

ORDENSREGLER FOR BOLIGFORENINGEN KJØGEGAARD

§1. Formål og ansvar

Ordensreglerne skal give alle andelshavere og deres husstande samt lejere en fælles standard for deres færden på boligforeningens område, samt en gensidig forventning om, hvordan beboere i boligforeningen skal behandle hinanden.

Det er formålet med ordensreglerne, at alle beboere skal føle sig respekteret, samt at de får de bedste rammer for deres færden i ejendommen under hensyntagen til andre beboere.

Andelshaver er overfor boligforeningen ansvarlig for, at alle husstandens medlemmer og gæster overholder disse ordensregler.

Andelshaver er erstatningspligtig, hvis denne selv, et andet medlem af husstanden eller andelshavers gæster helt eller delvist ødelægger ting, der tilhører boligforeningen eller påfører boligforeningen en udgift til oprydning og lignende. Reglerne for betaling herfor følger reglerne beskrevet i §5 Vedligeholdelse af/og skader i lejlighederne.

§2. Gården og fælles arealer

1. Børns leg i gården er på forældrenes ansvar.

2. Cykler, barnevogne, klapvogne og cykelanhængere

må ikke stilles på trappegange, gennemgang, i porten eller på andre fælles arealer. De vil blive fjernet. Cykler, barnevogne, klapvogne og cykelanhængere skal af hensyn til øvrige beboere og fejning i gården sættes i kælderen om natten eller i cykelstativerne henholdsvis barnevognsskurene. Disse må ikke fastspændes til hverken cykelstativer, nedfaldsrør eller andre af boligforeningens installationer. Cykelstativerne og barnevognsskurene er beregnet til enheder der anvendes dagligt.

Der må ikke køres på voksencykler eller elektrisk fremdrevne enheder i gården. Elektriske hjælpemidler er dog tilladte.

3. Alt legetøj

skal ryddes op inden aften og sættes ind til siden, så beboere, der færdes i gården efter mørkets frembrud, kan gå uden at falde over legetøj.

Boligforeningen Kjøgegaard

Vigerslev Alle 62, st. tv, 2500 Valby
Tlf. 36 44 38 55

E-mail: kontor@kjoegegaard.dk
www.kjoegegaard.dk

4. Boldspil, støj og musik i gården

Støjende adfærd på trapper, gennemgang/kældergange og i porten er ikke tilladt.

Der må kun spilles musik i gården efter forudgående aftale med bestyrelsen. Musikken skal ophøre kl. 21.00, fredage og lørdage dog kl. 22.00.

I alles interesse må leg på trapper, kælder- og loftsgange ikke finde sted. Det samme gælder også støjende adfærd og boldspil i gården efter kl. 21.00. Fredage og lørdage dog kl. 22.00. I tilfælde af børn, er det forældrenes ansvar at sørge for, at disse tider overholdes.

Alt boldspil skal foregå i boldburet.

5. Beplantning

For at bevare planterne og holde gården pæn at se på, er det ikke tilladt at lege med/i plantekasserne og bedene.

6. Grill

Grill i gården er tilladt, dog må der ikke startes grill efter kl. 20 og grillen skal placeres minimum 3 meter fra facaden. Dette af hensyn til dem, der gerne vil have frisk luft i lejligheden.

Grillen skal være under opsyn af en voksen hele tiden af hensyn til de legende børn i gården og brandfaren. Varme grillkul skal efter brug hældes i den opstillede varmefaste beholder.

7. Fyrværkeri

Det er kun tilladt at fyre fyrværkeri af i gården nytårsaften, da det er til store gene for mange beboere at der skydes af i flere uger omkring nytår. Derudover koster det boligforeningen dyrt at skulle rydde op efter fyrværkeri flere gange. Så skal man fyre af på andre dage henvises til gaden.

8. Tørrepladsen/tørrekælderen

Tøj og klemmer skal tages ned når tøjet er tørt så andre kan bruge pladsen.

9. Trapper, kældre, lofter og fællesrum

Hvis der er brug for at åbne vinduer i opgangene eller i andre fællesrum, skal man lukke disse efter brug og inden aften.

Køkkentrappevinduerne må ikke efterlades åbne, det er farligt for små børn, og vi får duer ind.

Alle fællesrum efterlades i rengjort stand.

Effekter og affald må ikke stilles på trapperne af hensyn til øvrige beboere og brandsikkerhed.

Affald tiltrækker skadedyr og brande opstår oftest i efterladte effekter.

Rydning af opgangene vil ske uden varsel og på andelshavers eget ansvar og hvor muligt for andelshavers regning.

Døre til kældre, loftsrum, gennemgangs-, gade- og portdøre skal holdes lukkede. Er der behov for at åbne disse, skal de straks efter lukkes.

Boligforeningen Kjøgegaard

Vigerslev Alle 62, st. tv, 2500 Valby
Tlf. 36 44 38 55

E-mail: kontor@kjoegegaard.dk
www.kjoegegaard.dk

Det er ikke tilladt at benytte loft og kælder til erhvervsværksted.

