

HUSORDENSREGLEMENT for Ejerforeningen Jessens Mole 7

1. Præambel

1.1.

Husordensreglementet for Ejerforeningen Jessens Mole 7 (Foreningen) har til formål at medvirke til at skabe et godt og trygt miljø for Foreningens medlemmer og brugere af ejerlejlighederne samt at værne om Foreningens værdier. Husordensreglementet er samtidigt et led i bestræbelserne på at bibeholde Foreningens bebyggelse og fællesarealer i pæn og attraktiv stand.

1.2.

Samtlige medlemmer af Foreningen og brugere af ejerlejlighederne skal til enhver tid respektere husordensreglementet og iagttage god ro og orden. Der henvises i øvrigt til Foreningens vedtægter, som ligeledes skal overholdes af alle ejere og brugere.

1.3.

Foreningens beboelsesejerlejligheder omfatter ejerlejlighederne 1-37, ejerlejlighed nr. 38 er en p-kælder, og ejerlejlighederne 39 og 40 er erhvervsejerlejligheder.

2. Musik m.m.

2.1.

Afspilning af musik, radio, tv eller lignende samt benyttelse af musikinstrumenter skal altid ske for lukkede døre og vinduer og uden gene for de øvrige beboere.

Særligt i tidsrummet kl. 23:00-08:00 søndag aften til fredag morgen og i tidsrummet kl. 24:00-10:00 fredag aften til søndag morgen samt på helligdage skal afspilning dæmpes til et niveau, der ikke kan høres uden for den pågældende ejerlejlighed.

Se i øvrigt nedenfor pkt. 6.3 og 11.5

3. Fest

3.1.

Fester skal altid varsles mindst en uge i forvejen ved opslag eller brev til Foreningens beboere.

3.2.

Af hensyn til de øvrige beboere skal støjniveauet i ejerlejligheden, hvor festen finder sted, samt på trappeopgangen og Foreningens fællesarealer i øvrigt holdes nede.

4. Støj

4.1.

Vaskemaskiner, opvaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler til husførelse må ikke ved støj eller på anden måde medføre gene for de øvrige beboere.

4.2.

Anvendelse af boremaskiner og andet støjende værktøj er kun tilladt i tidsrummet kl. 08:00-18:00 på hverdage og kl. 10:00-16:00 om lørdagen samt på helligdage og søndage mellem 10.00 og 12.00.

4.3.

I Foreningen forventes det, at der er ro i ejendommen mellem kl. 23:00 til kl. 6:00. Almindelige hus-holdningsmaskiner må ikke bruges i dette tidsrum.

5. Husdyr

5.1.

Det er tilladt at holde max én hund eller én kat i hver ejerlejlighed, forudsat at dyret ikke er til gene eller fare for de øvrige beboere, herunder ved støj, lugt og lignende.

Det præciseres, at en hund maksimalt må have en ståhøjde på 70 cm. i fuldt udvokset tilstand. Nævnte 70 cm. er højeste punkt på hundens isse.

Det præciseres desuden, at når den pågældende hund eller kat afgår ved døden, vil det derefter ikke være tilladt, at have hund eller kat i den pågældende lejlighed. Generhvervelse af hund eller kat er således ikke tilladt.

Det præciseres endvidere, at ovennævnte husdyrhold kun er muligt for de første ejere af ejerlejligheder i Foreningen i forbindelse med købet. Det indebærer, at ved videresalg af en ejerlejlighed, vil det **ikke** være muligt for køberen af en lejlighed, at medtage en hund eller kat. Sælgere af lejligheder er således i nævnte situation forpligtet til at meddele dette til potentielle købere.

De første ejere af ejerlejligheder, skal ved købet af ejerlejligheden meddele ejendomsmægleren, hvilken hund eller kat der medtages, og samtidig aflevere et farvefoto af det pågældende dyr, og oplyse alder og højde på dyret.

