BILAG 1

enp advokater

Bestyrelsens forslag til

Generalforsamlingen den 28.10.2019

FORSLAG TIL
Husorden
for
ejerforeningen
Lindevang 7EØ

Lindevangshusene 114 kld., 2630 Taastrup

Seneste revision vedtaget på generalforsamlingen den xx.xx.xxxx

Indholdsfortegnelse

- Indledning
- Foreningen
- Praktiske oplysninger
  Til-/fraflytning
  Fremleje
  Fællesudgifter
  Længerevarende fravær
  Forsikring
  Hybridnet
  Vand og varme
  Renovation
  Vaskeri
- Almindelige bestemmelser
  Husdyr
  Støj
  Orden
  Markiser
  Altaner
  Haver

Indledning

Husorden er en præcisering af de daglige regler, der er gældende for Foreningen, og skal ses i forlængelse af Foreningens vedtægter. (Foreningens opdaterede vedtægter og husorden findes på www.lindevang7eae.dk)

Husordenen danner rammen for det daglige liv for Foreningens beboere.

For at alle kan trives er det vigtigt at tage/vise hensyn til naboerne.

Hvis du er i tvivl om, at du og din familie har et støjende adfærd, så er det en god ide at forhøre sig hos naboerne om støjen generer.

Støj kan være f.eks. være børns leg, musik, larm fra maskiner, hunds gøen på terrassen/altanen o.s.v.

Foreningen

Foreningen omfatter 78 ejerforhold, fordelt på 3 blokke, nr. 84-90, 106-112 samt 114-118.

Bebyggelsen hedder Elmegården og er en del af en gruppe på i alt 8 ens bebyggelser.

For Foreningen er der udarbejdet et sæt vedtægter, der er tinglyst. Af Foreningens vedtægter, § 17 omtales Foreningens husorden og sanktioner ved overtrædelse af Husordenen.

Den daglige drift varetages af bestyrelsen. På Foreningens hjemmeside findes den aktuelle oversigt over bestyrelsen, eller se oversigten på opslagstavlen i opgangen.

Får du/I brug for akut assistance grundet skade på lejligheden kontakt da et bestyrelsesmedlem eller gårdmanden.

Det skal bemærkes, at der i Foreningen ikke eksisterer nogen egentlig vagtordning, hvorfor bestyrelsen eller gårdmanden ikke er forpligtet til at være hjemme.

Ligger du/I inde med information, som du/I gerne vil delagtiggøre de øvrige beboere i, må du/I gerne kontakte bestyrelsen.

Foreningen har tilknyttet en administrator.

Praktiske oplysninger

Til-/fraflytning

I forbindelse med til/fraflytning samt besøg af håndværkere til de enkelte lejligheder, er det forbudt at køre biler op på fortov eller stisystem ved bebyggelsen.

Ved flytning meddel snarest kommende adresse og ny ejer/lejer samt overtagelsestidspunkt til bestyrelsen. Ved indflytning kontaktes gårdmanden med henblik på oplysninger om navn, der skal opsættes på postkasse og opgangsoversigt.

Husk at videregive nøgler til kælder, containerhus samt vaskelås.

Fremleje
Når en ejer fremlejer eller på anden måde helt eller delvist overlader brugen af sin lejlighed til andre, skal bestyrelsen skriftligt have oplyst ejers nye adresse og evt. brugers/lejers navn. Det påhviler endvidere enhver ejer ved fremleje at gøre sine lejere opmærksomme på Foreningens forhold herunder vedtægter, husorden og affaldsordning samt sørge for, at der er de nøgler til rådighed, som Foreningens nøglesystem omfatter.

Fællesudgifter
Fællesudgifter beregnes og opkræves i henhold til vedtægternes § 14.

Længerevarende fravær
Ved længerevarende fravær bør bestyrelsen meddeles, hvem der kan kontaktes for adgang til lejligheden (varmeaflæsning, akutte problemer). Undgå så vidt muligt nedrullede gardiner og andre synlige tegn, der kan friste eventuelle indbrudstyve.

