

E/F Ålborggade 25-27, 2100 København Ø

Husorden samt kontaktinformation

Denne husorden er udarbejdet i henhold § 8 i E/F's vedtægter, hvor bestyrelsen bemyndiges til "at udarbejde ordensforskrifter, som alle beboere nøje skal efterkomme." Husordenen gælder for alle beboere i ejendommen og det påhviler ejerne, at eventuelle lejere gøres bekendt med dem.

Husordenen er ikke en komplet liste over, hvad du må og ikke må, men kun nogle få praktiske regler vi af hensyn til fællesskabet må efterleve. Er et forhold ikke beskrevet i husordenen, må du lade sund fornuft og hensynet til naboerne råde.

Generelt

E/F har to opslagstavler, en i hver opgang. Disse kan benyttes til diverse meddelelser enten fra bestyrelsen/administrator eller fra beboerne. Det kan være alt lige fra "advarsel" om afholdelse af en fest til midlertidig lukning af vand. Meddelelserne vedkommer kort sagt os alle, og derfor bør alle holde øje med opslagstavlen.

Administrator:

Boligexperten Administration A/S.

Se yderligere under *Kontaktinformation*.

Akut skade

Ved akut skade kontakt Belfor (Dansk Ejendomsvalt) telefon 58 56 83 30.

Arbejdsdag

Bestyrelsen kan med mindst fire ugers varsel indkalde medlemmerne til fælles arbejds- og oprydningsdag. Deltagelse er obligatorisk. Er et medlem ikke repræsenteres på dagen, kan bestyrelsen foranledige rimelig kompenserende betaling. Det aktuelle beløb er pt max kr. 500,- som opkræves sammen med ejerforeningsbidraget.

Bestyrelsen

Bestyrelseskonstellationen i E/F vil altid fremgå af det udsendte generalforsamlingsreferat, der hvert år typisk vil foreligge i april.

Se yderligere under *Kontaktinformation*.

Elforbrug

Elforbrug afregnes individuelt.

Forsikring:

Købstædernes Forsikring (pt. 2021)
Se yderligere under *Kontaktinformation*.

Gården

Gården er naturligvis et fællesareal, som man er velkommen til at bruge, og vi har bl.a. en grill i vort lille "gårdrum", som befinder sig mellem nr. 25 og 27 på gårdsiden (man benytter blot hoveddørsnøglen).

Kun effekter, E/F har anskaffet, må forefindes i gårdrummet. Bruger man nogle af de fælles ting, så skal man også huske at rengøre tingene igen, f. eks. grillen. Samtidig skal man naturligvis passe på tingene. Har man forslag til gården, f. eks. udseende, manglende møbler el. lign., så kan man kontakte Gårdlauget.

Gårdlaug

Relevant information om Gårdlauget
Klædebogården om storskrald og affald i gården m.m. kontakt: NEWSEC, Rune Blichfeldt Hall, telefon 45260102, mail: rbh@newsec.dk.

Husdyr

Det er tilladt at holde mindre husdyr i lejlighederne så som hamster, kat og lignende. Det er ikke tilladt at holde hund. Ej heller er det tilladt at passe hund i hverken kortere eller længere perioder.

Installationer

Alle installationer på fællesarealer varetages af bestyrelsen. Kontakt derfor formanden ved fejl og mangle.

Internet

Der er fælles fiberbredbånd i E/F, som man kan vælge at benytte eller ej. Gebyret for laveste hastighed (standard) betales via E/F. Ønskes hastighed højere end standard, opkræves betaling af differencen direkte. Ønske om ændring af hastighed sker direkte til leverandøren (se kontakinfo

på sidste side). Gebyrer mv. for ændringer af hastighed og installation betales direkte af ejeren.

Bestyrelsen kan ikke garantere fuldstændig stabilitet uden driftsforstyrrelser. Beboerne skal selv rette henvendelse til leverandøren ved evt. problemer.

