

HUSORDEN for AB Rosenhaven, 2630 Taastrup

Vedtaget på generalforsamlingen i AB Rosenhaven lørdag den 16. april 2005

Ændret på ekstraordinær generalforsamling den 7. juni 2005, ordinær generalforsamling den 26. april 2006, ordinær generalforsamling 15. april 2008, ordinær generalforsamling 29. april 2014, ordinær generalforsamling 12. april 2016 og ordinær generalforsamling den 5. april 2017.

HUSORDEN

Formål:

Dialog, hensyn til og respekt for andre er nøgleord for, at vi trives godt sammen i AB Rosenhaven.

Vi er mange mennesker, der bor samme sted og er fælles om mange ting – grønne arealer, legepladser, parkeringspladser etc. Derfor har vi denne husorden, som udstikker rammerne for, hvad vi må og ikke må, så vi opretholder den bedst mulige trivsel beboerne imellem.

Husordenen fastsætter også retningslinier for de vedligeholdelsesmæssige forhold for den enkelte andelshaver. Hertil kommer så de praktiske anvisninger, der løbende revideres i takt med fx ændringer i kommunens renovationsbestemmelser.

Vi efterlever selvfølgelig husordenen og taler sammen, når der opstår tvivl og situationer, som ikke er præcist beskrevet i husordenen, praktiske anvisninger eller vedtægterne.

Generelt

Alle anlægsændringer på udvendige områder og bygninger kan kun igangsættes, når der er ansøgt til og sket godkendelse gennem bestyrelse, generalforsamling og myndigheder. Det sikrer, at vi overholder kommunens og andre myndigheders bestemmelser for området samt at der sker koordinering med naboerne.

Alt arbejde skal være håndværksmæssigt i orden, ligesom VVS og el-arbejde kun må udføres af autoriserede installatører. Eventuelle omkostninger til reetablering af ulovligt udførte bygningsinstallationer, herunder udbedring af evt. skader skal dækkes af de for installationen ansvarlige andelshavere/beboere, eller de, der er trådt i disses sted.

Husordenens emner er beskrevet i alfabetisk rækkefølge.

Affald

Husholdningsaffald lægges i containerne i et af de tre skure ved henholdsvis Grønnevej, Strongvej og Skolevej. Der forefindes tillige containere til glas og papir i eller ved skurene.

Storskrald skal være sorteret og afleveres efter de retningslinier, som følger af de praktiske anvisninger.

Beboerne kan tillige selv aflevere storskrald på kommunens genbrugsplads på Lervangen ved VEGAs tidligere forbrændingsanlæg.

Altan og svalegange

Altaner og svalegange kan af andelshaveren ud for egen bolig indvendigt beklædes med stof i "jordfarver" op til gelænderet for at hindre træk. Stoffet fastgøres med snor eller lignende. Farve, placering og størrelse af læsejl vil fremgå af de praktiske anvisninger.

Barnevogne

Når barnevogne stilles ved eget indgangsparti, skal det ske, så de ikke er til gene for øvrige beboere

Bestyrelsen

Bestyrelsen mødes en gang månedligt. Bestyrelsen kan kontaktes skriftligt via postkassen ved nedgangen til kælderens eller via mailadressen rosenhaven@gmail.com.

Referater fra bestyrelsens møder rundsendes til alle andelshavere via e-mail, eller via postkassen til de andelshavere, der ikke har e-mail.

Bygning

Den enkelte andelshaver må IKKE foretage udvendige ændringer, tilbygninger eller lignende uden bestyrelsens og evt. myndigheder godkendelse. Det påhviler den enkelte andelshaver selv at indhente nødvendige godkendelser, herunder byggemyndighedens, inden ændringer/tilbygninger kan igangsættes.

Cykler, knallerter og lign.

Placeres normalt i cykelskurene. Henstilles de foran eget indgangsparti skal det ske, så de ikke er til gene for øvrige beboere. Cykler må ikke parkeres uden for de tildelte kælderrum i kælderen.

Drivhuse, udestuer mm

Drivhuse, udestuer og lignende må ikke opsættes.

Forsikring

Den enkelte andelshaver skal selv tegne indbo-/ansvarsforsikring!

Andelsboligforeningen har tegnet glas- og kummeforsikring for hele bebyggelsen til dækning af pludseligt opståede skader. Skadesanmeldelse fås hos administrator/ bestyrelsen.

Haver og indgangspartier mm

Disposition over og vedligeholdelse af haver, altaner, svalegange og indgangspartier følger den enkelte andel. Da områderne tilhører foreningen på linie med fællesarealer, er de ikke indregnet i andelens værdi efter størrelse eller beliggenhed. Andelshaverne må tåle de retningslinier for områderne, der følger af husordenen og de praktiske anvisninger.

Der må ikke plantes større træer – max højde 180 cm.

De plantede ligusterhække kan erstattes af alle typer hegn, max 1.80 m. højt. Hvis der ikke plantes hække, skal hegn af træ eller plåstmateriale være i jordfarver.

Hegn der opsættes i skel, skal etableres i samråd med nabo. I tvivlstilfælde og ved uenighed mellem naboer er det hækken, som skal bevares.

For at bevare den arkitektoniske linie mod gårdrum, og hvis alle fire andelshavere er enige, må der fra mur og ud til eksisterende træværk monteres stationært hegn på 120 cm højde som lodret

HUSORDEN for AB Rosenhaven, 2630 Taastrup

træværk, der er næsten identisk med det eksisterende. Ud fra de to gavle må der opsættes hegn som tidligere beskrevet. Mod gårdrum må hegnet højst være 120 cm i flg. Lokalplanen.

