

HUSORDEN FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN GARTNERALLÉEN

FORORD

Fællesskabet er afgørende for en andelsboligforening, hvor alle beboerne bidrager til at skabe et godt miljø og passe på den fælles ejendom. Reglerne i husordenen er lavet med udgangspunkt i andelsboligforeningens vedtægter og er vedtaget af andelshaverne med henblik på at forebygge konflikter, ved at skabe rammerne for god ro og orden og hensyntagen til hinanden. Reglerne er også indrettet med henblik på at begrænse udgifterne til ejendommens vedligeholdelse til gavn for alle.

I det tilfælde, at der opstår en konflikt, bør andelshaverne ved dialog med hinanden forsøge at finde en løsning. Hvis det ikke kan lade sig gøre selv at løse konflikten, kan andelsboligforeningens bestyrelse kontaktes.

I tilfælde af uoverensstemmelse med andelsboligforeningens vedtægter og husorden, vil vedtægternes bestemmelser være gældende.

Indholdsfortegnelse

Fællesarealer	3
Indkørsler til andelsboligen	3
Haver	3
Husdyr	3
Parkering	4
Affald	4
Skadedyr	4
Opførelse af drivhuse, legehuse, skure, hegn m.m.	4
Vedligeholdelse af andelsboligen	5
Forandringer i andelsboligen	5
Skader på andelsboligen	5
Støj	6
Klager	6
Information	6
Organisatoriske forhold	6

Fællesarealer

Fællesarealer skal efterlades ryddelige.

Det er ikke tilladt at henstille eller henkaste affald på foreningens eller grundejerforeningens fællesarealer.

Hunde skal være i snor og deres efterladenskaber skal straks fjernes.

Grundejerforeningen vedligeholder fællesarealerne.

Indkørsler til andelsboligen

Det påhviler hver enkelt andelshaver, at holde de til andelsbeboelsen knyttede indkørsler frie for ukrudt, sand/grus samt sne og is.

Alle andelshavere er forpligtet til at renholde fortov (klippe græs og rense kantsten) og vej uden for egen grund.

Grundejerforeningen sørger for snerydningen på vejen.

Haver

Havearealer, herunder eventuelle haveanlæg skal fremstå velholdte.

Begrebet "velholdt" er defineret som:

- græsset skal slås med passende mellemrum
- blotlagte jordarealer, bede og haveanlæg skal holdes fri for ukrudt
- hække skal hvert år være klippet inden udgangen af august måned.
- hegn og andet træværk i tilknytning til haven skal fremstå velholdt og være malet i farven teak
- indkørsler skal holdes fri for ukrudt

Hække og hegn må ikke være højere end 200 cm. Hække må ikke være lavere end 180 cm, medmindre beboerne på begge sider er enige om en lavere højde.

Haver og indkørsler må ikke anvendes til opmagasinering af fx affald, indbo og hårde hvidevarer.

Bestyrelsen kan beslutte at lade arbejdet udføre på beboerens regning, hvis andelshaveren misligholder vedligeholdelsespligten.

Husdyr

Andelshavere må holde husdyr så længe disse ikke er til gene for de omkringboende. Husdyr skal holdes inden for andelshaverens bolig- og haveareal. Såfremt husdyret ikke kan holdes inden for bolig- og havearealet, skal der opsættes et nethegn (plast eller metal betrukket med grøn plast).

Hundeejere skal kunne fremvise lovpligtig hundeanvarsforsikring.

Hunde føres i snor på foreningens ejendom. Efterladenskaber fjernes af ejeren.

Ved overtrædelse af betingelser for husdyrhold i andelsboligforeningen kan bestyrelsen foranstalte en mundtlig eller skriftlig påtale. Ved gentagne påtaler kan bestyrelsen kræve at husdyret fjernes. Ved manglende opfyldelse af bestyrelsens påtaler og krav kan yderste konsekvens være, at boligaftalen ophæves med fraflytning til følge.

Det er tilladt at holde mindre dyr i bur som fx kanin og hamster, når det sker i begrænset omfang.

Bestyrelsen kan forlange husdyret fjernet, hvis det er til gene for andre.

Parkering

Parkering af egne biler skal ske på egen grund eller på en af de offentlige veje. Alternativt skal parkering ske på foreningens parkeringspladser eller grundejerforeningens gæsteparkeringspladser.

Ved fast parkering af campingvogn/trailer skal hele køretøjet være inde på grunden, og dette må ikke ske på bekostning af parkeringsplads til bilen. Der henvises i øvrigt til foreningens vedtægter om vedligeholdelse og forandringer i boligen.

Affald

Affald skal sorteres i henhold til regler for sortering af affald udstedt af Horsens Kommune.

Affaldscontainere skal placeres på egen grund. Affaldscontainere må ikke placeres permanent i skellinje mod offentlig gade/vej. Bestyrelsen kan fastsætte, hvilke afskærmninger til affaldsbeholdere der kan opstilles.

Rest- og madaffald skal pakkes ned i lukkede affaldsposer, inden det anbringes i affaldscontaineren til henholdsvis mad- og restaffald. Øvrigt affald skal sorteres og anbringes i de affaldscontainere/-rum, som er beregnet til det.

Den røde miljøkasse anvendes til miljøfarligt affald og småelektronik.

Storskrald kan efter henvendelse til Horsens Kommune blive afhentet vederlagsfrit af kommunen. Storskraldet skal dagen før afhentning lægges frit tilgængeligt på egen grund.

Generelt gælder, at anvisninger udstedt af Horsens Kommunes skal følges. Der henvises til kommunens hjemmeside - <https://horsens.dk/bolig#tab8d?activeTab=0>

Afbrænding af haveaffald må kun ske efter nærmere aftale med foreningens bestyrelse.

