



## A/B LANGE CARL

Carl Langes Vej 43, st. -1  
2500 Valby  
Tlf. 3644 0220 Fax 3644 0220 E-mail admin@lange-carl.dk

### Kontortider:

Bestyrelsen første torsdag i måneden kl. 18 - 19.00  
Ejd.service mandage kl. 17 - 18.00

# Husorden for A/B Lange Carl

Andelsboligforeningen udleverer ved salg af andelslejligheder nedenstående "husorden", som indeholder

## 1. Fælles bestemmelser

Husordenens ikrafttrædelse, vedrørte parter o. lign.

## 2. Haver og skur

Regler for brugsretten til de af andelsboligforeningen udlagte haver og af beboerne opstillede skure.

## 3. Ejendommen, foreningen samt fælles- og gangarealer

Angiver regler for færdsel på og brug af fælles- og gangarealer; herunder cykelkældre og trappeopgange.

## 4. I og ved lejligheden

Regler for benyttelse og fremleje af lejligheden samt lejlighedens vedligeholdelse og installationer.

## 5. Vejledning ved ombygning og/eller reparation i lejligheden

Vejledning og regler for ombygning og/eller reparation i og omkring lejligheden samt ansøgning i forbindelse hermed

Enhver beboer bør i egen interesse medvirke til at efterleve hvad der normalt hører til god orden.

Som det vil fremgå af husordenen vil man i mange tilfælde kunne hente råd og vejledning hos ejendommens administrator, bestyrelse og vicevært. Det er også dem, der kan blive nødsaget til at påtale, hvis beboerne eller deres børn ikke er opmærksomme på overholdelsen af reglerne.

Tag det ikke ilde op – det er en del af deres arbejde; ligesom det er i ejendommens og beboernes interesse, at reglerne overholdes.

Vær med til at værne om ejendommen og området, der hører dertil.

**Henstillinger og påbud vedrørende husordenen fra ejendommens administrator, bestyrelse eller vicevært skal efterkommes.**

*Bestyrelsen*

## **1. Fælles bestemmelser**

### 1.1 *Overgangsbestemmelser*

Denne husorden træder i stedet for

- "Husorden for haver og skur" som vedtaget på generalforsamlingen, den 10/11-1998.
- Anden tidligere udstedt husorden for lejere eller andelshavere.

### 1.2 *Ikkrafttræden*

Husordenen træder i kraft efter vedtagelse på generalforsamlingen afholdt den 27/5-2004.

### 1.3 *Vedrørte parter*

*Husorden for A/B Lange Carl* gælder for alle nuværende andelshavere og lejere samt nye andelshavere, der fremover tilflytter foreningen.

### 1.4 *Sanktionsmuligheder*

a) Vurderer bestyrelsen at en beboer ikke overholder reglerne i hus- og/eller haveorden skal dette meddeles beboeren skriftligt med henstilling til at bringe forholdet i orden. Beboeren skal som minimum gives 14 dages frist fra henstillings overdragelse.

b) Følger en andelshaver ikke den skriftlige henvendelse kan bestyrelsen udstede bødeforlæg af kr. 500,00 pr. løbende 14. dag. Andelshaveren kan maksimalt forelægges 3 bøder.

c) Betales bøden(erne) ikke og/eller bringes forholdene ikke i orden er bestyrelsen berettiget til at ekskludere andelshavere i henhold til foreningens vedtægter § 24.

d) Følger en lejer ikke den skriftlige henvendelse kan bestyrelsen efter 3 henstillinger opsige lejemålet i henhold til lejelovens bestemmelser.

### 1.5 *Klager*

a) Klager vedrørende afgørelser truffet af andelsboligforeningens bestyrelse kan indbringes for generalforsamlingen, som er foreningens øverste myndighed.

b) Generalforsamlingens afgørelse er endelig.

### 1.6 *Andre forhold*

a) Denne husorden er underlagt byggemyndighedernes godkendelse.

b) De følgende regler er fastsat i overensstemmelse med andelsboligforeningens vedtægter §13.

c) Udover de i denne husorden fastsatte regler og retningslinjer gælder andelsboligforeningens vedtægter og lejelovens regler i øvrigt.

d) Statsligt vedtagne love og regler som måtte angive større begrænsninger går forud for denne husorden.

e) Bestyrelsen for Lejerforeningen på Carl Langes Vej har behandlet og godkendt nærværende husorden.