I forbindelse med ferie o. l. anbefales det, at lejligheden ser så beboet ud som muligt og er under opsyn (nabohjælp).

Forsikring
Foreningen har tegnet de lovpligtige forsikringer vedrørende bygningerne. Disse dækker brand, skade m.v. på selve bygningerne og ikke de enkelte lejligheder.

Derudover er der for alle lejligheder tegnet en glas og kummeforsikring. Forsikringen dækker ikke punkterede termoruder. Forsikringsbetingelserne findes på Foreningens hjemmeside.

Eventuelle uheld meddeles straks til bestyrelsen, idet dette er en betingelse for eventuel udbetaling af erstatning.

Øvrig forsikring må tegnes af den enkelte ejer.

Den i henhold til vedtægternes § 18 stk. 6 fastsatte forsikringsfond dækker de udgifter til opfyldelse af ejernes pligt til vedligeholdelse af vinduer og have-/altandøre, der er beskrevet i vedtægterne for forsikringsfonden pkt. 6.

Hybridnet
Foreningens antenneanlæg er tilsluttet Yousee-hybridnet.

Fra 1. januar 2018 overtog Yousee alt vedrørende tv. Fra denne dato kan den enkelte ejer selv bestemme om man vil have tv-pakke og i givet fald hvilken.

Ved uregelmæssigheder må ejeren selv kontakte udbyder for at løse problemet.

Vand og varme
Opstår der problemer/spørgsmål i forbindelse med varmen, koldt/varmt vand, vandtryk e. lign., skal der ske henvendelse til det ansvarlige bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsesmedlemmet vil ligeledes hjælpe i tilfælde af, at der er behov for at lukke for vandet på grund af reparationer, udskiftning o. lign. Reparationer og udskiftning, hvor det er nødvendigt at lukke for hele strengen, må kun udføres af

aut. håndværkere.

Ved lukning af vand – sørg for at orientere øvrige beboere "i strengen" (opgangen).

Ved forstoppelse af vandlås og faldstamme kan vandlåsen evt. renses med salt og kogende vand. Undgå diverse kemikalier.

Renovation
Stort affald
Foreningen har i samarbejde med foreningerne "Lindevang 7 ez", "Lindevang 7 eæ" og "Rønnevang 7 a" opført et containerhus til stort affald.

Containerhuset ligger ved parkeringspladsen ud for Lindevangshusene nr. 114

Der er adgang til huset alle ugens dage mellem kl. 7.00 – 21.00.

Hver lejlighed har fået udleveret en speciel nøgle til huset.

I containerhuset er opsat en oversigt over sortering af stort affald, samt skilte, der angiver, hvor affaldet skal lægges.

Andet affald
Ved hver blok er der placeret små containere. Disse anvendes til

- restaffald og
- papiraffald (aviser, blade, bøger, æggebakker, tyndt pap, små papkasser)

Derudover er der visse steder opsat specielle glascontainere.

Farligt affald
Farligt affald skal afleveres på kommunens Genbrugsstation eller i den forretning, hvor det er købt.

Vaskeri
(Brug af privat vaskemaskine, tørretumbler og centrifuge er ikke tilladt i tidsrummet kl. 21.30-07.00 på hverdage og på søn- og helligdage i tidsrummet kl. 21.30 - 8.30.)

Foreningens vaskeri findes i kælderen ved nr. 82. Kældernøglen passer til indgangen til vaskeriet. Hver lejlighed har faet udleveret vaskelås.

Brug af vaskeriet er på eget ansvar. Børns leg i vaskerummene er forbudt.

Åbningstid: Der er adgang til vaskeriet alle ugens dage mellem kl. 7.00 – 20.00.

Turtavle: Benyt den udleverede lås. 2 timer pr. tur. En bestilt tur, der ikke er påbegyndt 5 min. efter starttidspunkt, kan umiddelbart overtages af andre. Ved misbrug fjernes låsen.

Vaskemaskine: Følg nøje de opsatte brugsvejledninger. Rengør maskiner for sæberester.