Skadedyr

Hvis en beboer opdager skadedyr, som fx mus, rotter og kakerlakker på foreningens område, skal beboeren straks meddele dette til bestyrelsen.

Undlad at fodre fugle og andre dyr på foreningens ejendom, da det kan tiltrække skadedyr.

Er en andelshaver årsag til, at der er skadedyr på foreningens område, kan bestyrelsen lade skadedyrsbekæmpelsen ske på andelshaverens regning.

Opførelse af drivhuse, legehuse, skure, hegn m.m.

Der må kun opføres skure, legehuse, drivhuse og andre ud- eller tilbygninger, hvis disse er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse.

Afholdelse af omkostninger til opførelse af skure, legehus, drivhuse og andre ud- eller tilbygninger inden for andelshavers eget bolig- og haveareal, sker normalt ved andelshavers egen foranstaltning.

Ved bestyrelsens godkendelse af opførelse af skure, legehuse, drivhuse og andre ud- eller tilbygninger skal der tages hensyn til disses udformning og placering, så andelsboligforeningens bygningsarkitektur og byggestandard videreføres, herunder af træværk males med farven teak.

Bestyrelsen skal godkende, at der oprettes adgang via godkendt havelåge, fra andelshavers haveareal til offentlig sti/vej eller fællesareal.

Andelshavere, der ønsker opført skure, legehuse, drivhuse eller anden ud- eller tilbygninger, skal fremsende ansøgning med detaljeret tegning til bestyrelsen.

Opstilles der skure, legehuse, drivhuse eller anden ud- eller tilbygninger på andelsboligforeningens område uden forudgående godkendelse af bestyrelsen, kan disse forlanges fjernet for andelshavers regning. Dog kan andelshaveren opføre hegn uden godkendelse. Hegnet skal have farven teak.

Vedligeholdelse af andelsboligen

Andelshaveren er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen herunder eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør. Vedligeholdelsespligten omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde.

Almindelig ikke håndværkskrævende udvendig vedligeholdelse af andelsboligen påhviler den enkelte andelshaver. Andelshaveren er forpligtet til at vedligeholde og foretage nødvendige udskiftninger af udvendige bygningsdele såsom udvendige vandhaner, stikkontakter og belysning. Tagrender skal renses mindst to gange årligt – i foråret og efteråret efter løvfald. Andelshaveren er forpligtet til at vedligeholde træværket på vinduer. Andelsboligforeningen stiller olie til rådighed herfor. Endvidere er andelshaveren forpligtet at vedligeholde egenopførte drivhuse, skure, hegn m.m.

Der henvises i øvrigt til foreningens vedtægter om vedligeholdelse i boligen.

Forandringer i andelsboligen

En andelshaver kan foretage forandringer inde i andelsboligen under visse betingelser. Det er et krav, at forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med diverse gældende krav. Ønsker en andelshaver at foretage forandringer, skal det anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden iværksættes.

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende eller udsætte en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere kræve, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet, og at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn.

Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning.

En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Der henvises i øvrigt til foreningens vedtægter om forandringer i boligen.

Skader på andelsboligen

Hvis der sker skader på ejendommen, skal andelshaveren straks meddele dette til bestyrelsen.

En andelshaver må ikke uden bestyrelsens godkendelse rekvirere håndværkere på foreningens regning. Sker det, kan bestyrelsen afvise at betale regningen, medmindre der er tale om akutte situationer, hvor det ikke er muligt at få fat i bestyrelsen.

Andelsboligforeningen skal forsikre foreningens ejendom, mens andelshaverne selv skal sørge for at forsikre sit indbo.

Skader på opførte skure, legehuse, drivhuse og andre småbygninger, opført af andelshaveren og godkendt af bestyrelsen, vil være dækket af andelsboligforeningens forsikring, dog vil andelshaveren skulle betale selvrisikoen i forbindelse med skaden.

Der henvises i øvrigt til foreningens vedtægter om vedligeholdelse og forandringer i boligen.

Støj

Som udgangspunkt må der ikke fremvises støjende adfærd mellem klokken 20.00 og 08.00 af hensyn til andre andelshavere. Støjende adfærd kan eksempelvis være brug af maskiner og materiel eller anden støjende adfærd.

Ved fester, hvor der spilles musik og fremstilles anden støj må dette ikke være til gene for de andre andelshavere og naboer. Musik og andens støj fra fester skal være meget begrænset, og der må ikke spilles musik efter kl. 23.00 med mindre dette er varslet to uger inden.

Støjklager skal respekteres første gang.

Klager

Den beboer, der vil klage over en anden beboer, bør først tale med vedkommende om, hvad der opleves, og hvordan det generer.

Det er bestyrelsen, der behandler klager over beboer, der ikke overholder husordenen.

Information

Information til andelshavere fås via foreningens hjemmeside www.gartneralleen.andelsboligweb.dk, via e-mail og/eller almindelig husstandsomdelt post.

Det er bestyrelsens ansvar at relevant information når alle andelshavere.

Andelsboligforeningen har oprettet egen hjemmeside, hvor foreningens profil er offentliggjort. Hjemmesidens udformning er sket under behørig hensyntagen den enkeltes anonymitet.

Organisatoriske forhold

Andelsboligforeningen "Gartneralléen" er medlem af grundejerforeningen "Gartneralléen"- og dermed underlagt grundejerforeningens vedtægter - og de private andelsboligforeningers brancheforening "ABF".

Således vedtaget på andelsboligforeningens generalforsamlingen den 25. marts 2024.