## **2. Haver og skur**

### 2.1 *Eksklusiv brugsret*

a) Der udstedes til hver have et *havebevis*, som berettiger indehaveren til en *eksklusiv brugsret* til haven.

b) *Eksklusiv brugsret* indebærer, at foreningen på intet tidspunkt uden beboerens samtykke kan fratage denne brugsretten til haven. Endvidere at forbedringer i haven kan indgå som værdi i løvsøre i tilfælde af salg af lejligheden.

c) Andelshaver/lejer kan til enhver tid skriftligt frasige sig brugsretten til haven. Frasigelsen er bindende. Haven vil herefter overgå i bestyrelsens varetægt.

d) En andelshaver/lejer med have der støder op til en frasagt have kan ansøge bestyrelsen om overtagelse af haven til sammenlægning. Der kan maksimalt sammenlægges 2 haver.

e) Alle forretninger vedrørende afgivelse eller overtagelse af brugsret skal gå gennem bestyrelsen.

f) Haven følger ejeren af havebeviset og ikke lejligheden. Har en andelshaver/lejer dermed sammenlagt 2 haver til én, besidder andelshaveren/lejeren 2 *havebeviser*.

g) I tilfælde af intern flytning er andelshavere kun berettiget til at beholde deres have såfremt der flyttes inde for samme bygning.

### 2.2 *Forbedringer*

a) I tilfælde af salg af andelslejlighed kan forbedringer foretaget i haven vurderes og indgå som løvsøre i overdragelsen.

b) Såfremt andelshaver/lejer frasiger sig sin brugsret til haven yder foreningen ikke godtgørelse for forbedringer.

### 2.3 *Vedligeholdelse*

a) Andelshaveren/lejeren er pligtig til at holde haven og dens indretninger i anstændig stand, således at den altid fremstår vel vedligeholdt. Dette omfatter regelmæssig plæneklipping og beskæring af træer og anden beplantning.

b) Haven må ikke anvendes til andre uvedkommende formål.

c) Haven skal holdes så den og dens indhold ikke er til gene for ejendommen, dens beboere og/eller de tilstødende haver.

### 2.4 *Havens indhold*

a) Alle former for levende beplantning er tilladt.

b) Desuden må haven til enhver tid kun indeholde

- Havemøbler
- Pavillon, parasol o. lign.
- Drivhus
- Skur, halvtag og/eller fast overdækning
- Havebassin
- Legetøj, haveredskaber o.lign.
- Voliere
- Træ- eller flisebelagt terrasse
- Kaninbur, hundehus o. lign.
- *Ellers spørg bestyrelsen*

c) Haven må anvendes til parkering af cykel, knallert, barnevogn o. lign. såfremt køretøjet er funktionsdygtigt og parkeret opretstående.

d) Haven må ikke indeholde foderplads til fugle, af hensyn til forurening og rotter.

e) Det fulde ansvar for behørig afskærmning af havebassiner o.lign. påhviler indehaveren af brugsretten.

### 2.5 *Beplantning og dennes beskæring*

a) Større beplantning og træer skal bevares. Ved fældning skal skriftlig ansøgning forelægges og godkendes af bestyrelsen.

### 2.6 *(Levende) hegn*

a) Hegn mellem haverne vedligeholdes af andelshaveren/lejeren.

b) Levende hegn skal være klippet hvert år inden 1. juli og må ikke overstige en højde på 180 cm. Hvor hegn vender mod stier/veje skal dette klippes på begge sider ligesom toppen af hegn klippes.

c) Ved opsætning af ikke levende hegn mod stier må højden ikke overstige 160 cm. Ikke levende hegn der vender mod Carl Langes Vej skal have en fast højde på 160cm. Inden opsætningen bringes til udførelse, skal arbejdet skriftligt forelægges og godkendes af bestyrelsen.

d) Nedtagning af oprindelige hegn mod gader, veje, stier og pladser skal inden nedtagningen bringes til udførelse skriftligt forelægges og godkendes af bestyrelsen.

e) I øvrigt gælder reglerne for *Hegnbestemmelserne for København* (§ 16 i Bygningsvedtægten af 18. december 1939 for Staden København i henhold til § 52, stk. 4 i lovbekendtgørelse nr. 799 af 11. december 1987 (hegnsløven).

f) Punkterne 2.6.a – 2.6.d går forud for *Hegnsløven i København*.

