

# Beboermappe/Husorden

For Andelsboligforeningen Birkehavn

## Indhold

Ekstra nøgle .....	2
Fugle .....	2
Kæledyr.....	2
Navneskilte .....	3
Vaskemaskiner.....	3
Husholdningsaffald.....	3
Storskrald, elektronik, kemikalier m.m. ....	3
Barnevogne.....	3
Bænke og grill .....	4
Grill på altan .....	4
Internet.....	4
Cykler, knallerter, motorcykler m.v.....	4
Parkering, vagt og bøder .....	4
Gæster .....	4
Bøder .....	4
Varevogne.....	5
Opgange.....	5
Fællesvaskeri .....	5
e-vaskeri (smartphone app) .....	5
Praktisk info angående fællesvaskeriet.....	5
Sæbe .....	5
Priser.....	5
Tørrerum.....	6
Klager.....	6
Eksklusion .....	6
Støj ved vedligeholdelse.....	6
Vedligeholdelse og forbedringer .....	6
VVS og badeværelser.....	7
Håndværkere .....	7
Altandøre .....	7
Læskærme .....	7

# Beboermappe/Husorden

For Andelsboligforeningen Birkehavn

Salg .....	7
Syn af lejlighed.....	7
El- og VVS-eftersyn .....	8
Aflæsning af el, vand og varme ved fraflytning.....	8
Intern liste.....	8
Forældrekøb .....	8
Fremleje.....	8
Fremgangsmåde ved lejekontrakt.....	8
Fraflytning.....	9
Støj og fester.....	9
Støj ved vedligeholdelse .....	9
Klager .....	9
Kontakt bestyrelsen.....	9
Administrator .....	9

## Ekstra nøgle

Det er praktisk, at der findes en ekstra nøgle til lejligheden hos varmemesteren.

Bestyrelsen har ikke adgang til de nøgler, varmemesteren opbevarer. Disse nøgler kan derfor ikke fremskaffes uden for varmemesterens arbejdstid.

## Fugle

Fodring af fugle i AB Birkehavn er forbudt.

## Kæledyr

Der kræves tilladelse til at holde kæledyr (hunde, katte, kaniner mv.). Eksotiske kæledyr samt særlige hunderacer (de såkaldte kamphunde/muskelhunde) må ikke forefindes i Birkehavn.

Ansøgningsformular findes på hjemmesiden [abbirkehavn.dk](http://abbirkehavn.dk).

### Generelt for tilladelsen

- Kæledyr må ikke være til gene for ejendommen eller beboere.
- Eventuelle efterladenskaber efter kæledyr skal straks fjernes af ejeren, kommes i en aflukket pose og smides i affaldscontainerne ved blokkene og ikke i skaktene. Gælder også kattegrus og fuglesand.
- Hunde skal føres i snor på Birkehavnens areal og trapper, og må ikke luftes på græsplænerne.
- Eventuelt snavs på trapper efter hunden skal straks fjernes af ejeren.
- Kæledyret kan kræves fjernet og tilladelsen inddraget, såfremt reglerne ikke overholdes, eller kæledyret er til gene for beboerne. Opsigelsen skal være begrundet.

# Beboermappe/Husorden

For Andelsboligforeningen Birkehaven

## Forbud mod særlige hunderacer

Der kan ikke opnås tilladelse til visse hunderacer, som er kendt for at have særlige aggressive egenskaber. Det samme gælder for hunde af blandingsracer (hybrider), hvoraf nogen af disse racer indgår.

- Det er alene ejerens/ansøgerens ansvar, at hunden ikke er omfattet af ovenstående forbud.
- Det er ejerens/ansøgerens pligt omgående at fremskaffe den fornødne dokumentation ved tvivlsspørgsmål. Ejeren/ansøgeren afholder alle omkostninger til fremskaffelse af dokumentationen.
- Dokumentationen kan til enhver tid forlanges af foreningens bestyrelse/administrator og eventuelle ekstraomkostninger til en uvildig bedømmelse af hundens race afholdes ligeledes af hundens ejer.

## Navneskilte

Alle beboere skal sørge for, at der bliver sat et navneskilt med tydeligt navn på egen hoveddør.

Papirlapper og dymostrimler accepteres ikke.

Ved udskiftning af navneskilt på udendørs dørtelefon og postkasse skal varmemesteren kontaktes.

## Vaskemaskiner

Det er ikke tilladt at installere vaskemaskine i lejligheden.

## Husholdningsaffald

Husholdningsaffald skal pakkes ind i en forsvarligt lukket affaldspose og smides i affaldsskotten i opgangen. Væskeholdig emballage skal være tørt inden indpakning i pose. Det er vigtigt, at posen ikke er proppet, så posen kan holde til faldet i skakten.