I tvivlstilfælde og ved uenighed mellem naboer er det hæk i skel, der skal bevares.

Der må lægges terrasse i haverne efter beboernes eget valg.

Der kan opsættes havelåge i hæk, når dette er godkendt af bestyrelsen.

Til sikring af løsgående hunde/katte må der opsættes trådhegn i en max højde på 1.80 m. Hegnet skal placeres inden for hækken, og hegnspæle skal være i bebyggelsens farver eller imprægneringsgrøn.

Andelshavere i stuelejligheder har dispositionsret over areal med Herregårdssten ved lejlighedens indgangsparti. Retten omfatter opsætning af krukker med panter, placering af havebord/stole. Opsætning af disse må ikke være til gene for andre beboere, specielt adgangen til postkasse.

Husdyr

Hver husstand må højst have to større husdyr – (katte eller hunde). Husdyr må IKKE ved lugt, støj, forurening eller på anden måde være til gene og ulempe for de øvrige beboere.

Der må ikke holdes høns eller giftige insekter / krybdyr.

Husdyr må IKKE løbe frit på fællesarealerne.

Eventuelle efterladenskaber skal STRAKS fjernes.

Indkøbsvogne

Der må ikke henstilles indkøbsvogne på andelsboligforeningens område

Kælder

Der må ikke opbevares brandbare væsker, gas eller andre farlige og eksplosive stoffer i kælderrummene

Leg og boldspil

Støjende leg og adfærd på fællesarealerne skal stoppes senest kl. 22.00

Legetøj og redskaber, der ikke hører til de faste legepladser, fjernes ved legens ophør

Voldsomt boldspil med risiko for bebyggelsens vinduer henvises til sportspladsen ved Borgerskolen.

Markiser

Beboerne kan opsætte markise over svalegang eller terrasse. Markisen skal i "jordfarver". Farve, placering og størrelse af markiser vil fremgå af de praktiske anvisninger.

Musik

Brug af musikanlæg, tv og musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen til de øvrige beboere, og det må ikke finde sted i haver og for åbne døre/vinduer.

Parkering

Parkering er kun tilladt på de afmærkede parkeringspladser. Hver bolig er tildelt én parkeringsplads hvor der til stadighed kan parkeres én motorcykel eller én bil under 3.500 kg totalvægt.

Campingvogne, trailere, uindregistrerede motorkøretøjer, andelshavernes bil nr. 2., samt biler over 3.500 kg totalvægt må ikke henstilles på parkeringspladserne, men henvises til parkeringspladsen ved Skolevej eller til de omkringliggende veje.

HUSORDEN for AB Rosenhaven, 2630 Taastrup

Andelshavernes gæster, hjemmepleje mv. kan lejlighedsvis og kortvarig benytte ledige parkeringspladser.

Beboere i bolig 1-35, 43-48 og 50 skal parkere i gården ved Skolevej.

Beboere i bolig 36-42, 49 og 51-62 skal parkere i gården ved Grønnevej.

Bestyrelsen kan dispensere for ovenstående, hvis det skønnes, at der er tilstrækkelige med ledige parkeringspladser.

Snerydning

Den enkelte andelshaver er ansvarlig for at rydde sit indgangsparti for sne. Sne fra svalegange må skubbes ud og ned på flisebelægningen under svalegangen med hensyntagen til, hvad der står på fliserne det sted. Sneen fjernes efterfølgende af samme andelshaver, så der er ryddet på gangarealer. Samme gælder for rydning af altaner, hvor det inden nedskrabning aftales mellem beboerne, hvor sneen kan lande.

Andelsboligforeningen aftaler snerydning af fortove langs Grønnevej, Strongvej og Skolevej samt parkeringspladser etc. med en entreprenør.

Støj

Brug af boremaskiner, græs- og hækkeklipper samt andet støjende værktøj må ikke finde sted mellem kl. 19.00 og 08.00.

Vasketøj

Der må ikke opsættes/fastgøres tørresnore på bygningsdele, ligesom træafskærmning ved svalegange/altan ikke må bruges til tørring af tøj.

Vedligeholdelse – INDVENDIG

Indvendig vedligeholdelse påhviler den enkelte andelshaver. Dette omfatter alle bygningsdele og installationer med undtagelse af udskiftning af hele hoved- og terrassedøre og/eller hele vinduer som følge af ælde, da dette indgår i vedligeholdelsesplanen for hele bebyggelsen.

Udskiftning af punkterede termoruder i boligen påhviler den enkelte andelshaver.

Vedligeholdelse og udskiftning af hårde hvidevarer påhviler den enkelte andelshaver.

VVS / samt el-installationer vedligeholdes af den enkelte andelshaver for egen regning. Af hensyn til garantiordninger og forsikringer må VVS- og EI-installatørarbejde kun udføres af autoriserede installatører.

Teknikskabet med Varmeinstallation samt rumfølere (ekskl. batterier) vedligeholdes af foreningen.

Vedligeholdelse - UDVENDIG

Foreningen er i øvrigt ansvarlig for udvendig vedligeholdelse af bebyggelsen, herunder oliering af vinduer og døre.

Andelshaver er ansvarlig for udvendig oliering af vinduer og døre i stueetage og første sal, hvor der er altan.