

HUSORDEN FOR "EJERFORENINGEN KALVEBODHUS"

For såvel nye som gamle beboere i ejendommen kan der opstå problemer med installationer, betaling af reparationer og husordensregler. Disse sider skulle gerne afhjælpe nogle af de vanskeligheder, I løber ind i, når tvivlen opstår i dagligdagen.

Det er enhver beboers pligt at følge husordenens regler af hensyn til ro og orden i ejendommen. Ejendommens bestyrelse er bemyndiget til at sørge for husordenens overholdelse og har pligt til at påtale eventuel overtrædelse af husordenen.

Retter beboerne sig ikke efter bestyrelsens mundtlige påtale, vil skriftlig påtale blive fremsendt. I gentagelsestilfælde vil §9 i foreningens vedtægter kunne bringes i anvendelse:

Overholder et medlem ikke husordenen, kan bestyrelsen efter forgæves påkrav forlange, at medlemmet fraflytter sin ejerlejlighed inden en vis rimelig frist. Bestyrelsen kan om fornødent ved fogedens bistand udsætte medlemmet af ejerlejligheden.

Til opretholdelse af orden i ejendommen "Kalvebodhus" har bestyrelsen vedtaget følgende husorden.

BENYTTELSE AF LEJLIGHEDER OG LOKALER:

Generelt:

Hvis beboere opdager en skade på ejendommen eller ejendommens anlæg, hvor udbedring bør ske med det samme, skal beboeren straks anmelde det til bestyrelsen.

I lejlighederne:

I toiletterne må intet henkastes, der kan tilstoppe afløbet. Vandspild fra rendende cisterner, vandhaner o.lign. skal straks udbedres.

Radiatorer må ved afrejse i vinterhalvåret ikke lukkes helt af, fordi kolde ydermure kan give skader på ejendommen.

Støvsugere, vaskemaskiner o. lign. må ikke anvendes til gene for andre beboere og må kun anvendes i tidsrummet **8.00 - 20.30**.

Tekniske hjælpemidler til lettelse for husførelsen skal installeres således, at de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for ejendommen eller dens beboere.

Boremaskiner og andet værktøj må kun anvendes mellem kl. **8.00 og 20.30**.

Ejendommen er meget lydt. Generelt skal støjende adfærd derfor undgås. Specielt indskræpes følgende forhold: Benyttelse af fjernsyn, musikanlæg og musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen og må ikke finde sted for åbne døre og vinduer.

Angreb af skadedyr skal straks anmeldes til bestyrelsen.

Husdyr må ikke være til gene for dine naboer. Der må kun holdes 1 husdyr pr. lejlighed.

På altanerne

Der er mulighed for at tørre tøj på tørrepladserne i gården og på loftet. Derfor må der ikke hænges tørresnore eller andre permanente tørreanordninger op på eller fra altanerne og i haverne.

Øvrige lokaler:

Alle kælder -og loftsrum skal være aflåst og forsynet med adresse.

Haver til stuelejligheder

Alle stuelejligheder med haver har brugsret over og vedligeholdelsespligt til haven.

Det eksisterende stakit skal bibeholdes og vedligeholdes af havens brugere. Husk at maling fås gratis hos foreningen. Hvis stakittet ikke bliver vedligeholdt, vil det blive repareret og evt. malet for havebrugerens regning.

Haveejere har pligt til at vedligeholde eventuelle levende hegn og træer. Levende hegn skal beskæres, så de ikke er højere end 180 cm og på intet tidspunkt vokser ud over stakittet. Træer må ikke være højere end undersiden af 1. sals vinduer. I tilfælde af misligholdelse vil beskæring finde sted for havebrugerens regning.

Hvis beboere sætter deres egne hegn/stakit op, må det heller ikke være højere end 180 cm, og det skal vedligeholdes. Nye hegn/stakit må ikke fastgøres til de eksisterende stakitter.

Haver skal holdes fri for ukrudt, der kan spredes til nabohaven.

Haver må ikke anvendes som oplagingsplads.

Beplantning må ikke kunne ødelægge husets sokkel. Træer, buske og bede langs soklen er derfor forbudt.

I stuelejligheder må de ydre mål for en evt. repos ud for havedøren ikke overskride de ydre mål på altanen over.

Forhøjede terrasser i haven må ikke overstige 20 cm af hensyn til naboer.

Bortset fra trapper og reposer må intet andet bores fast i ejendommens ydermur, uden bestyrelsens skriftlige tilladelse.

Lyskasser må ikke overdækkes, og ristene må ikke fjernes.

Skure, drivhuse, legehuse, opbevaringsreoler, etc. samlede areal må ikke overstige 10 procent af havens areal — dog maksimalt 9 m².