Affaldsskotten bør ikke benyttes mellem kl. 22.00 og 7.00 pga. støj.

Kattegrus og fuglesand skal indpakkes forsvarligt i aflukket pose og kommes i affaldscontainerne ved blokkene.

Glas og flasker lægges i containerne i den grønne bygning. Papir, blade og aviser lægges i containerne bag blok 1, 3, 4 og 5. Batterier lægges i beholderne bag blok 1 og 5.

Pap og karton lægges i containeren bag blok 5 eller i den grønne bygning.

## Storskrald, elektronik, kemikalier m.m.

Storskrald skal placeres i den grønne bygning, der ligger op til Grøndalsparken ved blok 5. Husk at sortere affaldet og stille det i de afmærkede områder.

Byggeaffald skal afleveres på en genbrugsstation.

*OBS! Byggeaffald må ikke placeres i den grønne bygning, da det medfører en ekstraudgift at få det fjernet.*

## Barnevogne

Barnevogne må ikke stå i opgangene. Barnevogne kan stilles i barnevognsrummene i hver blok.

# Beboermappe/Husorden

For Andelsboligforeningen Birkehavn

## Bænke og grill i gården

Bag blok 5 står bord/bænkesæt til fri afbenyttelse for Birkehavnens beboere, naturligvis under hensyntagen til de omkringboende.

Det er muligt at benytte gårdtoiletet i blok 4. Koden til nøgleboksen fås hos varmemesteren.

## Grill på altan

Der må ikke grilles med kul eller briketter på altanerne, da røgen kan være til stor gene for de omkringboende. Der må gerne grilles med el- eller gasgrill.

## Internet

Foreningen tilbyder fibernet til en fordelagtig pris via vores samarbejdspartner "Fibernet." Det er dog stadig muligt at anvende en anden udbyder.

For at benytte foreningens tilbud, skal du blot tilslutte din router til internetstikket i lejligheden, og derefter gå til hjemmesiden <https://tilmeld.fiberby.dk>. Kontakt Fibernet kundeservice ved problemer.

## Cykler, knallerter, motorcykler m.v.

Cykler parkeres i cykelstativerne eller i cykelkældrene – ikke op ad husmurene, på de grønne områder foran blokkene el.lign. Cykler må ikke stilles på trapper eller i opgange.

Hvis man har flere cykler, opfordres man til at opbevare ekstracyklerne i eget kælderrum, på grund af pladsmangel i cykelkældrene.

I forbindelse med reparation af knallert må påfyldning eller aftapning af ildelugtende væsker ikke foretages i kælderen, men skal foretages udenfor.

Motorcykler skal parkeres i de afmærkede båse.

## Parkering, vagt og bøder

Hver lejlighed har ret til én parkeringslicens. Kontakt Varmemesteren for udlevering af licens.

## Gæster

Gæster må ikke parkere på Birkehavnens område og henvises til parkeringspladserne på Peter Bangs Vej. Hvis lejligheden ikke selv bruger parkeringslicensen, kan licensen eventuelt lånes ud til gæsten.

## Bøder

Biler, der er parkeret uden gyldig parkeringstilladelse eller uden for de afmærkede båse, medfører en bøde.

Hvis man ønsker at klage over en bøde på foreningens område, skal man kontakte Bestyrelsen.

# Beboermappe/Husorden

For Andelsboligforeningen Birkehaven

## Varevogne

### *Varevogne under 3.500 kg*

Varevogne på gule plader og større biler skal parkeres i gården bag blok 5.

### *Varevogne over 3.500 kg*

Køretøjer over 3.500 kg må ikke holde på Birkehaves veje. Denne størrelse køretøjer henvises til parkeringspladser specielt for disse.

## Opgange

Det er ikke tilladt at placere potteplanter, skostativer el.lign. på gulvet i trappeopgangen af hensyn til brandfare og rengøring.

## Fællesvaskeri

Vaskeriet ligger i kælderen i blok 3, og kan benyttes af AB Birkehaves beboere i tidsrummet kl. 7 til kl. 21 alle ugens dage. Vaskeriet har fem vaskemaskiner til 7 kg og én vaskemaskine til 12 kg samt to tørretumblere.

For at benytte vaskeriet skal man have udleveret en vaskebrik og aktiveringskode af Varmemesteren. Bortkomne vaskebrikker erstattes mod et gebyr på 150,00 DKK.