Det er i øvrigt ikke tilladt at holde kamphunde, krybdyr, edderkopper eller lignende.

Det er endvidere ikke tilladt at have andre dyr end én hund eller én kat, jf. ovenfor. Dyr og fugle i bure er således ej heller tilladt. Småfisk i akvarier er tilladt.

Hunde skal altid føres i snor på Foreningens fællesarealer og må ikke medføre gene for de øvrige beboere i den forbindelse. Katte må ingensinde opholde sig uden for lejligheden.

Hundes efterladenskaber skal straks fjernes fra Foreningens fællesarealer af den pågældende ejer eller fører.

Tilladte dyr og akvarier må ikke have ophold eller placeres på altaner og terrasser. Kattedækker må aldrig nogensinde placeres på altaner eller terrasser.

Tilladte dyr skal være behørigt forsikret.

Overtrædelse af dette punkt medfører at tilladelse til at have et dyr omgående er bortfaldet og i øvrigt henvises til nedennævnte pkt. 19.

6. Foreningens fællesarealer – tekniske installationer

6.1.

Foreningens fællesarealer omfatter indvendige fællesarealer, herunder gangarealer og fællesarealer i kælderen, samt øvrige udvendige fællesarealer.

6.2.

Personlige effekter må generelt ikke henstilles på Foreningens fællesarealer. Ejerne skal benytte egne depotrum. Henstillede effekter på fællesarealer, herunder på udendørsarealer, trappeopgange, elevatorer og kælder - bortskaffes af viceværten, uden varsel og uden økonomisk ansvar.

6.3.

Beboerne må ikke på Foreningens fællesarealer være til gene for de øvrige beboere eller forårsage unødigt støj, herunder afspille musik, radio, tv eller lignende samt benytte musikinstrumenter.

6.4.

En beboers beskadigelse eller tilsmudsning af Foreningens ejendom, herunder af Foreningens fællesarealer, skal straks udbedres og rengøres af beboeren og for beboerens regning. I tilfælde af at en udbedring eller rengøring kræver professionel bistand, skal beboeren afholde alle omkostninger forbundet hermed.

6.5.

Tilberedning af mad af enhver art på Foreningens fællesarealer må ikke medføre gene for de øvrige beboere. Åben ild er ikke tilladt på Foreningens fællesarealer.

Beboerne er ansvarlige for at rydde op efter sig selv ved brug af Foreningens fællesarealer, herunder fjerne enhver form for affald.

6.6.

Beboerne må ikke tørre tøj på terrasser, altaner og på alle fællesarealer, herunder trapper, opgange, kælder og udearealer.

6.7.

Dørmatte foran entredøre må ikke have gummibagside, da dette kan misfarve gulvbelægningen.

6.8.

Der må ikke åbnes eller ændres i fælles elektriske installationer i kælderen, i opgangene, i elevatorerne eller i depotrummene.

7. Rygning

7.1.

Rygning er ikke tilladt på Foreningens indendørs fællesarealer, herunder i kælderen, i depotrum, trappeopgange og elevatorer. Cigarettskod mm må ikke henkastes på fællesarealer overhovedet.

8. Cykler, knallerter og scootere

8.1.

Til hver enkelt af ejerlejlighederne 1-37, vil der alene være mulighed for at henstille op til 2 cykler i P - kælderen. Yderligere cykler skal henstilles i de dertil indrettede cykelstativer uden for kælderen.

Beboerne skal henstille cykler, cykelanhængere og lignende i ejendommens cykelkælder eller i cykelstativerne på terræn, og cykler, cykelanhængere og lignende må således ikke henstilles på Foreningens øvrige fællesarealer, herunder langs ejendommens facademure.

Angående knallerter, scootere mm bemærkes, at disse kun må henstilles på dertil indrettede områder.

Cykler eller andre transportmidler må ikke befinde sig i lejlighederne eller uden for de områder, der er beregnet til henstille transportmidler.

8.2.

Pkt. 8.1 gælder ligeledes for besøgende til beboerne.