Tørretumbler: Rens fnugfilter efter brug.

Maskinsvigt: Udfyld en seddel og hæng et skilt på maskinen samt informer gårdmanden om problemet.

Aflever vaskerummet i samme stand, som du selv ønsker at modtage det.

Husk, at misligholdelse og hærværk er du selv med til at betale.

Almindelige bestemmelser

Husdyr

Det er i begrænset omfang tilladt at holde kæledyr i bebyggelsen. Der er dog visse dyr, som ikke er tilladt i Foreningen, såsom høns, får, geder, muskelhund o.l. samt eksotiske krybdyr.

Ejere og beboere, der holder husdyr, skal overholde reglerne og er forpligtet til at gøre det på en sådan måde, at de ikke er til gene for de øvrige ejere/beboere. Giver husdyrene anledning til berettiget klage, kan ejerforeningen påbyde, at grunden til klagen øjeblikkelig skal bringes til ophør. I gentagelsestilfælde kan ejerforeningen pålægge at beboer/ejer skaffer sig af med det pågældende dyr.

Dyreaffald skal i lukkede poser og afleveres i dagrenovationen.

Støj

Af hensyn til natteroen i opgangen bedes man så vidt muligt undgå at tage bad mellem kl. 22.00 – 7.00.

Brug af privat vaskemaskine, tørretumbler, centrifuge samt støvsuger og lignende materiel, som kan forplante støj, er ikke tilladt i tidsrummet kl. 21.30-07.00 på hverdage og på søn- og helligdage i tidsrummet kl. 21.30 - 8.30.

Støjende reparationsarbejder må kun finde sted mellem kl. 7.00 – 19.00 på hverdage og mellem kl. 10.00 – 19.00 på søn- og helligdage.

Arbejde, som varer flere dage, skal meddeles til naboerne mindst 2 dage før det sættes i gang. Her tænkes bl.a. på opsætning/udskiftning af køkken og badeværelse.

Benyttelse af tv, radio, grammofon, musikinstrumenter m.v. skal ske med fornøden hensyntagen til øvrige beboere.

VIS HENSYN!

Skal der holdes fest, kan øvrige beboere f.eks. orienteres ved brug af opslagstavlen i opgangen.

Orden

Der må **ikke** henstilles fodtøj på trappegangene. Denne regel er ikke kun indført for, at man i dagligdagen skal kunne komme forbi, men også af sikkerhedsmæssige årsager. Man skal således uhindret kunne foretage f.eks. en båretransport.

Ved forurening af trapper og opgange må den nødvendige rengøring foretages eller betales af den ansvarlige beboer.

Bleer, bind o. lign må ikke kastes i toilettet. Det stopper afløbet.

Husk at lukke kælderdørene efter brug. Hermed kan vi være med til at hindre tyverier, både i cykel- og kælderrum.

Kældertrappen for enden af blokken har nedkørsler til cykler, barnevogne m.v.

Biler, motorcykler, knallerter m.v. henvises til ejendommens parkeringspladser.

Værn om inventar og områder. Smid ikke affald/cigaretter, men brug skraldespanden.

Betræd og ødelæg ikke beplantede områder.

Mal ikke med kridt e. lign, på ejendommens mure el. inventar.

Markiser
Information om opsætning af markiser findes på Foreningens hjemmeside www.lindevang7eoe.dk under fanen Div./dokumenter.

Altaner
Information om opsætning af altaner findes på Foreningens hjemmeside www.lindevang7eoe.dk under fanen Div./dokumenter.

Opmaganisering af affald og lignende på altanen må ikke forekomme.

Altanen skal holdes i rimelig og rydelig stand, og skal holdes ren såvel ind- som udvendig.

Det er ikke tilladt at montere synlig parabol på altanen.

Der må **kun** påsættes indvendige altankasser.

Altanens udseende må ikke ændres i forhold til originale opsatte altaner.

Af hensyn til brandfaren er det ikke tilladt at bruge åben ild, dvs. kulgrill og bålsteder. Brug af gasgrill er tilladt.