## e-vaskeri (smartphone app)

Det er muligt at benytte app'en "e-vaskeri" til at reservere vasketider mm. For nærmere vejledning om oprettelse af ny bruger i appen, se venligst: <https://nortec.dk/e-vaskeri>

## Praktisk info angående fællesvaskeriet

Hvis en vaskemaskine er ledig, kan maskinen frit benyttes. Hvis en maskine er reserveret, men ikke taget i brug senest 30 min. efter den reserverede tid, kan maskinen frit benyttes af andre. På terminalen i vaskeriet kan du se, hvilke vaskemaskiner der er ledige eller optagede.

## Sæbe

Vaskemaskinerne doserer automatisk parfumeri og miljøvenlig sæbe og skyllemiddel.

## Priser

Vaskemaskine til 7 kg koster 18 kr. pr. vask. Vaskemaskine til 12 kg koster 22 kr. pr. vask. Tørretumbler koster 0,67 kr/min.

I terminalen gemmes oplysninger om vasketider og saldo. Forbruget opkræves sammen med din månedlige boligafgift.

# Beboermappe/Husorden

For Andelsboligforeningen Birkehaven

## Tørrerum

I hver boligblok er der tørrerum i kælderen. Sørg for at reservere en tørretid via tavlen og overhold denne.

Varmemesteren har ret til at klippe hængelåsen til tørrerummet op, hvis den reserverede tid ikke overholdes. Dette sker på beboerens eget ansvar.

Hængelåsen SKAL være forsynet med husnummer (fx 288 3. th.).

Tider for benyttelse af tørrerum ses på døren.

## Klager

Bestyrelsen opfordrer beboerne til i første omgang at forsøge at løse tvister i mindelighed. Er dette ikke muligt, sendes en klage til bestyrelsen.

Klagen skal indeholde følgende punkter:

- Eget navn, opgang og etage
- Navn, opgang og etage på den der klages over
- Beskrivelse af situation og årsag til klage

Klagen bliver behandlet på førstkommande bestyrelsesmøde, hvor bestyrelsen træffer en afgørelse om, hvad der skal ske med klagen.

Ved første klage kontakter bestyrelsen den, der klages over. Før bestyrelsen kan give advarsler til vedkommende, kræves flere klager.

Ved flere klager over en beboer, skal følgende angives:

- Eget navn, opgang og etage
- Navn, opgang og etage på den der klages over
- Henvi til foregående klager
- Redegør for den uacceptable adfærd samt tidspunkt

Når der foreligger klager fra flere personer, kan bestyrelsen udstede en advarsel til vedkommende.

## Eksklusion

Ved overtrædelse af foreningens vedtægter og husorden, eller ved flere advarsler til samme person, kan beboeren blive ekskluderet.

## Støj ved vedligeholdelse

Se husorden.

## Vedligeholdelse og forbedringer

Andelshaveren har den indvendige vedligeholdelsespligt i lejligheden inkl. individuelle installationer efter målerne.

Se husorden for regler vedr. støj.

# Beboermappe/Husorden

For Andelsboligforeningen Birkehave

Se vedtægter for regler og krav ifm. vedligehold.

## VVS og badeværelser

Andelsboligforeningen har vedligeholdelsespligten på de lodrette fællesledninger f.eks. faldstammer og vandrør, og en del af de vandrette vandrør indtil første Ballofix.

Indgreb eller ændringer af de lodrette fællesledninger skal udføres af en autoriseret VVS-installatør. Bestyrelsen skal godkende ændringen.

## Håndværkere

Ved problemer, som kræver håndværkere betalt af ejendommen, skal al henvendelse vedrørende problemet ske til varmemesteren i dennes kontortid.

Ved akutte skader uden for varmemesterens åbningstid, kontaktes relevante håndværkere. Se seddel i opgangene.

Foreningen godtgør ikke unødvendige og overilede tilkald af håndværkere.

## Altandøre

Foreningen fik i 2017 installeret nye vinduer og altandøre. Vær opmærksom på at betjening af altandøre kræver to hænder. Sørg for at læse brugsanvisningen til dørene grundigt, da skader på altandøren ikke kan reklameres ved fejlbetjening.

Note: Desværre oplevede foreningen i årene efter installationen en del problemer med altandøre.

I 2020 blev der indgået et forlig med entreprenøren, som udbedrede alle reklamationer og anmeldte skader. Beboere der selv havde betalt for at få udbedret skader på altandøre, havde indtil 1. april 2021 mulighed for at søge kompensation for det udførte arbejde.

Alle skader og reklamationer på altandøre efter 1. april 2021 dækkes og varetages ikke af foreningen.

## Læskærme

Det er tilladt at opsætte læskærme af ufarvet glas på altanerne.

## Salg

Ved evt. salg skal der foretages en vurdering af lejligheden samt gennemførelse af el- og VVS-eftersyn. AB Birkehaves faste elektriker og VVS-mand kan benyttes.