Bebyggelse i haven skal placeres mindst en meter fra skel og to meter fra ejendommens facade. Bebyggelse må være op til 200 cm høj. Hvis bebyggelsen ikke overstiger 180 cm, må den dog godt placeres ved skellet mellem haverne.

BENYTTELSE AF FÆLLES AREALER:

Affald og genbrug:

Køkkenaffald må KUN henkastes i de dertil indrettede affaldscontainere. Pap skal sammenklappes og lægges i papcontainerne. Tomme flasker skal afleveres i de respektive flaskecontainere i bydelen. Eventuel hensætning af storskrald SKAL ske i storskraldsskuret. Affaldscontainere SKAL altid stå i affaldshuset og må IKKE efterlades i den øvrige gård. Byggeaffald og miljøaffald må hverken smides i affaldscontainerne eller i storskraldsskuret.

Trapper:

På trapper, i kældre -og på loftgange må intet henlægges eller hensættes af hensyn til rengøring, risikoen for brand, mulighed for at komme ud ved brand og for at brandvæsenet kan komme ind. Se evt. Bekendtgørelse om brandsikring § 9.

Leg på trapper, i kældre og på lofter er forbudt.

Finder forurening eller beskadigelse sted afgang, trapper, murværk og lignende - herunder som følge af børns leg - SKAL beboeren straks lade rengøring eller reparation foretage for EGEN regning.

Det er forbudt at transportere cykler og knallerter gennem hovedtrapperne.

Gården:

Tag hensyn til dine naboer, når du opholder dig i gården. Særligt om aftenen. Farlig

leg, der kan udsætte ejendommen eller dens beboere for overlast, er forbudt.

Der må kun spilles bold inde i boldburet, og kun indtil 20.30, af hensyn til de beboere, der bor tæt på boldburet.

Parkering, vask og reparation af motorkøretøjer og lignende må IKKE finde sted på ejendommens grund. Benzin og andre brændbare væsker må IKKE opbevares i kælder eller på loft.

Knallertkørsel i gården er forbudt.

Cykler, knallerter, og lignende må ikke henstilles i porte eller opgange. Barnevogne og klapvogne skal sættes i barnevognsskuret eller i cykelkælderen.

Fyrværkeri må ikke antændes noget sted i gård eller på ejendommens øvrige arealer.

Hunde, katte m.v. må ikke besørge i ejendommens gård og må ikke forefindes her uden snor.

Fodring af katte og fugle fra henholdsvis altan eller have er ikke tilladt, jvf. miljølovens bestemmelser, fordi det tiltrækker rotter og andre skadedyr.

Man bedes fjerne tørt tøj fra tørrepladserne, så andre beboere kan benytte pladsen.

Gårdens haveanlæg stilles i øvrigt under beboernes beskyttelse. Forældre skal sørge for, at børnene ikke beskadiger de til ejendommen hørende bygninger og arealer (herunder blomster m.v.), - og forældre vil blive draget til ansvar for de ødelæggelser, som deres børn forvolder.

Bænke, borde og stole skal sættes på plads efter brug. Grill og riste **skal** rengøres. Kullene skal slukkes. Smides der madrester i affaldssækkene skal disse tømmes over i skraldeskuret, så det ikke tiltrækker rotter, og en ny pose skal sættes i.

Facaden:

Ejendommens facade skal ifølge kommunens tinglyste servitutter have et 'med hensyn til højde, facadeudstyr, etc ... ensartet udseende.'

Intet må opsættes på tag, husmur, vinduer eller altaner uden bestyrelsens skriftlige tilladelse.

Skiltning på ejendommens facader eller i vinduerne må ikke finde sted uden bestyrelsens skriftlige tilladelse.

Vinduer og altan/havedøre

Ved udskiftning af vinduer, altandøre og havedøre skal de nye vinduer/havedøre ligne de gamle i design, farve og materialer. Trækvinduer må kun monteres i køkken- og baderum og må maksimalt være 30 cm høje målt fra top karm til centrum af fals.

På hjemmesiden kan du finde billeder af et referencevindue og en referencealtandør.

Den udvendige farve skal være mørk dodenkop. (svarende til Dyrups 758 Mørk Dodenkop eller RAL 8017)

Foreningen udleverer gratis maling til udvendig vedligeholdelse af vinduer og altan/havedøre.

HENVENDELSE OG BETALING VED SKADE PÅ INSTALLATIONER OG EJENDOM.

Ved akutte problemer såsom vandskader eller lignende skal beboeren selv gøre alt for at begrænse skadens omfang. Er det ikke muligt at få fat i et bestyrelsesmedlem, så ring selv til ejendommens VVS-firma. Kontaktinformation til bestyrelsesmedlemmer og VVS kan ses i alle opgangene og på hjemmesiden.

Hvis ejerforeningen i øvrigt skal dække en udgift, skal et bestyrelsesmedlem på forhånd godkende reparationsarbejdet. Er arbejdet ikke godkendt, dækker foreningen ikke.

