

HUSORDEN

ANDELSBOLIGFORENINGEN DIKEVEJ

Andelsboligforeningen Dikevej

FORORD

En andelsforening er et minisamfund. Vi er fælles om mange ting og dermed bliver vi afhængige af hinanden. Det er derfor naturligt at opstille visse regler, som i det store samfund, for at få et godt forhold mellem beboerne.

Bestyrelsen beder jer derfor huske på, at reglerne er besluttet for at beskytte både beboerne og bebyggelsen. Det skaber tryghed og tilfredshed, når alle arbejder sammen om at holde bebyggelsen og fællesarealerne i pæn stand. Samtidig er vi med til at holde vedligeholdelsesudgifterne nede.

Husordensreglerne er vedtaget på generalforsamlinger og er løbende blevet og bliver ændret, så husordenen tilpasses beboerne og den tid vi lever i.

Desuden gælder "Vedtægter for Andelsboligforeningen Dikevej" samt de regler, der er påbudt ved lov i blandt andet "Lejeloven" og "Lov om Andelsboliger".

Det er bestyrelsens håb, at denne folder er med til at lette dagligdagen for beboerne.

Har I spørgsmål, er bestyrelsen altid til tjeneste.

Indholdsfortegnelse

	Side
Betaling af husleje, fællesudgifter og varme	4
Forbrug af el, varme og vand	4
Husdyr	4
Indvendig vedligeholdelse	4
Udvendig vedligeholdelse	4
Haven	5
Ukrudtsbekæmpelse	5
Til- og ombygning	5
Opvarmning af udestuer	6
Parkering	6
Fællesarealer	6
Fælles arbejdsdag	6
Andelsboligforeningens ansvar	6
Vinterberedskab	7
Forsikring	7
Trailer	7
Udlån af diverse have- og arbejdsredskaber	7
Flag	7
Skæring af fliser	8
Storskrald	8
Misligholdelse	8
Klage	8
Salg af andel	8
Venteliste	8

Betaling af husleje, fællesudgifter og varme

Betaling af husleje, fællesudgifter og varme skal ske senest den 1. i måneden via PBS, så foreningen har indbetalingen senest den 3. hverdag i måneden. Man kan få servicen PBS i sit pengeinstitut.

Forbrug af el, varme og vand

Varme opkræves af foreningen a conto hver måned sammen med husleje og fællesudgifter. Foreningen afregner med Aalborg Kommune. Varmeregnskabet går fra 1. oktober til 30. september og afregning sker hurtigst muligt derefter.

Det er tilrådeligt at notere forbruget af el, varme og vand løbende og reagere, hvis der konstateres uregelmæssigheder. Ved uregelmæssigheder vedrørende el og vand rettes der henvendelse til udbyder, mens der ved uregelmæssigheder vedrørende varme skal tages kontakt til bestyrelsen.

Det er andelshaverens pligt at sørge for at varmeveksleren er i orden og diverse filtre er rensat eller udskiftet.

Husdyr

Det er tilladt at have husdyr.

Hunde skal, når de færdes på fællesarealerne, føres i snor. Afføring skal straks fjernes.

Indvendig vedligeholdelse

Al indvendig vedligeholdelse påhviler andelshaveren. For eksempel maling, reparation/udskiftning af hårde hvidevarer, reparation/udskiftning af varmeveksler, gulve, gulvbelægninger, diverse gummifuger i køkken, bad og bryggere, pakninger i vandhaner, aftræk for emhætte, el-installationer, afløb m.m.

Udvendig vedligeholdelse

Træværk

Andelshaveren er forpligtet til at foretage vedligeholdelse af træværket udvendigt. Det drejer sig om rem, udhæng, skure, hegn, carporte og garager.

Træværket kan males i hvide, grå og sorte nuancer.

Derudover kan skure, carporte og garager males i trykimprægneringsgrøn eller grøn umbra.

Gavle, vinduer og døre er efter udskiftning i 2020 vedligeholdelsesfri og må ikke males.

Husenes ydre

Reparationer og udskiftninger af husenes ydre varetages af foreningen, f.eks. vinduer, døre, tag og murværk. Foreningen er kun ansvarlig for reparationer og udskiftninger på selve huset – den oprindelige andel på henholdsvis 90 eller 101 m² – og således ikke for skure, carporte, garager, udestuer m.m. Vedligeholdelse, reparation og udskiftning af disse påhviler andelshaveren.

Besigtigelse af udvendig vedligeholdelse

En gang årligt besigtiger bestyrelsen vedligeholdelsen af de enkelte andele. Der tjekkes maling af træværk samt hække og fortøve i henhold til den af generalforsamlingen vedtagne tjekliste.

Støttemure mv.

Hele arealet er foreningens grund, og der foreligger ingen særskilt matrikulering af de enkelte andele. Reetablering/genopretning af fliser og hæk påhviler andelshaverne i forening på hver side.

Reetablering/genopretning af støttemure påhviler alene de berørte andelshavere og er således foreningen og andre andelshavere uvedkommende. Undtaget er de oprindelige, lodretstående betonvægge, der er bygget sammen med husene. De regnes for en del af soklerne og er således foreningens ansvar.

Haven

Hækken skal klippes minimum én gang årligt. Det skal være gjort inden den 1. august.

Beboere har pligt til at holde ydersiden af hækken fri for ukrudt m.m.

Beboere med fortov foran og/eller langs huset har pligt til at holde fliser og kantsten fri for ukrudt.