Der må ikke anbringes møbler og effekter i fællesrummene uden aftale med bestyrelsen. Effekterne vil blive fjernet uden ansvar.

Andelshaver skal selv fjerne forurening af gård, trapper og gange forårsaget af andelshaver selv eller dennes gæster.

Ligeledes skal andelshaveren selv erstatte skader påført ejendommen ved modtagelse af møbler eller andet løsøre samt under flytninger. Bestyrelsen er berettiget til at lade skaden reparere på den pågældende andelshavers regning.

10. Affald, tomme flasker, pap, aviser og lign.

skal anbringes i containerne i gården og sorteres efter Københavns Kommunes affaldsregulativ.

11. Biler, knallerter, scootere og motorcykler

har ikke adgang til gården uden bestyrelsens samtykke.

12. Bord og stole i gården

skal efterlades rene til de næste, der ønsker at benyttes sig af disse.

13. Rygning

Der må ikke ryges på for- og bagtrapper, i vaske- og tørrekældre, porten, mellemgangen og kælderhalse samt ud ad og op under åbne vinduer da røgen trækker opad.

§3. Vaskeriet

Vaskeriet skal efterlades rent. Maskinerne og sæbeskålene skal rengøres efter brug.

Foreningens vaskekurve og vaskevogne må ikke tages med ud fra vaskeriet.

Vaske- og tørretiderne skal overholdes. Vasker/tørrer man på chancen, skal man sikre sig, at der er tid nok til at vaske uden at overskride tiderne.

Bestyrelsen fastsætter tidspunkter for, hvornår der kan vaskes.

§4. Lejlighederne

1. Opvaskemaskine, vaskemaskine, centrifuge og tørretumbler

må ikke anvendes mellem kl. 22.00 og kl. 07.00.

2. Støjende håndværksarbejde og støvsugning

må ikke finde sted efter kl. 20.00

3. Øvrige nabohensyn

Det påhviler samtlige beboere og andre, som opholder sig i andelsboligen at tage hensyn til foreningens øvrige beboere. Uacceptabel stærk støj af musik eller fra radio og tv mv. er ikke tilladt.

Badning skal begrænses mest muligt i tidsrummet 22.00 til 06.00. Beboere, der spiller på et musikinstrument, skal tænke på, at ejendommen ikke er særlig godt lydisoleret. Hvis man ønsker at spille dagligt eller i længere tid, skal man derfor være sikker på, at de omkringboende er indforstået hermed og altid efterkomme en anmodning om at stoppe. Der må ikke spilles levende musik efter kl. 20.00.

Det er ikke foreneligt med god naboskik at holde støjende fester og sammenkomster jævnligt. Når en beboer ønsker at holde en fest, skal det derfor foregå under hensyntagen til de øvrige beboere. Retningslinierne i "tillæg om god naboskik" skal følges.

I tilfælde hvor beboere ikke kan komme overens, kan to bestyrelsesmedlemmer i forening afgøre, hvad der er rimeligt.

4. Husdyrhold

Der må holdes maksimalt holdes to indendørskatte hvis disse er steriliseret eller kastreret. Kattene må ikke lukkes ud eller luftes i gården. Opstår der generende støj- eller lugtgener i opgangen, kan bestyrelsen pålægge andelshaver at skille sig af med katten.

Hvis en andelshaver under særlige omstændigheder, eksempelvis ved hospitalsindlæggelse, enkelte overnatninger i forbindelse med ferie-/helligdage, tjenesterejser e.l. har behov for at have en hund til overnatning, skal dette meddeles til bestyrelsen skriftligt, og så vidt det er muligt med 3 dages varsel. Forholdet må aldrig antage karakter af dele-hund.

Der må ikke holdes andre husdyr jvf. § 12 i vedtægten.

§5. Vedligeholdelse af/og skader i lejlighederne

1. Indvendig vedligeholdelse

Al indvendig vedligeholdelse af lejlighederne med dertil hørende vandhaner og afløb i køkken og på toilet og bad, er andelshaver selv ansvarlig for. Dette gælder ligeledes for de enkelte andelshaveres tilhørende kælder- og loftsrum.

Andelshaveren er forpligtet til - uden udgifter for boligforeningen - at erstatte enhver skade, som skyldes manglende vedligeholdelse i lejligheden samt lofts- og kælderrum.

Får bestyrelsen kendskab til, at andelshaveren undlader at vedligeholde sin lejlighed i så væsentlig grad, at der påføres ejendommen eller den pågældende lejlighed skade, kan bestyrelsen når som helst kræve adgang til lejligheden for vurdering af skaderne som beskrevet i vedtægternes §9, vedrørende vedligeholdelse. Det beløb, der efter vurderingsudvalget/skønsmandens skøn eventuelt vil kræves til udbedring af skaden, er andelshaveren forpligtet til at erstatte uden udgift for boligforeningen. Andelshaver skal acceptere, at boligforeningen - hvis denne får udgifter/udlæg på grund af en skade - modregner beløbet i den indbetalte boligafgift, således at kun det tilbageblivende beløb registres som indbetalt husleje, mens resten betragtes

Boligforeningen Kjøgegaard

Vigerslev Alle 62, st. tv, 2500 Valby
Tlf. 36 44 38 55

E-mail: kontor@kjoegegaard.dk
www.kjoegegaard.dk

som restance med den i vedtægternes §8 fastsatte retsvirkning. Omkostninger ved sådanne afgørelser foretaget af vurderingsudvalg/skønsmand, skal den pågældende andelshaver betale.