9. Depotrum

9.1.

Depotrum skal altid være aflåst, men Foreningen har ret til at få adgang til rummet, hvis der er behov herfor. Der må ikke opbevares genstande, som kan være til gene eller skade for øvrige beboere eller for ejendommen – eksempelvis oplag af brandfarlige væsker, fyrværkeri, genstande der lugter eller brænde.

De medlemmer, der har brugsretten til et depotrum, har også ansvaret for renholdelse af depotrummet.

10. Brandsikkerhed - fyrværkeri

10.1.

Trappeopgangene er flugtveje for beboerne i tilfælde af brand, og efter krav fra brandmyndighederne er det ikke tilladt at opbevare fodtøj, inventar, cykler, barnevogne, affald eller andre effekter noget steds i Foreningens trappeopgange – eller i elevatorer. Det præciseres, at henstillede effekter, vil blive fjernet og bortsmidt af Foreningens vicevært.

10.2.

Fyrværkeri må ikke affyres fra lejligheder, i kælderen eller på Foreningens grund.

11. Altaner og terrasser

11.1.

Ophold på altaner/terrasserne skal ske uden gene for de øvrige beboere.

11.2.

Renholdelse af altaner/terrasserne, herunder belægning på terrasserne, påhviler den enkelte ejer. Altaner/terrasserne skal til enhver tid holdes rene og ryddelige.

11.3.

Tilberedning af mad af enhver art på altaner/terrasserne må ikke medføre gene for de øvrige beboere.

Åben ild er ikke tilladt på altaner/terrasserne eller Foreningens grund, og der må kun anvendes gas – eller el-grill på altaner/terrasserne.

Anvendelse af gas – eller el-grill skal altid ske med hensyntagen til øvrige beboere, og grillen skal tændes og anvendes med et minimum af røg – og lugtudvikling, og slukkes straks efter brug.

Beboerne skal overholde regler fra Beredskabsstyrelsen, og er forpligtet til selv at holde sig ajour med gældende regler.

Der må på altaner og terrasser højst være 1 anlæg med 1 beholder i brug. Der må ikke placeres reservebeholdere på altaner og terrasser.

På altaner må kun benyttes gasdåser på under 1 kg. og på terrasser må størrelsen maksimalt være på 11 kg.

11.4.

På altaner og terrasser må kun opstilles parasoller, som er hvide, sorte eller brune og parasollerne skal være sikkert fastgjort til gulv eller sikret på anden forsvarlig vis.

Markiser må ingensinde opsættes.

Altankasser må ikke opsættes.

Telte og pavilloner må ikke opsættes på terrasser.

11.5.

Det er ikke tilladt at afspille musik, radio, tv eller lignende på altanerne/ terrasserne.

11.6.

Det er ikke tilladt at banke møbler, tæpper eller andet på altanerne/terrasserne.

11.7.

Altanværn må ikke tildækkes, hverken midlertidigt eller permanent.

11.8.

Intet må ændres i altanernes og terrassernes fysiske udformning og udseende. Det præciseres, at det er generelt dækkende, da Foreningen altid skal fremtræde helt ensartet, jf. Foreningens vedtægter pkt. 23.

11.9.

Der må ikke installeres brændeovne eller lignende i lejlighederne, herunder på altaner og terrasser.

11.10.

Der må ikke foretages oplagring på altaner og terrasser.

11.11.

Altankasser må ikke opsættes, men det er tilladt at plante blomster og buske i krukker – men ikke træer. Dette er også gældende på terrasserne.

Beboerne passer selv planter på altaner og terrasser, medens Foreningen alene har ansvaret i skel til terrasser, som er ved gårdarealet. Pleje af beplantning på fællesområder, herunder plantekasser, varetages af Foreningen.

Det er ikke tilladt at benytte fællesarealer til urtehaver mm.

12. Antenner og paraboler

12.1.