Problem	Henvendelse	Betaling
Gulvafløb i badeværelse	Bestyrelsen	Fællesudgifter*
Utæthed i oprindeligt badeværelsesgulv af terrazzo.	Bestyrelsen	Fællesudgifter*
Faldstamme	Bestyrelsen	Fællesudgifter*
Gennemgående vandledning	Bestyrelsen	Fællesudgifter
Gennemgående gasledning	Bestyrelsen	Fællesudgifter
Oprindelige radiatorer	Bestyrelsen	Fællesudgifter
Gennemgående radiatorrør	Bestyrelsen	Fællesudgifter
Intet varmt vand	Bestyrelsen	Fællesudgifter
Ingen varme	Bestyrelsen	Fællesudgifter
Vandskade	Bestyrelsen	Fællesudgifter
Tagrender og nedløb	Bestyrelsen	Fællesudgifter
Radiatorer og ventiler	Eget problem	Ejer
Vinduer og døre	Eget problem	Ejer
Vandhaner	Eget problem	Ejer
Låse i entredør	Eget problem	Ejer
Låse på kælder og loftsrum	Eget problem	Ejer
Rensning af gulvafløb	Eget problem	Ejer
Elkontakter og gashaner	Eget problem	Ejer
Vandlåse i køkken og badeværelse	Eget problem	Ejer
Utæthed i ikke oprindeligt badeværelsesgulv	Eget problem	Ejer
Cisterner eller skylleventil	Eget problem	Ejer
Køkkenvask	Eget problem	Ejer
Toiletter	Eget problem	Ejer
Håndvask	Eget problem	Ejer

*Hvis der skal skiftes fliser i forbindelse med reparationen, skal ejeren selv levere nye fliser.

Ejer betyder her ejer af lejligheden, for lejere i ejendommen gælder, at spørgsmål vedrørende betaling sker ved henvendelse til udlejeren.

Henvendelse til bestyrelsen kan ske på telefonsvarer på tlf. 36 17 85 90 eller på mail kalvebodhus@kontakt.dk. Opstår der akutte problemer såsom vandskader eller lignende skal henvendelse ske til et af bestyrelsesmedlemmerne personligt. Bestyrelsens adresser og andre vitale oplysninger vil altid være at finde på opgangen opslagstavler og på hjemmesiden.

Klager angående forhold i ejendommen skal ske skriftligt til foreningens bestyrelse, der så behandler klagen ved førstkommande bestyrelsesmøde. Hvis en beboer føler sig generet af en nabos opførsel, opfordrer bestyrelsen til, at beboeren tager direkte kontakt til naboen. Hvis den direkte klage ikke har nogen effekt, så send klagen skriftligt til bestyrelsen, som så vil reagere på sagen.

Fremleje:

BESTEMMELSER FOR UDLEJNING/UDLÅN AF EJERLEJLIGHEDER I EJERFORENINGEN KALVEBODHUS

I henhold til ejerforeningens vedtægter § 31 stk. 3 kan generalforsamlingen, for fremlejeforhold etableret efter 28.04.1998, fastsætte retningslinjer for, og på hvilke vilkår en ejerlejlighed kan udlejes/udlånes, herunder vilkår om bankgaranti eller anden sikkerhed for enhver ydelse til foreningen i perioden for udlejning/udlån.

Det er af stor betydning for samtlige ejerforeningens medlemmer, at nærværende bestemmelser nøje overholdes således, at risiko for økonomisk tab begrænses samt at ordensreglerne overholdes. Det skal oplyses, at det i forbindelse med en evt. betalingsmisligholdelse eller anden misligholdelse må påregnes, at ejerforeningen omgående vil overtage ejerlejligheden til brugelig pant således, at der alene kan foretages lejeindbetalinger med frigørende virkning til Ejerforeningen Kalvebodhus, indtil en evt. restance måtte være bortfaldet eller tvangsauktion gennemført.

1.

Alle lejekontrakter indgået efter 01.07.2013, skal inden lejer flytter ind i det lejede, godkendes af bestyrelsen/administrator. Godkendelse/afslag skal meddeles indenfor en frist på 8 dage. Bestyrelsens/administrators godkendelse sker under forudsætning af, at de nedenfor anførte bestemmelser overholdes.

2.

Udlejer/lejer skal i kontrakten indskrive særlige bestemmelser udfærdiget af Ejerforeningen Kalvebodhus.

Ejerlejligheder der udelukkende bruges til beboelse, må højst udlejes i 2 år

Lejekontrakten skal udformes på den af By- og Boligministeriet pr. 3. september 2001 autoriserede lejekontrakt.