### 2.7 Skure, halvtag, fast overdækning, voliere, havebassin, drivhus o. lign.

- a) Ved etablering af ovennævnte skal skriftlig ansøgning forelægges og godkendes af bestyrelsen, før arbejdet påbegyndes.
- b) Bygninger skal placeres modsat ejendommen. Placeringen skal endvidere overholde alle krav i bygningsreglementet herunder krav til brandredning og –slukning.
- c) Endvidere gælder reglerne beskrevet i afsnit 5 om ombygning og reparationer.
- d) Enhver forbedring i haven skal vedligeholdes således, at denne ikke forfalder.

### 2.8 Øvrig regulering

- a) Krav som måtte stilles af myndighederne skal efterkommes og overholdes. Eventuelle omkostninger til opfyldelse af myndighedskrav påhviler andelshaveren/lejereren af havestykket.
- b) Ændringer i gældende lovgivning skal efterkommes af andelshaveren/lejereren efter påbud, og skal udføres uden udgift for andelsboligforeningen.

### 2.9 Fraflytning/salg

- a) Er en overdragelse af den eksklusive brugsret til anden beboer foretaget indenfor 3 måneder frem til fraflytning af lejligheden, falder brugsretten af haven tilbage til den oprindelige tilhørslejlighed.
- b) Ved fraflytning/salg må haven ikke afleveres i ringere stand end ved overtagelsen.
- c) Er andelshaveren/lejereren på salgstidspunktet i besiddelse af *havebevis tilhørende lejligheden* overgår beviset til den nye andelshaver med mulighed for tilskrivning af løsøre i overdragelsesaftalen for udførte arbejder i havestykket.
- d) Er andelshaveren/lejereren på salgstidspunktet i besiddelse af *havebevis ikke-tilhørende lejligheden* overgår beviset til den oprindelige lejlighed uden mulighed for afregning af løsøre for udførte arbejder i havestykket.
- e) Har andelshaveren/lejereren tidligere frasagt sig brugsretten til sin have og dermed ikke besidder et havebevis på salgstidspunktet, sælges lejligheden uden tilhørende have.

Haven overgår igen til lejligheden når andelshaveren/lejereren til hvem haven er overdraget fraflytter foreningen; dog uden mulighed for afregning af løsøre for udførte arbejder i havestykket.

### 2.10 Misligholdelse

a) Forsømmer andelshaveren/lejereren sin vedligeholdelsespligt jf. pkt. 2.3–2.8, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden rimelig tid.

b) Foretages vedligeholdelsen ikke af andelshaveren/lejereren indenfor den i pkt. a) fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejdet udføres af foreningen for andelshaverens/lejerens regning.

c) Såfremt haven er misligholdt, ikke opfylder myndighedskrav eller i øvrigt er i en ringere stand end ved overtagelsen kan bestyrelsen af sælger kræve haven tilbageført til oprindelig stand efter bestyrelsens anvisninger.

Efterkommes påbud om retablering ikke, er bestyrelsen ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for denne forpligtelse. Ligeledes er omkostninger til retablering af haven overfor lejereren en pligtig ydelse i lejerforholdet.

d) Bestyrelsen kan til enhver tid forlange indretninger der ikke er godkendt af bestyrelsen eller der måtte stride mod gældende lovgivning omplaceret i haven eller fjernet for andelshaverens/lejerens regning.

### **3. Ejendommen, foreningen samt fællesarealer**

#### 3.1 *Affald*

- a) Det påhviler alle beboere til enhver tid at sørge for korrekt sortering af affald og skrald.
- b) For bortskaffelse af affald såsom storskrald, hårde hvidevarer, haveaffald, etc. henvises der til Rafftegården på Carl Langes Vej 46-48. Farligt affald placeres foran skuret v/ nr. 43.
- c) Ved enhver tvivl om affaldets sortering henvises til affaldsguiden i beboermappen. Denne kan også rekvireres på ejendomskontoret.

