

# Ordensregler/husorden

Ved foreningens generalforsamling den 26. april 2022 blev følgende regler besluttet og indskrevet i foreningens vedtægter:

## § 9. Vedligeholdelse

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, el- og vandmålere, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer, varmtvandsbeholder, radiatorer, køle- og fryseskab, komfur, emhætte og natsænkningssur. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

### Stk. 2

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom kælderrum, terrasse, udhus, have og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

### Stk. 3

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til andelsboligen knyttede haveareal. Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af bygningsdele, såsom udskiftning af udvendige vandhaner, udvendige elkontakter og udvendige lamper.

Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder og for fælles eller egne hegn.

### Stk. 4

En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

### Stk. 5

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

### Stk. 6

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger og skure samt fælles anlæg.

Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

### Stk. 7

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med tre måneders varsel, jf. § 20.

### Stk. 8

Hvis en andelshaver ikke har klippet sine hække senest 15. juli, kan bestyrelsen foranledige at toppen og de sider, der vender ud mod fællesarealer og veje bliver klippet for andelshaverens regning.

## **Stk. 9**

Hvis en andelshaver i mere end en måned har ladet affald, jordbunker eller lignende henligge uden for andelshaverens hække, kan bestyrelsen foranledige, at det bliver fjernet for andelshaverens regning.

## **§ 9a. Udvendig vedligeholdelse**

Vedligeholdelse af klimaskærm, herunder tag, træværk, facadebeklædning, murværk samt døre og vinduer påhviler foreningen, jf. dog § 9.

Tilsvarende forestår foreningen vedligeholdelse af foreningens fællesarealer.

## **Stk. 2.**

Den enkelte andelshaver har dog pligt til at foretage løbende vedligehold i form af almindelig rengøring af facader, rensning af tagrender og nedløbsrør, smøring af døre, vinduer og låse, sikring af skraldespande m.v. jf. § 9 stk. 3 og 4.

Det påhviler også andelshaver selv at vedligeholde udvendig belysning, postkasse, flisebelægning m.v., lige som vedligeholdelse af ekstra skure, havestuer, terrasseoverdækninger, markiser, hegn m.v., som er etableret som ekstraudstyr, er andelshavers eget ansvar.

## **Stk. 3**

Der må ikke på de dele af husene der udgøres af fibercementplader ophænges/monteres andet end de lamper, husnummer og postkasse som allerede er monteret. Tilsvarende gælder på murværk, bortset fra er etablering af elstik og vandhaner samt varmepumpe jf. § 12, stk. 5.

## **Stk. 4.**

Såfremt en andelshaver forsømmer sin vedligeholdelsesforpligtelse, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med tre måneders varsel, jf. § 20.

Bestyrelsen kan ved fraflytning og salg af andel foranledige udbedring af såvel indvendige som udvendige fejl og mangler for andelshavers regning ved modregning i salgssummen.

## **§ 10. Forandringer**

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest fem uger inden de iværksættes.

## **Stk. 2**

Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

## **Stk. 3**

Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden tre uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen.

Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

#### **Stk. 4**

Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med fire uger.

#### **Stk. 5**

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

#### **§ 10 a. Parabolantenn**

En parabolantenne må i synsmæssig henseende ikke være til gene for øvrige beboere. Parabolen må ikke anbringes på selve huset.

#### **§ 12. Husorden**

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m. v.

#### **Stk. 2**

Bestemmelser om husdyrhold m. v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

#### **Stk. 3**

Det er ikke tilladt at holde husdyr, som på grund af strejfen, støj eller anden generende adfærd er til gene for andre beboere. Denne bestemmelse er kun gældende for husdyr som anskaffes eller tilflytter efter 8. april 2008.

#### **Stk. 4.**

Det påhviler den enkelte andelshaver at sikre et sundt indeklima i boligen, så problemer med fugt og skimmelsvamp undgås.

Tilsvarende må der ikke på loft eller i krybekælder ske opmagasinering af bohøve, som kan påvirke den naturlige ventilation i rummene, eller som kan tiltrække skadedyr.

Bestyrelsen kan – eventuelt sammen med rådgiver – udarbejde nærmere vejledning og retningslinjer for indeklima og indvendigt vedligehold.

#### **Stk. 5.**

Det er tilladt at installere luft til luft-varmepumpe i boligerne efter ansøgning til og vejledning fra bestyrelsen.

#### **§ 12a. Parkering**

Parkering af biler, motorcykler, cykler, knallerter m.v. må ske på de af foreningen anviste pladser.

#### **Stk. 2.**

Hver bolig kan mod forevisning af dokumentation for ejerskab af en personbil, af bestyrelsen få anvist én af foreningens parkeringspladser. Parkering af yderligere personbiler kan ske på gæstepadser.

#### **Stk. 3.**

Parkering af erhvervsbiler under 3.500 kg. må alene ske med bestyrelsens skriftlige godkendelse og anvisning. Tungere køretøjer, og køretøjer som pga. deres længde og/eller bredde ikke kan være inden for P-pladsen, må ikke parkeres på foreningens arealer, men henvises til arealer til erhvervs- og lastbilkparkerings anvist af kommunen.

#### **Stk. 4.**

Gæstepladserne anlagt med armering i græsareal må ikke anvendes til beboer- og langtidsparkering, da arealet ikke kan holde til dette.

#### **Stk. 5**

Foreningen råder over en fælles trailer som enhver andelshaver vederlagsfrit kan låne. Når man låner traileren, er man ansvarlig for at den returneres i samme fejlfri stand som man modtog den. Eventuelle skader påført traileren hæfter man selv for. Bestyrelsen fastsætter i øvrigt nærmere retningslinjer for anvendelsen.

Campingvogne og lignende må kun henstilles på foreningens parkeringspladser i fem dage med henblik på klargøring.

Vær opmærksom på at udvise hensyn og respekt ved al færdsel på foreningens ejendom.

---- O ----

#### **Klipning af hække**

Bestyrelsen har efterfølgende fastsat følgende yderligere regler for så vidt angår klipning af hække:

Fremover gælder følgende – ud over at hække fortsat skal være klippet inden 15. juli, og hvis man klipper før sankthans, skal den klippes to gange:

- Hække må ikke klippes ind til stammen.
- Kraftig beskæring bør gøres i vintermånederne, og skal aftales med nabo/naboer.
- Beskæring må kun ske på en måde så hækken fortsat er tæt, når den er sprunget ud.
- Ved tvivlsspørgsmål kontakt til bestyrelsen.
- Beboeren er erstatningspligtig, hvis hækken går ud.

---- O ----