Ukrudtsbekæmpelse

Der må ikke anvendes kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler hverken i egen have eller på fællesarealer.

Til- og ombygning

Regler om til- og ombygning fremgår af vedtægternes § 10.

Ønsker man at ændre på andelen, skal man aflevere ansøgning til bestyrelsen bestående af beskrivelse af projektet vedlagt tegning og andre relevante oplysninger. Dette gælder både forandringer indendørs og udendørs. Arbejdet må ikke igangsættes, før bestyrelsen har godkendt dette.

Hvis byggearbejdet skal godkendes af kommunens Teknik- og Miljøforvaltning, skal bestyrelsen underskrive ansøgningsskemaet til kommunen. Godkendelsen fra kommunen skal afleveres til formanden, før arbejdet må påbegyndes.

Bygningstegninger kan lånes hos formanden.

Husk at bygningsreglement og lokalplan skal overholdes.

Opsættes der udvendige vandhaner skal disse monteres med en aftapningsshane enten indvendigt eller i krybekælderen.

Opvarmning af udestuer

Det er ikke tilladt at opvarme udestuer med brændefyret brændeovn, fjernvarme eller anden form for fast varmeinstallation.

Parkering

Det skal tilstræbes, at der ikke parkeres på kørselsvejene.

Der må ikke parkeres på P-pladserne med ikke-indregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere m.m.

Fællesarealer

Der er ansat en havemand til at slå græsset på fællesarealerne. Udgiften hertil afholdes via fællesudgifterne.

Fællesarealerne, herunder hæk ud mod Zeusvej samt kanter mv. klippes og vedligeholdes på de fælles arbejdsdage.

Fælles arbejdsdag

Der afholdes hvert år to fælles arbejdsdage, hvor der udføres forskelligt vedligeholdelses- og/eller forbedringsarbejde. Dette fælles arbejde medfører en besparelse for foreningen, blandt andet i form af færre udgifter til håndværkere. Derfor skal alle andelshavere deltage i dette arbejde.

De 2 arbejdsdage forventes at blive afholdt i månederne maj eller juni samt september eller oktober. Den første arbejdsdag i maj/juni må påregnes at blive længere end den i september/oktober.

Hvis man ikke deltager i de fælles arbejdsdage, opkræves der et engangsbeløb på kr. 300 for den første arbejdsdag og kr. 200 for den anden arbejdsdag.

Andelsboligforeningens ansvar

Andelsboligforeningen har ansvaret for:

Tag

Udvendige døre og vinduer

Skjulte rør

Kloak

Murværk

Forsyningsledning
Varmemåler

Vinterberedskab

I samarbejde med Andelsboligforeningen Ræveskoven hyrer vi hvert år en vognmand til rydning og saltning af de fælles veje.

Hver andelshaver står for glatførebekæmpelse på eget område, og de andele, der har fortov foran eller langs huset, skal desuden sørge for at rydde dette.

Forsikring

Andelsboligforeningen har forsikret bygningerne i et anerkendt forsikringsselskab. Gældende police kan ses på Probo.

I tilfælde af skade skal der rettes henvendelse til bestyrelsen, som står for kontakten til forsikringsselskabet og anmelder skaden.

Trailer

Foreningen har sammen med Andelsforeningen Ræveskoven indkøbt en fælles trailer.

Trailerens står ved containerpladsen.

Trailerens kan lånes, når man skriver sig på listen i skabet ved siden af papircontaineren. Her kan trailerens også reserveres forud. Husk altid at tjekke og respektere reservationslisten, inden trailerens lånes. Slet reservationen, hvis trailerens alligevel ikke skal bruges i det ønskede tidsrum.

Trailerens afleveres rengjort og funktionsdygtig. Hvis der er noget galt med trailerens, skal der straks gives besked til formanden.

Udlån af diverse have- og arbejdsredskaber

De redskaber, der forefindes i redskabsskuret, som ligger på græsset bag nr. 36, kan lånes. Husk at aflevere efter brug.

Flag

Flaget kan lånes. Henvendelse kan ske til bestyrelsen.

Det er låners pligt, at flagreglerne overholdes og at uheld med flag/flagline meddeles den, der opbevarer flaget.

Skæring af fliser

Der skal benyttes vådskærer ved skæring af fliser.

Husk i øvrigt at tilrettelægge renovering og vedligeholdelsesarbejde, så det generer naboerne mindst muligt.

Storskrald

Almindeligt husholdningsaffald (restaffald) afhentes én gang hver 14. dag.

Haveaffald afhentes hver 4. uge.

På containerpladsen kan der i de opstillede containere afleveres papir og pap, flasker og glas, plastik og metal samt batterier. Reglerne for sortering skal overholdes.

Misligholdelse

Efterkommer en andelshaver ikke bestyrelsens anmodning om at bringe misligholdelse i orden, kan bestyrelsen, på andelshaverens regning, rekvirere en sagkyndig til at vurdere sagen.

Klage

Ønsker man at klage over forhold i andelsboligforeningen, skal sådanne klager afgives skriftligt til bestyrelsen.

Salg af andel

Der henvises til foreningens vedtægter, § 13, 14 og 15.

Venteliste

Der er ingen venteliste til ledige andele i foreningen.

Bestyrelsen noterer dog gerne kontaktoplysninger på interesserede købere, som kan videregives til andelshavere, der ønsker at sælge.

Husordenen er revideret på generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling 2016, og på generalforsamling i 2017, 2018, 2019, 2020 og 2026.