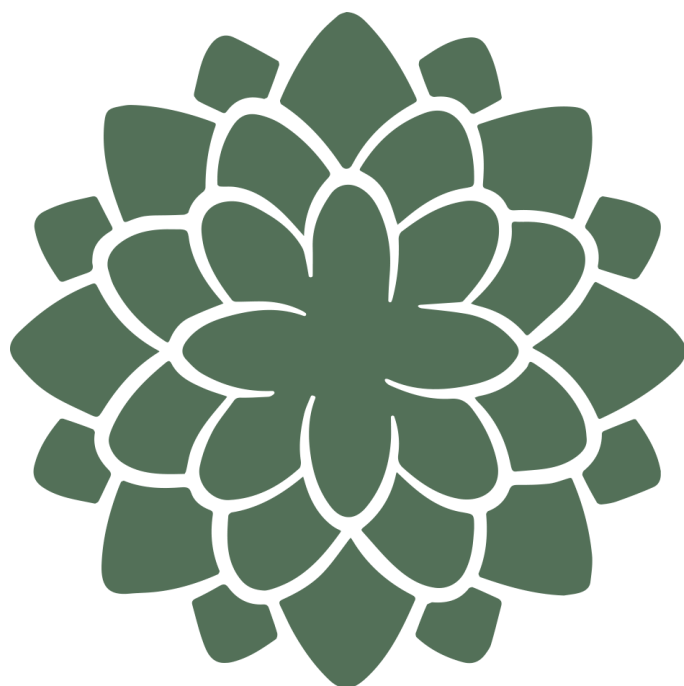




A/B Dahlia Hus
Husorden

Senest opdateret til den ordinære generalforsamling 19. marts 2018.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Forord	3
Generelt	3
1. Støj og adfærd	4
2. Fællesarealer, bygninger og facader	4
2.1 Gårdmiljø	5
2.2 Væksthuset og tagterassen	5
2.3 Kælderen	5
2.4 Opgange	6
3 Skrald, storskrald	6
4 Altaner	7
5 Kæledyr	8
6 Grill	8

FORORD

A/B Dahlia hus skal være et trygt og rart sted at bo, baseret på grundidéen om et fællesskab, med plads til forskelle. I dette dokument kan du læse om, hvordan du som andelshaver i Dahlia Hus kan tage ansvar for at sikre dette.

I Dahlia Hus ønsker vi et stærkt og solidt naboskab, som skal bidrage til et miljø, hvor der er plads til alle - store som små. Det betyder, at der skal være plads til at være forskellige, men med respekt for egne og andres grænser. Et stærkt og solidt naboskab forudsætter, at alle tager et ansvar for at følge retningslinjerne i foreningens husorden og samtidig deltager i fælles arbejdsdage o.l. til gavn for alle beboere og gæster i Dahlia Hus.

Har du ønske om ændring eller tilføjelse til levereglerne, skal du sende dem til bestyrelsen. De ønskede ændringer eller tilføjelser kan komme til afstemning til næste ordinære generalforsamling.

GENERELT

Reglerne i denne husorden gælder for alle beboere og gæster i Dahlia Hus. Som andelshaver er du ansvarlig for, at dine gæster eller lejere følger husordenen. Såfremt de gør skade på fællesejendommen vil den enkelte andelshaver selv hæfte for udgiften til udbedring af skaden.

- Ro og orden: Dahlia Hus skal være et rart sted at bo. Derfor er det alles beboers pligt at være med til at holde almindelig ro og orden til hverdag. Brug almindelig fornuft og høflighed i omgangen med dine naboer.
- Klager: Det er ikke bestyrelsens opgave at løse konflikter mellem naboer, og derfor opfordres der til, at beboere først og fremmest løser eventuelle uenigheder med hinanden gennem en respektfuld dialog. Ved fortsatte uenigheder kan der klages til bestyrelsen.
- Facebook og hjemmeside: Vi bør alle bidrage til at skabe en god tone beboerne imellem - også i den fælles Facebook-gruppe samt på foreningens hjemmeside. Også her gælder, at du i tilfælde af problemer med andre beboere først søger dine problemer løst gennem direkte dialog med de pågældende, inden alle andre beboere eventuelt involveres gennem Facebook. Al dialog med bestyrelsen skal ske enten via dahliahus@gmail.com eller via besked funktionen på www.dahliahus.dk.