#### 3.2 *Døre og vinduer*

- a) Alle yderdøre skal holdes lukkede for at imødekomme problemer med omstrefende dyr, der har tendens til at besørge i opgangene.
- b) I regn-, sne- og frostperioder samt i stormvejr skal alle vinduer i opgangene holdes lukkede.
- c) Vinduerne i opgangene kan åbnes for udluftning, men skal være haspede.

#### 3.3 *Gangstier*

Cykel-, knallert- eller løbehjulskørsel er ikke tilladt på gang- og havestier.

#### 3.4 *Kælder- og loftsrum*

- a) Opbevaringsrummet skal til enhver tid være aflåst og behørigt afmærket med lejlighedsnr. Ansvar og risiko for ejendele placeret i kælder- rummet påhviler alene andelshaveren/lejereren.
- c) Der kan opstå fugt på gulvet i kældrene. Det anbefales at placere sine ting mindst 15 cm. over gulvhøjde (på paller, planker el. lign).  
**Bemærk!** Hos visse forsikringsselskaber er det påkrævet, for at indboforsikringen dækker.

#### 3.5 *Opmagasiner*

- a) Det er udelukkende tilladt at benytte sit personlige kælder-/loftsrum til opbevaring. Fælles- og gangarealer skal holdes helt fri for personlige effekter og affald.
- b) Bestyrelsen og viceværten forbeholder sig ret til uden yderligere varsel og ansvar at fjerne slige genstande.

#### 3.6 *Parkering*

- a) Barne- og klapvogne, cykler, anhængere, knallerter o. lign. må udelukkende parkeres følgende steder:
- Cykelkælder
  - Personligt kælderrum
  - Andelshavers/lejers egen have
  - Ejendommens gård

b) Gangstierne fungerer som brandveje og må på intet tidspunkt blokeres af køretøjer eller andre effekter.

c) Biler, anhængere o.lign. må kun parkeres langs fortove såfremt det kan ske uden at være til gene for den almene trafik på Carl Langes Vej. Parkering af uregistrerede køretøjer er ikke tilladt på ejendommens område.

#### 3.7 *Øvrig færdsel*

- a) Hensynsløs kørsel er ikke tilladt på ejendommens område.
- b) Al færdsel på foreningens område skal altid ske under særlig hensyntagen til legende børn.

#### 3.8 *Foreningens ejendomme og bygninger*

- a) Der må ikke opsættes eller fastgøres installationer på ejendommens facader. Gennem boring af ejendommens facader, sokler, murværk, vinduer o. lign. er ikke tilladt uden bestyrelsens skriftlige godkendelse.
- b) Hærværk og anden skade på andelsboligforeningens ejendomme i øvrigt er ligeledes ikke tilladt.
- c) Der må ikke trækkes permanente ledninger (vand, el, gas, antenne o. lign. installationer)
- ind- eller udvendigt mellem 2 eller flere lejligheder
  - mellem lejlighed og haveskur ell. lign.
- d) Misrøgt, hærværk o. lign. foretaget på andelsboligforeningens bygninger kan kræves istandsat for andelshaverens/lejerens regning.

#### 3.9 *Skader*

- a) Det er enhver andelshavers/lejers pligt øjeblikkeligt at meddele viceværten om
- skader forrettet ind- eller udvendigt på ejendommen eller på foreningens område i øvrigt.
  - mistanke om fugt- og vandskader

#### 3.10 *Støj*

- a) Vis hensyn overfor naboer – undgå unødigt støj i lejligheden såvel som på foreningens fællesarealer og i haver.
- b) Benyt venligst dagtimerne til at foretage støjende arbejder, der kan være til gene for andre beboere.

#### Bore- og banketider:

Hverdage	kl. 8.00 – 19.00
Lørdage	kl. 9.00 – 17.00
Søn- og helligdage er boring og bankning ikke tilladt.	

Disse tider gælder også for havearbejde der udføres med særligt støjende maskiner.

c) Benyttelse af radio og fjernsyn, musikinstrumenter m.m. skal ske med fornøden hensyntagen til omkringboende.

d) Ved afholdelse af fester o.lign. begivenheder skal dette annonceres ved opslag mindst en uge i forvejen til opgangens øvrige beboere.

e) Enhver klage fra øvrige beboere skal straks imødekommes.

