

Husorden for E/F Astantia Hus

Jf. vedtægterne for E/F Astantia Hus er det bestyrelsen, der udarbejder husordenen. Det er bestyrelsens ønske at husordenen afspejler beboernes ønske til, hvordan vi ønsker at omgås hinanden og hvordan vi bedst deler vores fællesfaciliteter.

Husordenen er udgjort af både fælles regler for beboerne og derudover et afsnit med information og vejledning.

HUSORDEN

1. Ansvar

Den enkelte beboer skal efterkomme et eventuelt påbud fra Ejerforeningen og er erstatningspligtig for de skader eller udgifter, som vedkommende selv, lejlighedens beboere eller gæster måtte anrette på bygningerne eller på ejendommens fællesarealer.

2. Affald, affaldsgården og storskrald

Gårdens affaldsanlæg og affaldsbeholdere må alene anvendes til affald fra beboernes husholdning. Alt affald skal jf. retningslinjerne fra Københavns Kommune (www.kk.dk) sorteres i de relevante fraktioner: Bioaffald, Glas, Papir, Pap, Plast, Elektronik, farligt affald og restaffald.

Restaffald må alene bortskaffes i affaldsindkastet i gården i forsvarligt lukkede poser ikke større end 20 L.

Storskrald skal beboerne selv bortskaffe - evt. på Kulbanevej Nærgenbrugsstation, Retortvej 4. Det fælles affaldsanlæg i gården må ikke anvendes til storskrald.

3. Altaner og terrasser

Det er kun tilladt at have havemøbler, grill og beplantning stående på altaner og terrasser. Grill med trækulsgrill er ikke tilladt, og der må alene anvendes gas- og elektrisk grill under hensyntagen til de øvrige beboere. Det er ikke tilladt at anvende altaner eller terrasser til husdyrhold, herunder fugle.

For beboere med terrasse gælder, at det er tilladt at indhegne under hensyn til lokalplan 462 tillæg 3. [LINK](#)

Ejere med adgang til arealer med eksklusiv brugsret skal selv forestå vedligeholdelse af den indvendige side af det levende hegn/hækken, mens højde og udvendig side passes af viceværten.

Ejerforeningen forbeholder sig retten til at lade arealer med eksklusiv brugsret vedligeholde for beboerens regning, såfremt beboeren ikke forestår den nødvendige vedligeholdelse. Ejerforeningen kan endvidere kræve re-etablering af terrasser, bede samt hegn/hæk.

Der må ikke monteres nogen form for udendørs, nagelfaste installationer - herunder antenner, fast hegn, faste udendørslamper, presenninger, projektører, parabolantener, terrassevarmere eller lignende på udvendige facader, terrasser, altaner eller tage.

Det er for nuværende ikke tilladt at opsætte markiser. Det kan blive ændret jf. [LINK](#)

Altankasser eller andet udstyr må ikke opsættes på værnets yderside. Den lodrette flugt af værnets yderside skal holdes fri.

4. Cykler, barnevogne og lign.

Cykler, ladcykler og barnevogne parkeres i de dertil indrettede rum i kælderen. I terræn må parkeres i cykelstativerne i portalen mod parken samt på græsarmeringen i gårdrummet.

5. Døre og dørtelefoner

Det er ikke tilladt at holde døre i fællesarealerne åbne – dette gælder både yderdøre, elevatordøre samt kælderdøre og branddøre. Alle bedes medvirke til at holde døre lukkede og fjerne evt. blokerende genstande samt udvise omtanke og opmærksomhed, når ukendte har eller beder om adgang til aflåste arealer.

6. Fodring af dyr

På grund af faren for at tiltrække rotter og andre skadedyr er det forbudt at fodre dyr ved frit at udlægge foder på fællesarealer, altaner og terrasser.

7. Fællesarealer, udearealer og tagterrasse m.v.

Der henstilles til, at alle beboere medvirker til at bidrage til, at fællesarealerne er indbydende, rene og ryddelige. Der må ikke stå cykler, barnevogne, kørestole, møbler mv. i trapperum, gange og trappeopgange af hensyn til brandfare og farbarhed ved evakuering.

Rygning er forbudt på alle indendørs fællesarealer, på tagterrassen og i foreningens drivhuse. Der henstilles til, at beboere viser størst muligt hensyn ifm. tobaksrygning.

Den fælles tagterrasse og drivhuset på tagterrassen må ikke anvendes til private fester. Der henstilles til, at beboernes egne private arrangementer i drivhuset i gården, ikke dominerer hele drivhuset, så andre beboere ikke føler sig velkomne.

Beboerne må ikke selvstændigt justere på radiatorventilerne i trappeopgange og fællesarealerne i kældrene.

8. Installationer – el, varme, vvs

Ejerforeningen gennemfører vedligeholdelse af fælles vandrør og faldstammer, men det er beboerens pligt straks at melde eventuelle utætheder på disse rør.