1. STØJ OG ADFÆRD

Vi er mange beboere og vi bor tæt. Det er derfor vigtigt, at vi respekterer og tager hensyn til hinanden. Derfor forventer vi generelt, at al generende støj ikke finder sted i hverdage efter kl. 21.00 og ikke starter i weekender før kl. 9.00.

- Musik: Der må ikke spilles musik af så høj styrke, at det generer øvrige beboere. Til hverdag er det ikke tilladt at spille høj musik efter kl. 21.00. I weekender forlænges tidsrummet frem til kl. 23.00. Dog må det fortsat ikke være generende for andre beboere. Spil på instrumenter vil falde indenfor samme kategori.
- Værktøjsstøj: Støj i forbindelse med fx brug af boremaskine, andet værktøj eller andre støjkilder, kan ikke foregå efter kl. 18 og må ikke starte i weekenden før kl. 9.
- Fest: Ved større fester skal dine naboer orienteres mindst 7 dage inden. Orientering kan enten ske ved at hænge en besked op på tavlen i opgangen eller via opslag på foreningens hjemmeside.
- Truende adfærd: Såfremt man føler sig truet af en beboer, så skal man tage kontakt til politiet.

2. FÆLLESAREALER, BYGNINGER OG FACADER

Andelsforeningens ejendom har mange pæne fællesarealer og faciliteter, som alle forventes at tage ejerskab for og behandle derefter. Andelsboligforeningen har vedligeholdelsespligten af alle fællesarealer. Samtidig har andelsboligforeningen også mulighed for at sende regningen videre til andelshavere som har pådraget ejendommen skade. Andelshavere med en eksklusiv brugsret til haver og tagterrasser har vedligeholdelsespligten af denne i henhold til vedtægternes § 13.

- Forurening: Forurening af gård, trapper og elevatorer ved nedbringning eller opbæring af skrald, byggeaffald, materialer mv. skal rengøres af den pågældende beboer.
- Elevatorer: Der må på ingen måde sættes eller placeres noget i elevatorens døre eller dørsensorer for at holde dørene åbne, f.eks. ved ind- og fraflytninger. Dette kan i alvorlig grad skade elevatorerne og udgiften til reparationen af disse er høje.
- Rygning: Rygning er tilladt på fællesarealer, men cigaretskodder og anden rygeaffald må ikke smides ud på tagterrassen, i væksthuset, i gårdrummet, beplantningen, tagrenderne e.l.

2.1 GÅRDMILJØ

Gården er vores fælles område, og alle har ansvar for at holde gården pæn og ryddelig. Der kan på generalforsamlingen tages beslutninger, der ændrer på dele af gårdens brug. Disse vedtagelser skal respekteres.

- Boldspil er tilladt i gården, under hensyntagen til de øvrige beboere.
- Legetøj, løbehjul, børnecykler skal placeres på de udpegede arealer eller tages med op i lejlighederne. Glemte genstande bortskaffes af viceværtsfirmaet.
- Cykling i gårdene er kun tilladt for børn under den skolepligtige alder, eller indtil de har lært at køre på gaden.
- Der må ikke køres på knallert, motorcykel eller i bil i gården.
- Brandveje skal holdes fri. Henstillede genstande i brandvejene vil blive fjernet for andelshavers regning.
- Bede, rabatter og anden beplantning må ikke beskadiges.
- Spiselig beplantning skal der tages særlig hensyn til og man må ikke hamstre frugt til eget forbrug.
- Husdyr, både egne eller gæsters, skal holdes i snor når de er ude på fællesarealer. Gårdanlægget er ikke beregnet til luftning af hunde hvorfor der henvises til Grønttorvsparken. Eventuel mangel på bortskaffelse af efterladenskaber fjernes for andelshavers regning.
- De andelshavere som har en gårdterrasse eller udgang til gaden har en eksklusiv brugsret til den lille have ved deres lejlighed. De er samtidig forpligtiget til at vedligeholde dette areal for egen regning. Såfremt dette areal ikke bliver vedligeholdt kan andelsboligforening få det gjort for andelshavers regning.