Følgende tekst skal tilføjes den trykte tekst i lejekontrakten:
Under lejekontraktens §1, stk. 4 indskrives efter..... det lejede må ikke uden skriftligt samtykke fra udlejerens bruges til andet end **beboelse for lejer, jf... §11, særlige vilkår i nærv. Kontrakt og lejelovens §69, stk. 1**

Under l 1, særlige vilkår skrives:

Lejer er kendt med, at lejemålet er tidsbegrænset, og at det ophører til fraflytning den uden yderligere varsel eller opsigelse.

Lejer er bekendt med, at lejemålet er beliggende i en ejerforening, og lejer er bekendtgjort med foreningens vedtægter og husorden, og har pligt til at overholde disse samt skriftlige såvel som mundtlige påbud fra boligforeningens bestyrelse/administrator.

Lejer er bekendtgjort med ejerforeningens bestemmelser for udlejning/udlån.

Lejer er bekendt med, at det samlede antal voksne personer, der bebor lejligheden, ikke må overstige antallet af beboelsesrum, hertil højst samme antal børn under 18 år.

Lejer og udlejer tiltræder ved deres underskrift på nærværende lejekontrakt, at Ejerforeningen Kalvebodhus' bestyrelse/administrator er berettiget til at påberåbe sig de misligholdelser, som ellers kunne være påberåbt af udlejer, samt til at kunne opsiges/ophæve lejemålet, såfremt lejer overtræder ejerforeningens vedtægter, husorden, bestemmelser for udlejning/udlån eller lejeloven, og ikke ved påbud bringer disse overtrædelser til ophør. Udlejer bemyndiger ved sin underskrift på nærværende lejekontrakt Ejerforeningen Kalvebodhus' bestyrelse/administrator til på sine vegne at kunne gøre misligholdelses beføjelser gældende overfor lejer, jf. lejelovens regler herom, herunder ophæve/opsige lejemålet samt udsættelse ved fogedens bistand for udlejers regning. Nærværende lejekontrakt er godkendt af Ejerforeningen Kalvebodhus' bestyrelse/administrator f.s.v. angår de forhold, der fremgår af bestemmelser for udlejning udfærdiget af Ejerforeningen Kalvebodhus. Kontraktens øvrige forhold er der ikke taget stilling til, og disse forhold er ej heller godkendt.

Dato:

.....
Bestyrelsen/administrator

3.

1 den anførte tekst er indført en bemyndigelse til Ejerforeningen Kalvebodhus således, at ejerforeningen, såfremt lejer misligholder sine forpligtelser i henhold til vedtægter og husorden, har bestyrelse eller administrator samme beføjelser overfor lejeren, som ejerforeningen har overfor ejeren i henhold til vedtægter og husorden og ved parternes underskrift på lejekontrakten accepterer såvel lejer som udlejer, at ejerforeningen indtræder i udlejers rettigheder overfor lejeren i henhold til lejelovgivningens bestemmelser om lejers misligholdelse, herunder bemyndigelse til udsættelse ved fogedens bistand.

4.

Lejligheden må kun udlejes til højst det antal voksne, som der er værelser i lejligheden, hertil højst samme antal børn under 18 år. Overtrædelse heraf medfører ophævelse af lejemålet jf. punkt 3.

5.

Når en ejerlejlighed udlånes, uden at der indgås lejekontrakt, skal ejer skriftligt overfor bestyrelsen meddele, at lejligheden er udlånt og til hvem. Ejerlejligheden må højst udlånes i 3 måneder, hvorefter bestyrelsen for ejerforeningen er berettiget til at bringe udlånet til ophør. Når ejerlejligheder udlånes, skal ejer stedse beholde sin adresse på ejendommen og skal ved indhentelse af aftale om udlån fra bestyrelsen, bemyndige bestyrelsen til at kunne bringe udlånet til ophør

såfremt den, til hvem ejerlejligheden udlånes, overtræder foreningens vedtægter og husorden samt tiltræde, at udlånet kun kan ske i højst 3 måneder og at ejer opretholder sin adresse på ejendommen.

6.

Ved udlejning såvel som ved udlån, er udlejer/ejer til enhver tid pligtig at meddele, hvortil foreningen kan fremsende skrivelser, opkrævninger mv. Såfremt meddelelse herom ikke tilgår ejerforeningen og ejerforeningen må indhente oplysning om adressen, påhviler udgiften hertil udlejer/ejer.

7.

Ved såvel udlån som udlejning er udlejer/ejer pligtig at bekendtgøre låntager/lejer med foreningens vedtægter, husorden samt bestemmelser for udlån/udlejning.

Lejligheden kan først udlejes/udlånes og lejer/låntager kan først indflytte i lejligheden når de ovenfor anførte bestemmelser er opfyldt

I gebyr for godkendelse af udlån/tidsbegrænsede lejekontrakter indbetales kr. 400,00.