Kabel-tv

Der er etableret kabling til kabel-tv til alle lejligheder samt monteret TV stik i de lejligheder, der har ønsket dette.

Dermed er der åbnet mulighed for den enkelte til at vælge mellem de udbudte tv-pakker fra vor leverandør (se kontaktinfo). Den enkelte lejlighed betaler selv månedsafgiften for den valgte tv-pakke via opkrævning eller PBS. Gebyrer mv. for flytning af stik eller valg af anden pakke betales direkte af ejeren.

En evt. senere etablering af stik vil medføre en udgift, som er E/F uvedkommende.

Kælder

I kælderen er det ikke tilladt at opbevare andet end cykler. Bestyrelsen kan dispensere for vinteropbevaring af motorcykler, scootere og knallerter uden benzin. Alt andet kan uden varsel fjernes af bestyrelsen for ejernes regning.

Loft

Til hver lejlighed hører et loftsrum. Hver ejer skal tydeligt mærke, hvilken lejlighed, rummet tilhører.

For at loftet kan fungere, som det er beregnet til, skal alle naturligvis respektere, at loftet ikke er beregnet til henstilling af nogen som helst former for affald eller private genstande.

Det er derfor ikke tilladt at opbevare ting på loftet uden for loftsrummene. Heller ikke for en kortere periode. Bestyrelsen forbeholder sig retten til at fjerne alle genstande uden for loftsrummene for ejernes regning.

Det er forbudt at åbne tagvinduer og forbundet med stor risiko at bevæge sig ud på taget. Desuden flyver duer ind ad de skrånede vinduer, som naturligvis heller ikke må åbnes. Der er gennemtræk nok på loftet.

Meddelelser til bestyrelsen

Alle er naturligvis velkommen til at komme med gode forslag/idéer samt ris og ros til bestyrelsen. Dette kan ske ved at sende en mail til formanden for bestyrelsen (via foreningens administrator, se kontaktinformation på sidste side).

Nøgler

Anskaffelse af nøgler skal man selv sørge for, men originaler til fællesdøre kan naturligvis lånes til kopiering. Kontakt formanden om dette (via foreningens administrator se kontaktinfo).

Postkasser og navneskilte til dørtelefon

Der er udleveret to nøgler til hver postkasse. Nøglerne er beboernes eget ansvar. Skulle nøglerne bortkomme, skal man således selv betale for nye samt evt. udskiftning af lås hvis nye tilsvarende på det givne tidspunkt ikke kan fremskaffes.

Postkasserne er E/Fs ejendom og ikke de enkelte lejligheders. Bliver postkassen ødelagt, betaler E/F for en ny, dog ikke hvis du selv har ødelagt den ved misbrug eller hærværk.

Nye ejere skal kontakte foreningens vicevært, Akrobaterne Ejendomsservice v. Asger Lau Hansen på mail: mail@akrobaterne.dk for bestilling af navneskilte til postkassen og dørtelefonen.

Rengøring

Rengøring af opgange har vi valgt at lade et rengøringsfirma stå for, og udgifterne hertil betales via fællesudgifterne. Hovedtrappen støvsuges og vaskes en gang om ugen, bagtrappen en gang om måneden. Fortovet fejes en gang om ugen. Derudover pudses der vinduer to gange om året.

Salg af lejlighed

Ved salg af lejlighed vil bestyrelsen/administrator rutinemæssigt blokere det tinglyste pantebrev, der som standard findes i alle lejligheder. Denne blokering vil gælde indtil eventuelle udgifter vedrørende lejligheden, som E/F skal afholde, er afklaret.

Snerydning

Rengøringsfirmaet står også for snerydning.

Storskrald

Der findes et storskraldsrum i midten af gården, som man kan benytte til f. eks. kasserede møbler og lign. Maling og andre giftige ting afhentes på specielle datoer.