2.2 VÆKSTHUSET OG TAGTERASSEN

Væksthusets anvendelse kan ændres fra generalforsamling til generalforsamling, men generelt vil det blive anvendt som opholdsrum for andelshaverne.

- Der må ikke foregå større fester inde i væksthuset.
- Der må ikke efterlades affald i væksthuset.
- Hvis man har opholdt sig på den fælles tagterrasse, eller anvendt nogle af fællesfaciliteterne, så skal området efterlades i pæn stand.
- Man må ikke anvende opsamlet regnvand fra taget til vanding af spiselige planter/grøntsager.
- De andelshavere som har adgang og eksklusiv brugsret til egen tagterrasse har samtidig også vedligeholdelsespligten af denne. Såfremt dette areal ikke bliver vedligeholdt kan andelsboligforening få det gjort for andelshavers regning.
- Det er ikke tilladt at bringe kæledyr med sig på tagterrassen.

2.3 KÆLDEREN

Hver andelsbolig har tildelt sit eget depotrum. Bytte af depotrum må ikke ske uden, at bestyrelsen har givet tilladelse til dette.

- Der må ikke henstilles genstande, herunder cykler udenfor de afmærkede områder. Cykler således kun i cykelstativer.
- Der må ikke henstilles nogle ting i gangarealerne udenfor depotrummene. Henstillede genstande fjernes uden ansvar grundet fremkommelighed og brandfare.

2.4 OPGANGE

Trappeopgangen må ifølge brandsikringsloven alene anvendes til trafik og skal friholdes for barnevogne, cykler og inventar af enhver art. Dette skyldes dels, at der skal være plads til at komme ud i tilfælde af brand, dels at der ikke må være noget i et trapperum, som kan bidrage til, at en brand breder sig. Såfremt elementer efterlades på opgangene vil bestyrelsen foranledige dem fjernet, da foreningen ellers kan ifalde bøde. Opgangene er foreningens arealer og kan ikke benyttes til opbevaring af de enkelte andelshavere.

- Alle opgange er udstyret med en tavle, hvor der kan ophænges beskeder fra bestyrelsen eller fra beboer til beboer. Alle opslag skal være dateret.
Benyt sund fornuft ved opslag.
- Leg, ophold og larm på trappen og i elevatoren er ikke tilladt.
- Man må ikke selv ændre navneskilte på hoveddøren eller postkassen. Dette skal bestilles hos viceværten.
- Det er ikke tilladt at ryge på trappen eller i elevatoren.
- Det er ikke tilladt at stille cykler på trappeopgangen. Cykler stilles i de opstillede cykelstativer.
- Undgå at åbne opgangsdøren til folk som du ikke kender. Vi har alle opgangstelefoner med video og derfor skal uvedkommende ikke lukkes ind.
- Der må ikke sættes noget i klemme i opgangens hoveddør, så den forbliver åben. Dette kan både invitere til at fremmede kan komme ind men kan også beskadige døren.

3 SKRALD, STORSKRALD OG AFFALDSSKAKTE

Vores affaldsskakter er tilsluttet et centralsug, hvilket stiller krav til emballering af affald. Affaldsskakterne er hovedsageligt beregnet til husholdningsaffald og må kun benyttes, hvis affaldet er pakket i lukkede poser på maksimum 15 liter. Sorter dit affald så godt som muligt. Jo mere vi sorterer vores affald (glas, flasker, aviser, pap mv.), og jo mere vi kan aflevere til genbrug, des mindre bliver vores renovationsudgifter, hvilket kommer foreningen til gode i form af større overskud.

- Der må ikke smides mælke- eller juicekartoner, løse papirer, klude eller lignende uindpakket i affaldsskakten, da dette kan medføre tilstopning eller endnu værre ødelægge affaldssuget.