Afløb i lejlighederne skal løbende rengøres, så oversvømmelser undgås. Der må ikke smides affald og lign. i vasken og toilettet, som kan tilstoppe afløb og faldstammer. For at undgå tilstopning af afløbsrør skal man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Hvis tilstopningen er ejers fejl, skal den pågældende ejer selv betale for udbedringen.

Ved ændring eller reparation af el-, vand-, varme- eller afløbsinstallationer skal anvendes autoriseret installatør.

9. Konstruktionsændringer

Der må ikke foretages indgreb i bygningens bærende dele eller ændringer, der er synlige udefra, herunder ændringer af altaner, vinduer og lignende.

Der må ikke foretages maling af udvendige bygningsdele, herunder altanerne.

10. Kæledyr

Det er tilladt at holde hund, kat eller andre almindelige kæledyr under forudsætning af, at dyrene ikke er til gene for foreningens øvrige beboere. Hunde skal holdes i snor på foreningens fællesarealer. Husdyrejere skal altid at fjerne dyrets eventuelle efterladenskaber. Der

henstilles til at hunde ikke besørger i gården af hensyn til plantede spiseafgrøder, børneleg på græsplænen m.m.

11. Nøgler og nøglekode

Nøgler kan kun rekvireres hos KS Låse på www.kslaase.dk, som fører protokol over antal nøgler pr. lejlighed. Ved fraflytning skal beboeren sikre sig, at alle nøgler overdrages til den ny ejer. I modsat fald kan Ejerforeningen Astrantia Hus kræve udgifter dækket for omstilling af låsesystemet. Der henvises til beboermappen for Astrantia Hus på info.astrantiahus.dk

Ejerforeningens bestyrelse har valgt selv at administrere kode til opgangsdørene. Dette betyder at beboere i Astrantia Hus kan indhente koden ved bestyrelsen. Den enkelte beboer må selv stå for at orientere private leverandører som Nemlig.com, Årstiderne mfl. som den enkelte beboer måtte benytte sig af såfremt disse, under tro og love, bekræfter at koden ikke videregives. Koden må under ingen omstændigheder videregives til udenforstående, som ikke er medlemmer af ejerforeningen. Såfremt at det erkendes, at en beboer eller en lejer har videregivet koden til en udenforstående vil vedkommende blive takseret for utidig udskiftning af koder til hele ejendommen.

12. Parkering/p-kælder

Biler og andre motorkøretøjer må kun parkeres i de afmærkede parkeringsbåse, og skal være markeret med synlig parkeringstilladelse. Se desuden vedtægter for P-lauget.

13. Støj

Brug af støjende værktøj må kun finde sted mellem kl. 08.00 og kl. 20.00 på hverdage og mellem kl. 10.00 og kl. 18.00 i weekend og helligdage. Overvej, om du bør orientere de omkringboende forud. Beboerne skal udvise hensyn, når der spilles musik, således at øvrige beboere ikke generes. Dette gælder særligt i tidsrummene mellem kl. 20.00 og 22.00 søndag til torsdag og mellem kl. 20.00 og 24.00 fredag og lørdag. Alle døre og vinduer skal holdes lukkede, når der holdes fest. Skal man holde en fest, sættes et informationsopslag med navn, adresse, telefonnummer og tidsrum for festen op i trappeopgangen og nabotrappeopgangen i god tid inden festen.

14. Korttidsudlejning af lejligheder - herunder Airbnb og lignende platforme

Korttidsudlejning er kun muligt i begrænset omfang jf. lejeloven og vedtægterne for Astrantia Hus. Det er ejerens ansvar at sikre, at en lejer er bekendt med og overholder husorden og andre regler på Ejendommen.

INFORMATION OG VEJLEDNING

Administration

Øens Administration A/S er administrator for Ejerforeningen Astrantia Hus. Ejerforeningens kontaktperson er Laura Broberg Christiansen, der kan kontaktes på lbc@oadv.dk eller direkte telefon 32 46 46 46. Kontaktoplysninger fremgår tillige af [struktur for beboerhenvendelser](http://info.astrantiahus.dk) på <http://info.astrantiahus.dk>.

Drift og vedligehold

Vicevært for Ejerforeningen, HP Ejendomsadministration ApS, forestår drift og vedligeholdelse af indendørs og udendørs fællesarealer, herunder fælles tagterrasse, udvendig vedligeholdelse af bygningen, fællesanlæg og andre opgaver af fælles interesse. Såfremt en beboer erkender fejl eller mangler på Ejerforeningens fællesarealer kontaktes HP service på hp@hp-ejendomsservice.dk. Ved akutte skader kontaktes HP service døgnavt på 46431010. Kontaktoplysninger fremgår tillige af [struktur for beboerhenvendelser](http://info.astrantiahus.dk) på <http://info.astrantiahus.dk>.