Støjgener

Støj kan hurtigt blive et problem i ejendommen, da der er meget lyd. Tag derfor altid hensyn til dine naboer. Fx skal man ved fester forberede begge opgange via opslagstavlerne. Generelt skal der dog være ro på hverdage mellem kl. 23.00 og kl. 07.00 og i fredage til søndage mellem kl. 01.00 og kl. 09.00. Men tag naturligvis også hensyn uden for disse tidspunkter. Så er du en god nabo.

Enhver form for hamren, banken samt brug af boreværktøj eller lign. må kun finde sted mandag – fredag kl. 7.00 - 18.00 samt lørdag, søn- og helligdage kl. 9.00-18.00. Vær opmærksom på, at dette også gælder ved istandsættelse af lejligheder.

Føler man sig generet af en anden beboers støj, bør man i første omgang venligt henvende sig direkte til vedkommende. Det er ofte, at støj skyldes ubetænksomhed, eller at man ikke er opmærksom på, at man frembringer støj. Dette kan ofte ordnes i mindelighed, hvis man henvender sig venligt til "støjkilden".

Hvis det ikke hjælper eller hvis der er tale om gentagen støj, kan det være relevant at rette henvendelse til E/Fs bestyrelse.

Trapper

Hverken på for- eller bagtrapper er det tilladt at opbevare ting/private genstande eller byggematerialer, affald, skrald etc., bl.a. af hensyn til hygiejne, brandsikkerhed iht. brandvedtægterne, fremkommelighed, fælles rengøring samt ikke mindst ganske almindeligt hensyn til sine "naboer". Tilsidesættes denne regel forbeholder bestyrelsen sig retten til at fjerne/rydde de henstillede genstande af vejen.

Vand- og afledningsafgifter

Betales via fællesudgifterne.

Vandskader

Hører ind under E/F, hvis skaden er opstået fra loftet, kælderen eller andre fællesarealer. I andre tilfælde skal skaden udbedres via indehaveren af lejligheden hvorfra skaden er opstået (jf. alm. lovgivning). Hvis skaden påvirker fællesområder, skal bestyrelsen straks orienteres herom.

Anmeldelse af forsikringskade til ejendommens forsikring, skal ske gennem administrators hjemmeside (se kontaktinformation).

Vinduespartier

Udvendig vedligeholdelse af vinduespartier, herunder maling og udskiftning af glas og ramme, påhviler den enkelte ejer. Udvendig maling skal foretages i samme farve og med samme type maling i hele ejendommen. Farvekoden er Ral 8016.

Der må ikke monteres vinduer, der udseendemæssigt afviger fra de oprindelige. Forinden opsætning skal bestyrelsens godkendelse indhentes

VVS:

Finn L. & Davidsen A/S VVS

Se yderligere under *Kontaktinformation*.

E/F Ålborggade 25-27, 2100 København Ø

Husorden samt kontaktinformation

Administrator:

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12, 4. sal. 1620 København V
Kontaktperson: Maria Kaae *maria@boligexperten.dk*
Tlf.: 44 22 97 56 (kl. 10-14)
Web: www.boligexperten.dk

Bestyrelsen E/F Ålborggade 25-27:

Bestyrelsens kontaktemail: *bestyrelsen.aalborggade@gmail.com*

Forsikring:

Købstædernes Forsikring
Policenr. 53912774
Strandgade 27A, 1401 København K
Tlf.: 33 45 74 71
Web: www.kfforsikring.dk

Akut skade:

Belfor: **telefon 58 56 83 30.**

Internet og fiberbredbånd:

andels.net *info@andels.net*
Korsørgade 17, Kld. 2100 København Ø
Tlf.: 36 92 62 32 *Support på hverdage mellem kl. 10-17*
Web: andels.net

Kabel-tv

Østerbro Antenneforening *info@osterbroantenneforening.dk*
Nybrogade 49, 2100 København Ø
Tlf.: 4696 9464
Support på hverdage mellem kl. 10-17
Web: www.osterbroantenneforening.dk

VVS:

Finn L. & Davidsen A/S VVS *salg@fld.dk*
Finlandsgade 13, 4690 Haslev
Tlf.: 70 12 20 20