- Der må ikke være glas eller skarpe genstande i affaldsposerne. Der er mennesker og maskineri der skal håndtere affaldet. Tilstoppede affaldsskakter er dyre at tømme.
- Hvis opgangens affaldsskakt er tilstoppet, må der ikke smides affald i skakten. Det skal enten opbevares i lejligheden til problemet er løst eller smides i affaldsskakten i en af naboopgangene.
- Olier og stegefedt skal ikke hældes ud i køkkenvasken da det kan tilstoppe afløb og forårsage vandskader. Tilstoppede afløb i de enkelte lejligheder er andelshavernes vedligeholdelsespligt. Brug en tom mælkekarton til at opbevare den gamle olie som så kan smides ud i skraldespanden. Størknet fedtstof kan med fordel fjernes med et stykke køkkenrulle som efterfølgende kan smides ud i skraldespanden.
- Smid ikke pap, vatpinde, bleer, vådservietter, hår m.m. ud i toilettet. Dette vil på sigt tilstoppe afløbet og kan forårsage vandskader i ejendommen.

4 ALTANER

Den enkelte andelshaver skal vedligeholde og pleje det indvendige af altanerne. Dette kan være ved rengøring af indersiden af glas samt pleje af trægulvet med en regelmæssig oliebehandling.

- Tænk på, at der bor andre nedenunder dig. Vær især opmærksom, når:
 1. Du vasker gulvet. Pas på at dit vand til vask af gulvet ikke ryger ned til din underbo.
 2. Når du vander blomster. Kig lige ned inden du vander.
 3. Hvis du ryger, så smid ikke skodder ud over altanen.
- Der må tørres tøj på tøjstativer, som ikke rager op over altangelænderet. Der må ikke rystes duge, støveklude eller lignede ud over altanen.
- Altankasser skal af hensyn til sikkerhed ophænges ind mod altanrummet.
- Der må ikke opsættes fastmonterede markiser.
- Ændring af altaner
 - Det er ikke tilladt at foretage ændringer af altanen.
 - Det er ikke tilladt at male hverken gelænder eller mursten, da dette vil gå ud over bygningens arkitektoniske udseende, som skal bevares.
 - Der må ikke opsættes eget altansejl.
- Antenner
 - Paraboler opsat på bygningen er ikke tilladt.
- Julepynt
 - Det er tilladt at opsætte julepynt og lys på altanen. Dog er det ikke tilladt at have blinkende lys i mange farver og stærkt oplyste genstande, der kan være til gene for andre beboere.

5 KÆLEDYR

Det er tilladt for alle andelshavere at holde husdyr i Dahlia Hus. Husdyr skal dog til enhver tid overholde den gældende lovgivning, f.eks. hundeloven og være forsikret såfremt dette er lovpligtigt. Krydsninger af ulovlige hunderacer tillades ikke.

Kæledyr må ikke være til gene for de andre beboere og andelshavere. Såfremt et kæledyr er til gene bedes man rette henvendelse til ejeren af det pågældende kæledyr.

Et kæledyr vil i dette tilfælde være at anse som hunde, katte, mindre gnavere, burfugle samt mindre fiskearter i akvarier. Ønsker man at medbringe et kæledyr, som man er i tvivl om falder inden for disse kategorier, så skal man rette henvendelse til bestyrelsen.

6 GRILL

Andelsforeningen har en stor fælles grill på tagterrassen som kan anvendes til sociale arrangementer. Grillen skal bookes af bestyrelsen og et depositum kan opkræves i denne forbindelse.

De enkelte andelshavere må gerne have egen gas – eller elgrill. Kulgrill er dog ikke tilladt. Man skal udvise hensyn til ens naboer, når man griller. Eventuelle skader på ejendommen og på murværk betales af den pågældende andelshaver.

- Låner man grillen, skal man sørge for at rense den efter brug. Manglende rengøring betales af depositummet.
- Madrester skal bortskaffes.
- Hvis der mangler gas bedes man kontakte bestyrelsen som vil sørge for at bestille genopfyldning.