Sortering af affald

Restaffald. Der må kun anvendes skraldeposer (15-20 l. - ikke indkøbsposer), som kan lukkes/bindes forsvarligt i toppen. Således undgår vi, at der sætter sig affald på affaldsskakternes sider, som kan medføre tilstopning. Skarpe og spidse genstande skal emballeres forsvarligt. Der må ikke smides uemballeret affald som f.eks pizzabakker i affaldsskakten idet, dette kan medføre tilstopning af affaldsskakten. Fugt evt. pizzabakker med vand, så kan de nemt foldes/vrides sammen og kommes i en alm. skraldespose.

Bioaffald skal sorteres separat i henhold til gældende regler fra Københavns Kommune. Bioposer kan bestilles gratis via Københavns Kommune på <https://www.kk.dk/bioposer> eller hentes på genbrugsstationen på Kulbanevej - tag gerne med til dine naboer også.

Aviser og reklamer, plastik, papkasser, glas og flasker skal smides i de relevante containere i affaldsgården eller afleveres på den kommunale genbrugsstation på Kulbanevej. Pizzabakker, mælke-, og juicekartoner er IKKE papaffald. Flamingo skal på genbrugsstationen.

Storskrald afleveres på Kulbanevej Genbrugsstation. Det er op til beboerne selv at stå for bortskaffelsen af storskrald. Der må ikke stilles storskrald i affaldsgården, kælderrum, opgange eller andre steder. Dette vil blive bortskaffet for beboerens egen regning.

Problemaffald som olie og kemikalieaffald og affald, som kan indeholde en fare for miljø og personer, batterier mv., afleveres i særligt skab til farligt affald i gården/i stander til batterier i gården eller på den kommunale genbrugsstation på Kulbanevej.

Er du i tvivl om håndtering af affald søg på www.nemaffaldsservice.kk.dk/affaldsABC.

Elektronik afleveres i den opsatte container til elektronikaffald i affaldsgården eller på den kommunale genbrugsstation på Kulbanevej.

Vedligeholdelse

Ejerforeningen Astrantia Hus varetager udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder døre, fællesarealer, udvendige ruder, vinduer, fællesterrasse, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

Vand- og brandskade

Ved pludselige vandoverløb fra vask, bruser, toilet, vaskemaskine og opvaskemaskine er det vigtigt at handle hurtigt for at begrænse eventuelle skader. Man skal straks kontakte beboerne i lejlighederne over en selv og bede dem om at undlade at bruge vand/toilet, indtil problemet er løst, eller kontakte underboerne, hvis der er risiko for vandskader.

Ved akutte skader kontaktes HP service døgnvagt på 46431010. Kontaktoplysninger fremgår tillige af struktur for beboerhenvendelser på <http://info.astrantiahus.dk>.

Snerydning

HP Service varetager grusning, saltning og snerydning af fælles udendørsarealer på ejendommen.

Navneskilte

Beboere, som ønsker at få deres navneskilt rettet, skal kontakte HP service på hp@hp-ejendomsservice.dk. Beboeren skal selv forestå udgiften til nyt navneskilt.

Forsikringer – bygnings- og løsøreforsikring

Ejerforeningen har tegnet en bygningsforsikring primært omfattende fællesarealerne. Hvis der opstår en skade, som man formoder dækkes af ejendommens forsikring, skal man kontakte Administrator hurtigst muligt.

Hvis man er i tvivl om, hvorvidt en skade dækkes af ejendommens forsikring, skal man stadig kontakte administrator, som kan undersøge det nærmere.

Elevatorene

Opstår der tekniske problemer med elevatorerne, kan KONE vagtcentral kontaktes på 35 87 80 00. Husk at opgive navn og adresse, hvis du kontakter KONE vagtcentral. Kontaktoplysninger fremgår tillige af struktur for beboerhenvendelser på <http://info.astrantiahus.dk>. Reparationer af ikke akutte driftstop udbedres førstkommande hverdag.

Såfremt at man som beboer erkender en fejl eller driftstop på en elevator i en weekend eller en helligdag, og at man som beboer tillige har akut behov for anvendelse af elevatoren, kan KONE rekvirere vagtudkald gennem bestyrelsen. Særligt behov for anvendelse kan blandt andet omfatte at handicappede, gangbesværede, flytning med mere.

Ved akut behov pga. fastsiddende personer i elevatoren kan alle altid rekvirere hjælp vha. alarmknappen.

Leje af P-plads

Ønsker man at købe eller leje en parkeringsplads i parkeringskælderen, kontaktes FB gruppen på mail@fbgruppen.dk. Kontaktoplysninger fremgår tillige af struktur for beboerhenvendelser på <http://info.astrantiahus.dk>.