Haver
Ejere i stueetagen har brugsret og vedligeholdelsespligt over haverne, men ejer dem ikke.

Alle brønddæksler skal være tilgængelige hele året. Dæksler må ikke dækkes af terassegulv el. lign.

Vedligeholdelsespligten betyder, at ejeren skal holde haverne i rimelig rydelig og pæn stand. Opmagasinering af affald og lignende må ikke forekomme. Forsømmer en ejer sin vedligeholdelsespligt til gene for de øvrige ejere, og ejeren efter påbud ikke senest inden for 2 måneder efterkommer dette påbud, kan bestyrelsen for den pågældende ejers regning lade den nødvendige vedligeholdelse udføre.

BILAG 1.1

enp advokater

§ 1. Placering:

1. 1.

Markiser kan opsættes mod havesiden f.s.v. angår stuelejligheder samt lejligheder, hvor der er opsat altan.

§ 2. Bredde og dybde:

2.1.

Markisens bredde skal enten svare til altanens bredde, eller svare til bredden af enkelt- eller dobbeltvinduet i lejligheden ud mod altanen.

2.2.

Dybden på markiserne må ikke overstige 2 meter fra ydermuren f.s.v. angår lejligheder i stuen og på 1. sal og 1,50 meter fra ydermuren for lejligheder på 2. sal.

§ 3. Fremtræden i øvrigt:

3.1.

Farven på markiser skal være i neutrale farver, og der må ikke monteres for- og sidestykker eller andet, der hænger ned fra markisen, bortset fra en bort. Markisestel skal være i natureloxeret aluminium.

§ 4. Opsætning:

4.1.

Markisen må ikke hindre fremtidig opsætning af altan på den ovenfor liggende lejlighed og skal derfor opsættes i en afstand af en hel sten under den vandrette lægte på den altan, der ihh. til gældende deklaration kan opsættes på den ovenover beliggende lejlighed.

4.2.

F.s.v. angår lejligheder på 2. sal opsættes markisen på spærene, så den går fri af tagudhænget.

§ 5. Øvrige vilkår for opsætningen.

5.1.

Bestyrelsen skal i det enkelte tilfælde orienteres om opsætning af markise, inden arbejdet igangsættes. Medmindre bestyrelsen skriftligt har godkendt en af ejeren fremsendt, målfast tegning med angivelse af den påtænkte placering af markisen, påhviler ansvaret for korrekt dimension og placering af markisen i henhold til nærværende retningslinjer, alene ejeren selv.

5.2.

Montering af markisen på husmuren må kun foretages af faguddannede håndværkere.

5.3.

Ansvar for skader i forbindelse med opsætning eller brug af markisen, påhviler den enkelte ejer, der har opsat markise. Ejeren henstilles om at forsikre markisen over indboforsikringen.

§ 6. Påtale af overtrædelser.

6.1.

Såfremt bestyrelsen skønner det nødvendigt at konstatere, om en markise er forsvarligt opsat, skal ejeren give en af bestyrelsen antaget håndværker adgang til at besigtige udførelsen.

Såfremt en markise er opsat i strid med ovennævnte retningslinier, eller ikke skønnes forsvarligt opsat, kan bestyrelsen kræve forholdet bragt i orden inden en nærmere fastsat frist.

6.2.

Ved manglende iagttagelse af bestyrelsens påkrav om udbedring, jfr. pkt. 6.1. kan ejerforeningens generalforsamling vedtage at begære umiddelbar fogedforretning for at opnå adgang til en lejlighed

for fjernelse af markisen, eller gå frem efter vedtægternes § 17 om husordensoverskridelser m.v. Samtlige omkostninger forbundet med sådanne skridt afholdes af ejeren.

§ 7 Overgangsbestemmelse:

7.1.

Markiser, der afviger fra ovennævnte retningslinjer, men som er opsat før 1. januar 2001, kan forblive opsat. Ved hel eller delvis udskiftning af markisen skal retningslinjerne dog iagttages f.s.v. angår det udskiftede.