Der må ikke opsættes individuelle antenner eller paraboler udvendigt på ejendommens facade eller altaner/terrasser.

13. Dørskiltning

13.1.

Dørskiltning skal være ensartet i Foreningen og skal følge Foreningens nærmere anvisninger og krav.

14. Affald

14.1.

Affald skal sorteres i henhold til den til enhver tid gældende affaldssorteringsordning via miljøstationerne på Foreningens terræn. Affald må ikke efterlades eller henkastes på Foreningens arealer.

14.2.

Affald, som ikke fjernes via den almindelige dagrenovation eller via miljøstationerne på terræn uden ekstra betaling, skal beboerne fjerne ved egen foranstaltning og for egen regning. Beboerne er forpligtet til selv at holde øje med, hvornår storskrald afhentes samt gældende regulativer i Svendborg Kommune for affaldssortering.

14.3.

Beboerne er forpligtet til at følge bestyrelsens direktiver vedrørende affaldshåndtering i Foreningen.

15. Postkasser

15.1.

Foreningens postkasser skal benyttes. Egne postkasser må ikke opsættes.

Det er ikke tilladt at efterlade reklamer, kuverter eller andet i eller omkring Foreningens postkasser.

16. Renovering af egen lejlighed.

16.1.

Angående ændringer af lejligheder henvises til Foreningens vedtægter.

Ved tilladte renoveringsarbejder, skal der altid foretages afdækning i alle de områder, hvor håndværkere færdes, herunder på repos, trapper og i elevator.

Der skal rengøres dagligt.

Hvis arbejdet medfører afbrydelse af forsyninger eller spærring af faldstamme i mere end 10 minutter, skal berørte beboere og bestyrelsen orienteres med mindst 2 dages varsel.

Ved længerevarende renoveringer, skal bestyrelsen orienteres.

17. Vandskader, kloakproblemer mm

17.1.

Alle beboere skal løbende føre tilsyn med og sørge for vedligeholdelse af egne forsynings – eller afløbsrør, hvilket gælder både synlige og egne indbyggede rør.

Ved skader, bør skaden straks søges minimeret og evt. vandudløb standset. Foreningens vicevært bør endvidere omgående kontaktes, idet denne orienterer bestyrelsen, som vurderer, hvad der videre skal foretages.

Hvis der opstår skader i dagtimerne, f.eks. tilstoppede kloak afløb, sprungne vandrør, andre utætheder eller manglende strøm skal viceværten kontaktes. På andre tidspunkter skal viceværten kontaktes dagen efter.

Hvis skaden er meget akut, og viceværten ikke kan kontaktes, er det tilladt at rekvirere Foreningens håndværkere til at udbedre skaden, men reparationen betales kun af Foreningen, såfremt skaden henhører under Foreningens ansvarsområde, jf. i øvrigt nedenfor.

Den enkelte beboer kan kun rekvirere håndværkere på egen regning. Hvis en beboer har opfattelsen, at et konkret vedligeholdelses – eller reparationsarbejde skal betales af Foreningen, skal dette forelægges og godkendes af bestyrelsen i Foreningen.

18. Forsikring

18.1.

Foreningen har tegnet sædvanlig ejendomsforsikring.

Beboerne er forpligtet til selv at holde sig forsikret i alle andre henseender, herunder for egne skader, indbo m.m.

19. Påtale

19.1.

Klager over overtrædelse af husordensreglementet skal stiles skriftligt til Foreningens bestyrelse.

Overtrædelse af dette Husordensreglement betragtes som misligholdelse og vil blive sanktioneret efter vedtægternes pkt. 26.

20. Ændring af Husordensreglementet

20.1.

Til beslutning om ændring af dette Husordensreglement kræves, at 3/4 af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på en generalforsamling, og at mindst 3/4 af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 3/4 af de mødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 3/4 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

Der kan stemmes ved gyldig fuldmagt, idet en fuldmagt betragtes som fremmøde fra fuldmagtsgiver.

Svendborg

20**