Enhver skade, som andelshaver eller dennes husstand og gæster påfører ejendommen, skal erstattes efter regning, hvad enten skaden skyldes forsæt eller uagtsomhed - i fuld overensstemmelse med almindelige skadeserstatningsregler. Tilsvarende gælder for boligforeningens udgifter til oprydning og lignende.

Ved fraflytning vurderes og overdrages lejligheden i henhold til vedtægternes §§13, 14 og 15.

Hvis en andelshaver, der har opsagt sin lejlighed, skal betale et beløb til udbedring af en skade, indbetales dette omgående på bestyrelsens forlangende, ligesom det kan tilbageholdes i den tilbagebetaling, som den fraflyttende andelshaver eventuelt tilkommer efter vedtægternes §15.

2. Vinduer

Andelshaver må ikke ændre ved vinduer i lejligheden uden bestyrelsens samtykke. Af hensyn til holdbarheden må der ikke males, slibes og/eller laves huller i vinduernes plastmateriale. Stormkroge kan opsættes efter aftale med bestyrelsen. Vinduerne vedligeholdes af ejendommen. Andelshaveren er forpligtet til at meddele bestyrelsen, hvis der opstår fejl og mangler ved vinduerne. Den daglige rengøring er andelshaver ansvarlig for.

3. Åbne vinduer

Andelshaver skal være opmærksom på, at der ikke står ting i, eller hænges genstande ud af vinduerne, der kan falde ned og være til fare for andre.

Vinduerne skal af hensyn til vedligeholdelse lukkes ved regn, sne og storm ligesom ting, der eventuelt luftes, skal tages ind om aftenen.

§6. Hjemmel og ændringer

Bestyrelsen kan give dispensation fra ordensreglerne efter skriftlig og begrundet ansøgning fra en andelshaver. Der træffes skriftlig aftale med den enkelte andelshaver om, på hvilke vilkår dispensationen er givet.

Dette sæt ordensregler er vedtaget med hjemmel i vedtægternes §12.

Bestyrelsen påtaler overtrædelser af ordensreglerne. Bestyrelsen har hjemmel til at fortolke ordensreglerne i de tilfælde, hvor konkrete situationer ikke er forudset i de gældende bestemmelser.

Forandringer i og tillæg til dette ordensreglement kan vedtages på en hvilken som helst *generalforsamling* med simpelt stemmeflertal.

Bestyrelsen vedtager retningslinjer for anvendelse af beboerlokaler.

Tillæg til ordensreglerne om god naboskik

I forlængelse af ordensreglernes § 4 skal beboere, der afholder støjende fester og sammenkomster (i det følgende kaldet fester) overholde nedenstående retningslinjer. Det skal ske af hensyn til de øvrige beboere:

- 1) Mindst en uge i forvejen skal beboeren informere om festen ved at hænge en seddel op på opslags-tavlen i sin egen opgang og i den opgang, som man deler bagvæg med.
- 2) Det skal af sedlen fremgå, hvornår festen starter og slutter. Det er ikke tilladt at holde fest hele nat-ten, og festen skal holdes inden for et rimeligt tidsrum.
- 3) Musik og anden støj fra festen skal holdes på et rimeligt niveau, og enhver anmodning fra andre beboere om at dæmpe sig skal imødekommes. Af hensyn til andre i opgangen, skal beboere, der er generet af støjen, undlade at banke på rør og radiatorer.
- 4) Vinduer ind mod gården skal holdes lukkede.
- 5) Festen må alene foregå i beboerens lejlighed og ikke på trappeopgange, i gården eller andre fælles-arealer. Det gælder også, når gæsterne forlader festen.
- 6) Hvis festdeltagere sviner på trappen eller på anden måde ødelægger eller tilsviner boligforeningens ejendom, er beboeren forpligtet til at betale for at udbedre dette. Bestyrelsen kan lade arbejdet udføre eller foretage rengøring og dernæst opkræve beboeren efter samme retningslinjer, som er anført i ordensreglernes afsnit 2.
- 7) I forbindelse med fester er det vigtigste hensyn, at alle beboere skal kunne opholde sig trygt og uforstyrret i egen lejlighed. Ligesom vi alle skal tænke på, at vi også skal bo her dagen efter. Den beboer, der afholder fest, skal derfor i videst muligt omfang forsøge at begrænse generne for alle øvrige beboere.

Vedtaget på Boligforeningen Kjøgegaards generalforsamling den 26. april 2023.