til de øvrige lejere og ejendommen. Maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, må kun benyttes i perioden 7 - 22

Grilning må KUN ske ved rundingen i Grønnegården. Anvendelse af grill alle andre steder; såsom haver, altaner, baggården mv. er forbudt.

14. Musik m.v.

Brug af radio, fjernsyn, stereoanlæg, musikinstrumenter, sangøvelser og maskiner m.v. skal ske under hensyntagen til naboerne, da vi bor tæt. Om nødvendigt skal vinduerne holdes lukket.

Alt der giver et lydniveau over "almindelig stille og roligt" er ikke tilladt i perioden 22 – 7, så de andre beboeres ønske om nattero bliver respekteret.

15. Parkering og motorkørsel

Parkering af personbiler og varebiler må kun ske på kommunens parkeringspladser, og ingen andre steder.

Der må ikke parkeres i Grønnegården. Eneste undtagelse er håndværkere med ærinde i ejendommen og kun i dagtimerne.

Efter 1. januar 2026 er det ikke længere tilladt at parkere motorcykler på ejendommens område.

16. Postkasser

Postloven fastslår, at postkasser skal være opsat i opgang eller uden for ejendommen. Du har pligt til at tømme postkassen og fjerne papiraffald.

17. Skadedyr

Hvis du ser eller hører skadedyr på afdelingens område, f.eks. mus, rotter, kakerlakker og lignende skal du straks meddele det til ejendomsfunktionæren.

Er der skadedyr i din bolig og/eller opgang, er det vigtigt, at du følger afdelingsbestyrelsens, administrationens eller skadedyrsbekæmperens anvisninger. Følges anvisningerne ikke, vil du blive gjort erstatningsansvarlig for udbedringerne, som følger af din adfærd. Arbejderne vil blive foretaget af en fagkyndig skadedyrsbekæmper, og du kan risikere at modtage en regning, som du har pligt til at betale.

For et mindske risikoen for rotter må du ikke kaste affald, herunder køkkenaffald, uden for skraldebeholdere og – rum. Af samme årsag er det ikke tilladt at fordre fugle, katte og andre smådyr.

18. Skiltning

Du må kun benytte skilte og reklamer, hvis du har indhentet forudgående skriftlig tilladelse fra afdelingsbestyrelsen/ejendomsfunktionæren.

For at skåne døren, må navneskilte sættes op i den udførsel, der er godkendt af afdelingsbestyrelsen/ejendomsfunktionæren.

Ændring af navneskilte kan ske ved henvendelse til ejendomsfunktionæren og koster 200 kr. til ekstraomkostninger.

19. Trappearealer

Da trapperne er flugtveje må du ikke stille noget på trappearealerne, som f.eks. reoler, flasker, fodtøj og lignende.

20. Udluftning og tøjtørring

I mange byggerier er der risiko for fugtdannelse og svampeangreb, når der ikke bliver luftet ud. Det er skadeligt for dit helbred og ødelægger bygning, træværk, tapet og maling. Derfor skal du lufte effektivt ud flere gange dagligt i 5-10 minutter ad gangen.

Det er vigtigt, at du følger alle anvisninger med henblik på at forebygge skimmelsvamp og fugt m.m. i boligen. Følges anvisningerne ikke, vil du blive gjort erstatningsansvarlig for udbedringen, som følger af din adfærd. Udbedringen vil blive foretaget af en fagkyndig, og du kan risikere at modtage en regning, som du har pligt til at betale.

Du må gerne lufte tøj på altanen, men ikke højere end brystningens højde. Derimod må du ikke lufte sengetøj fra vinduer og ud over altanen.

21. VVS-installationer

Utætte VVS-installationer herunder vandhaner, cisterner, brusearmaturer m.m. medfører ofte et stort merforbrug af vand, der både er dyrt og belaster miljøet. Derudover kan VVS-installationer, der er i stykker, være en lydmæssig gene for andre beboere.

Hvis VVS-installationer ikke fungerer optimalt, skal du straks kontakte ejendomsfunktionæren.

Der vil herefter blive taget stilling til om det der er defekt, skal repareres eller udskiftes

22. Vaske- og opvaskemaskine

Du må gerne installere vaske- og/eller opvaskemaskine, hvis arbejdet bliver udført fagligt forsvarligt af en autoriseret håndværker.

Inden du påbegynder arbejdet, skal du søge om godkendelse via installationsretten hos administrationens råderetsafdeling.
Sammen med ansøgningen skal du fremvise dokumentation for, at du har en ansvarsforsikring, der dækker eventuelle skader som din vaske- og/eller opvaskemaskine medfører.

I tilfælde af fejlinstallation eller misbrug vil du blive gjort erstatningsansvarlig og skal betale for at få udbedret skaderne.

23. Vinduer og døre

Vinduer i lejligheder, kældre- og loftsrum skal være forsynede med hele ruder. I fyringssæsonen skal døre og vinduer i kælderen og på loftet være lukkede.

Hvis hoveddøre og vinduer er ødelagte, skal du straks kontakte afdelingsbestyrelsen/administrationen med henblik på at få bragt forholdet i orden.

24. Ødelæggelse, hærværk og lignende

Hærværk og ødelæggelser af ejendom og anlæg, som du, dine børn eller dine gæster er ansvarlig for, skal du erstatte. Du vil derfor fra afdelingen modtage et erstatningskrav.

25. Overholdelse af husorden

Alle skal aktivt bidrage til at hjælpe andre med at overholde husordenen. Det er i alles interesse, at vi bor i trygge rammer og efterlever husordenen. Husordenen er udarbejdet for beboerne, og har til hensigt at skabe ro, tryghed og tilfredshed for alle beboere.

Idet administrationen har ansvar for at husordenen bliver overholdt har de pligt til, og ejendomsfunktionærerne ret til, at påtale gældende bestemmelser. Dette sker normalt mundtligt og gentages skriftligt, hvis forholdene ikke bliver rettet.

Når du modtager vejledning og henstillinger fra ejendoms-funktionæren/administrationen, under henvisning til boligoverenskomst (lejekontrakt), vedtægter eller husorden har du pligt til at efterkomme dem uden ophold og inden for den frist, som ejendomsfunktionæren/ administrationen sætter for at bringe forholdet i orden.

26. Klage

Inden du vælger at klage over en anden beboer er det en god idé at tale med vedkommende om, hvad du oplever, og hvordan du føler dig generet.

Det er administrationen, der behandler klager over andre beboere, der ikke overholder husordenen. Fortsætter du med at være generet af en anden beboer, kan du derfor klage til administrationen som skal påse, at husordenen bliver overholdt, jf. punkt 24,2.

Administrationen kan påtale forholdet overfor den beboer, der ikke overholder husordenen og pålægge denne at indrette sig efter den.

Retter beboeren, der overtræder husordenen, sig ikke efter påtalen fra administrationen, vil administrationen vurdere, om sagen skal indbringes for beboerklagenævnet.

Afdelingen kan med fordel benytte en blanket til formålet, for at sikre sig, at administrationen får alle de nødvendige oplysninger.

27. Ændringer i husordenen

Ændringer i afdeling 31´s husorden skal godkendes på et afdelingsmøde.

Denne husorden er vedtaget på afdelingsmødet den 17. september 2026