### 3.11 *Trappeopgange*

a) Viceværten foretager trappevask én gang ugentligt.

b) Det henstilles til beboerne at skåne opgangene mest muligt. Ved større tilsmudsning af trapper eller andre fællesarealer påhviler det beboeren der har ansvaret herfor straks at foretage nødvendig rengøring.

c) Trappeopgangene må ikke benyttes til leg.

d) Beboerne har pligt til at holde rent under deres dørmåtter. Tæppe- og måttebankning må kun finde sted i det fri.

### 3.12 *Tøjtørring og luftning*

a) Tørring af tøj og luftning kan ske på stativet i ejendommens gård, i andelshaverens/lejerens egen have eller på fælles tørreloft.

### 3.13 *Vaskerum*

Andelsboligforeningen råder pt. ikke over fælles vaskeri.

## **4. I og ved lejligheden**

### 4.1 *Antenner og TV-signal*

a) Foreningen er tilsluttet kabel-tv og følgerig gives ikke tilladelse til opsætning af individuelle antenner.

### 4.2 *Sanitære og el-installationer*

a) Lejere og andelshavere skal omgående anmelde eventuelle fejl ved lejlighedens afløb, vand-, varme-, og el-installationer til viceværten.

### 4.3 *Badeværelse og WC*

a) Benyt kun toiletpapir – herved undgås stop i afløb og kloaker. Bind, vatpinde o. lign. deponeres sammen med husholdningsaffaldet.

b) Bemærk at ikke alle lejligheder i foreningen har badeværelser, der egner sig til brusebad. Visse badeværelser er kun såkaldte "toiletrum" og dermed *ikke* vandtætte. Er du i tvivl om hvorvidt dit badeværelse er egnet, så kontakt bestyrelsen.

c) Ønsker du at etablere brusebad eller helt nyt badeværelse i stedet for toiletrum, skal du skriftligt ansøge hos bestyrelsen samt de kommunale bygningsmyndigheder. Kontakt bestyrelsen for nærmere information.

### 4.4 *Fremleje*

a) Tilladelse til fremleje gives kun ud fra den til enhver tid gældende lejelovgivning.

b) Fremleje må kun finde sted efter skriftlig ansøgning og ligeledes skriftlig godkendelse af bestyrelsen.

c) Der gives kun *ganske undtagelsesvis* fremlejetilladelse.

### 4.5 *Glas- og sanitetsforsikring*

a) Der er tegnet forsikring, der omfatter

- Ruder
- Keramiske kogeplader
- Ovn ruder
- Håndvask
- Toilet

b) Anmeldelser om skader på de forsikrede genstande rettes til viceværten.

### 4.6 *Husdyr*

a) Det er tilladt at holde husdyr under forudsætning af, at husdyret ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere i form af:

- Forurening
- Støj
- Ildelugt
- Anden ulempe

b) Husdyret må på intet tidspunkt færdes frit på ejendommens område andre steder end i lejligheden. Undtaget herfor er almindelig huskat.

c) Ekskrementer fra husdyret skal øjeblikkeligt fjernes af dyrets ejer.

d) Overholdes forskrifterne i pkt. a-c ikke nøje kan bestyrelsen kræve husdyret fjernet fra ejendommen. Bliver et sådant påbud ikke efterkommet kan det medføre opsigelse af lejemålet eller eksklusion af andelsboligforeningen jf. vedtægternes §24.

e) Der må ikke drives kennel, pension eller lign.

f) I øvrigt gælder *Regulativ for ikke-erhvervsmæssige dyrehold i Københavns Kommune, 1995* i henhold til § 5, stk. 1, i Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 366 af 10. maj 1992.

### 4.7 *Hårde hvidevarer*

Installation af vaskemaskine og opvaskemaskine kan frit finde sted uden forudgående tilladelse, såfremt installationen foretages af autoriseret installatør og dokumentation herpå kan fremvises på forlangende.

### 4.8 *Vinduer og udluftning*

a) Alle åbne vinduer skal være haspede; for at imødekomme problemer med knuste ruder.

b) Det er vigtigt af hensyn til de gamle bygninger at foretage hyppig udluftning af lejligheden – især på badeværelser. Derved kan fortætningsfugt undgås.