## Syn af lejlighed

Lejligheden skal synes af ejendommens synsmand. Synsmanden kan rekvireres hos administrationskontoret.

Administrationen sender herefter et skema, som skal udfyldes inden synsmanden foretager besigtigelse af lejligheden.

# Beboermappe/Husorden

For Andelsboligforeningen Birkehavn

I forbindelse med salget af lejligheden bliver udgifterne vedrørende syn delt mellem køber og sælger.

## El- og VVS-eftersyn

På AB Birkehavn's generalforsamling d. 17/4 2002, blev det besluttet, at der fremover skal foreligge rapporter fra autoriserede el- og VVS-eftersyn af lejligheden, før den kan synes og efterfølgende sælges.

Eventuelle ulovligheder og defekter skal udbedres af en autoriseret elektriker og/eller VVS'er.

## Aflæsning af el, vand og varme ved fraflytning

Sælger skal selv sørge for aflæsning af el, vand og varme.

## Intern liste

AB Birkehavn har en intern liste, hvor nuværende andelshavere kan blive skrevet op til en anden lejlighed i Birkehavn. Listen er baseret på anciennitet.

Hvis en lejlighed ikke sælges til den nærmeste familie, skal den slås op på den interne liste. Bliver den ikke solgt på den interne liste, kan lejligheden sælges til ekstern.

## Forældre køb

Det er tilladt at foretage forældre køb, hvis man er medlem af foreningen AB Birkehavn. Købet skal godkendes af bestyrelsen. Se vedtægter.

## Fremleje

En evt. fremleje af en andelslejlighed må kun ske med bestyrelsens tilladelse. Lejligheden kan fremlejes max to år – dog ikke ved forældre køb. Se vedtægter.

Efter de to år skal andelshaveren selv flytte tilbage eller sælge lejligheden. Fremleje af lejlighed sker på andelshaverens egen regning og risiko.

## Fremgangsmåde ved lejekontrakt

Der skal udarbejdes en skriftlig lejekontrakt, som kan hentes på internettet.

Det skal fremgå af lejekontrakten, at fremlejen er for max to år.

Når lejekontrakten er udfyldt, tages tre kopier: en kopi til andelshaver, en til lejer og en til bestyrelsen. Herefter afleveres originalen og en kopi til et bestyrelsesmedlem, der gennemgår kontrakten.

Kontrakten skal underskrives af min. to bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen sender originalen til administrationskontoret.

Andelshaveren har ansvaret for lejeren. Hvis der evt. klages over en lejer, sendes klagen til andelshaveren.



# Beboermappe/Husorden

For Andelsboligforeningen Birkehave

## Fraflytning

Ved fraflytning skal nøglebrikker, parkeringstilladelse, skaktnøgle og hoveddørsnøgle afleveres. Hvis en eller flere af nævnte ting ikke afleveres, afregnes beløbet hos administrator.

## Støj og fester

Det henstilles til, at der ikke spilles høj musik eller er anden form for støj efter kl. 22.00.

Hvis man skal holde fest eller lign., hvor man ved der kommer lidt ekstraordinær støj, bør man advisere de øvrige beboere i opgangen I god tid med et opslag på tavlen og i øvrigt skrue ned for musikken senest kl. 24.

I det hele taget opfordres beboerne til at tage hensyn til hinanden, da der i vores ejendom som bekendt er meget lyd.

Bemærk at samme regler for støj gør sig gældende på foreningens udearealer. Se også Støj ved vedligeholdelse

## Støj ved vedligeholdelse

Støjende vedligeholdelse (f.eks. banke-og borealarm) må kun foretages i tidsrummet kl. 8.00 - 20.00 på hverdage, og kl. 10.00 -16.00 i weekender og helligdage.

Generelt opfordres der til at vise hensyn og evt. varsle naboerne om længerevarende arbejde, som støjer eller på anden måde kan genere naboerne.

## Klager

Ønsker du at klage over en nabo, skal dettes gøres via bestyrelsen. Der opfordres dog altid til, at man i første omgang forsøger at løse tvister indbyrdes. Se beboermappen for uddybning.

## Kontakt bestyrelsen

Send en mail til [bestyrelse@abbirkehave.dk](mailto:bestyrelse@abbirkehave.dk) eller brug kontaktformularen på hjemmesiden [abbirkehave.dk](http://abbirkehave.dk).

Bestyrelsen bestræber sig på at tjekke og besvare henvendelser løbende.

## Administrator

Advokat Nicolai Giødesen i Frederiksholms Kanal 18 1 1220 Kbh. Telefon: 33 15 84 45.