## **5. Vejledning ved ombygning og/eller reparation i lejligheden**

### 5.1 *Forandringer og/eller ombygninger*

a) Ændringer, ombygninger eller særlige installationer må kun finde sted efter skriftlig ansøgning og godkendelse af bestyrelsen.

b) Ansøgningen til bestyrelsen skal som minimum indeholde

- Placering
- Tegninger som angiver mål
- Materialebeskrivelse

### 5.2 *Byggetilladelse-/anmeldelse*

a) Ved udførelse af nedenstående arbejder kræves tilladelse fra bestyrelsen samt anmeldelsespligt til:

Københavns Kommune  
Byggeri og bolig  
Ottilliavej 1, 4. sal  
2500 Valby  
Tlf. 3366 5200

- Arbejder på bærende vægge
- Etablering/restaurering af badeværelse
- Opførelse af haveskure, halvtage o. lign.

Beboeren skal selv afholde evt. gebyr i forbindelse med anmeldelsen til Københavns Kommune. Kommunen reagerer med "Kvittering for anmeldelse".

b) Anmeldelsen skal indeholde

- Fuldmagt, underskrevet af bestyrelsen
- Tegning
- Arbejds- og materialebeskrivelse

c) Anmeldelsen er kommunens anerkendelse af arbejdet, samt dit bevis (i en evt. salgssituation) overfor køber, at arbejdet er korrekt udført og tæller med som en økonomisk forbedring i lejligheden.

### 5.3 *Lovgivning*

a) Alle arbejder udført i og omkring lejligheden skal til enhver tid overholde statslige love og forskrifter.

b) *Bygningsreglement 1995 (BR95)* og *Bekendtgørelse om bygningsreglement for småhuse 1998 (BR98)* forefindes på ejendomskontoret (Carl Langes Vej 43, st. -1) såfremt man ønsker indsigt heri.

### *Badeværelser*

Bygningsinspektoret skal kontaktes for eftersyn inden udførelsen af det vandtætte lag påbegyndes; udføres der betongulv, skal eftersyn rekvireres, når armeringsjern er udlagt.

### 5.4 *Istandsættelse*

#### **Andelshaver**

a) Det påhviler andelshaveren selv at bekoste samtlige udgifter til istandsættelse og vedligeholdelse af lejligheden.

b) Kan andelshaveren ved fraflytning imidlertid dokumentere sine omkostninger tilskrives andelsværdien summen af forbedringer med fradrag for afskrivninger.

#### **Lejer**

c) Hver lejelejlighed har en vedligeholdelseskonto som bekoster visse istandsættelser af lejligheden.

d) Henvendelser om istandsættelser der helt eller delvis skal bekostes af vedligeholdelseskontoen skal *forud* for arbejdets igangsættelse rettes til bestyrelsen.

e) Endvidere kan lejeren ligeledes efter forudgående aftale med bestyrelsen få godtgjort udgifter til selvudført istandsættelse/forbedringer.

f) Det er en forudsætning for godtgørelse af afholdte udgifter, at arbejdet kan godkendes af bestyrelsen med hensyn til pris og kvalitet.

#### **Fælles bestemmelser**

g) Al udvendig vedligeholdelse af ejendommene og foreningens fællesarealer bekostes af foreningen med undtagelse af havestykker.

h) Undtaget herfor er skader påført af lejer eller andelshaver, hvorved udbedringsomkostninger derved påhviler den enkelte beboer.

### 5.5 *Reparationer*

#### **Andelshaver**

a) Det påhviler andelshaveren at foretage fornødne indvendige reparationer i lejligheden.

b) Undtaget herfra er reparationer på

- Gasinstallation
- Vandinstallationer der kun må udføres af autoriseret vvs-installatør
- El-installationer der kun må udføres af autoriseret el-installatør
- Fjernvarme-installationen
- Dør ud mod trappeopgangen
- Vinduer på udvendig side
- Alle eksterne tilførselsledninger i og udenfor lejligheden

*Ved tvivl kontakt da venligst bestyrelsen.*

#### **Lejer**

c) Det fremgår af lejekontrakten og lejeloven hvilke reparationer der påhviler lejeren.