

Husorden for Ejerforeningen Havneøen Vejle etape 1 og Grundejerforeningen Havneøen Vejle

FORMÅL MED HUSORDENEN:

Formålet med denne husorden er at sikre, at Havneøen Vejle er et rart sted at bo, hvor alle tager hensyn til hinanden. Husordenen gælder for medlemmerne af Ejerforeningen Havneøen Vejle etape 1 og Grundejerforeningen Havneøen Vejle, medlemmernes husstand samt de personer, som medlemmerne giver adgang til ejendommen, herunder lejere, gæster, håndværkere mv.

1. FÆLLESAREALER

- 1.1 Fællesarealer skal benyttes på en måde, der ikke virker generende for de øvrige beboere. For at bevare et rent og velholdt udseende af ejendommens fællesarealer, må der ikke efterlades affald såsom cigaretskod, flasker eller lignende på ejendommens fællesarealer, og beboerne må i alle sammenhænge rydde op og gøre rent efter sig selv samt i øvrigt medvirke til at holde arealerne i pæn stand.
- 1.2 Medlemmerne skal tilse, at udvendige adgangsdøre, porte og kælderdøre altid holdes forsvarligt lukkede og i øvrigt generelt udvise omtanke. Såfremt ukendte personer søger at skaffe sig adgang til ejendommen via døre eller tilkøbt dørtelefon, opfordres medlemmet til at spørge til deres ærinde.
- 1.3. Den gældende skiltning skal respekteres.

2. TRAPPEOPGANGE, TEKNIKRUM, ELEVATORER OG P-KÆLDER

- 2.1 Elevatorerne er fortrinsvis til persontransport, og dørene må ikke blokeres mere end nødvendigt. Det enkelte medlem har ansvar for, at elevatorer, trappeopgange m.v. ikke beskadiges i forbindelse med den daglige brug. Sker der skader, skal disse snarligst reparerer af den, der har forårsaget skaden.
- 2.2 Parkeringspladser i parkeringskælderen må alene anvendes til parkering af indregistrerede personbiler. Der må ikke henstilles anhængere, campingvogne o. lign.
- 2.3 Parkering må kun foretages i de opmærkede båse og på egen parkeringsplads, eller efter nærmere aftale med ejeren.
- 2.4 Der må ikke på døre eller vægge være anden skiltning, reklamering, markering eller lignende end den af ejerforeningen godkendte. Der må ikke opsættes andre navneskilte på døren, end de af foreningen valgte og de af ejerforeningen anviste skrifttype skal anvendes.
- 2.5 Der må ikke ryges i nogen af Ejerforeningens Etape 1's eller i Grundejerforeningens fællesrum. Dette vil sige trappeopgangene, reposen med indgang til lejligheder, elevatorerne, teknikrummene, depotrummene, i hele p-kælderen.

- 2.6 Brandvedtægten tilsiger, at intet må henstilles på trapper, afsatser, teknikrum, i opgange eller lignende fælles arealer. Dette betyder, at personlige ejendele skal stilles i den enkelte beboers egen lejlighed eller i depotrummet. Cykler og barnevogne kan anbringes i cykelparkeringen i henholdsvis kælderens eller i området udenfor de enkelte bygningers hoveddør. Henstillede genstande andre steder kan fjernes af ejendomsadministrator uden varsel. Der skal være fri adgang til stigrør.

3. UDLEJNING OG FREMLEJE

- 3.1 Korttidsfremleje som f.eks. Airbnb og lignende er ikke tilladt i ejerforeningen. Udlejning kan alene ske for perioder på minimum 30 sammenhængende dage pr. lejemål.
- 3.2 Ejeren er ansvarlig for, at lejer og eventuelle brugere af ejerlejligheden overholder vedtægter, husorden og øvrige regler fastsat af ejerforeningen. Ejeren hæfter for enhver adfærd udvist af lejere, der medfører skade eller gene for foreningen eller dens medlemmer.

4. ALTANER

- 4.1 Der må ikke nedkastes genstande fra altanerne.
- 4.2 Det er tilladt at grille på altaner og private tagterrasser. Medlemmerne må dog kun benytte gasgrill. Der må IKKE anvendes hverken grillkul eller optændingsvæsker.
- 4.3 Der må ikke opsættes markiser, antenner, sejldug, parabler samt reklamer på altanerne. På de 8 ejerlejligheder, hvor der er tagterrasse, må der dog opsættes markiser, parasoller, sejldug og lignende, idet farverne på disse skal være råhvid eller i jordfarver og i øvrigt udføres, således at markiser, parasoller, sejldug eller lignende ikke væsentligt ændrer den pågældende bygnings udtryk.

5. VEDLIGEHOOLD

- 5.1 Den indvendige vedligeholdelse, renholdelse og modernisering af den enkelte lejlighed påhviler det enkelte medlem, ligesom den udvendige renholdelse af vinduer/døre, der naturligt kan nås fra den enkelte lejligheds terrasse eller kan nås via vippe/vendeanordning, påhviler det enkelte medlem.
- 5.2 Det enkelte medlem er forpligtet til at vedligeholde og forny gulvbrædder på det enkelte medlems terrasse/altan. Øvrig vedligeholdelse af terrasser/altaner foretages af foreningen.
- 5.3 Det enkelte medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin lejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang det ikke medfører gener eller udgifter for andre medlemmer af foreningen eller for foreningen.
- 4.4 Forinden arbejde med modernisering igangsættes, skal medlemmet indhente samtlige tilladelser og godkendelser fra de relevante myndigheder samt dokumentere disse for bestyrelsen.

- 4.5 Hvis er lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen kan være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist (jævnfør § 22.2 i vedtægterne for Ejerforeningen).
- 5.6 Foreningen foretager indenfor foreningens område renholdelse af fællesarealer, forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af døre mod fællesarealer, og udvendig side af vinduer/døre samt terrasser/altaner, elevatorer, fællesforsyningsledninger og fællesinstallationer. Udgifter, der hører under foreningens vedligeholdelsespligt, betales kun af foreningen, såfremt arbejdet er rekvireret gennem bestyrelsen eller med samtykke fra bestyrelsen.
- 5.7 Foreningen betaler for udbedring af skader i lejlighederne, der skyldes forhold omfattet af foreningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt.
- 5.8 Såfremt foreningen foranstalter udført udvendige vedligeholdelsesarbejder eller moderniseringsarbejder, hvor det efter bestyrelsens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte lejlighed, er det enkelte medlem forpligtet til at lade disse arbejder udføre.
- 5.9 Medlemmerne er forpligtede til at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin lejlighed eller depotrum, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer eller ombygninger.

6. AFFALD

- 6.1 Affald sorteres efter Vejle Kommunes anvisninger for klassificering af affald. Affaldet anbringes i den molok, der svarer til affaldets art. Affald, herunder farligt affald, der ikke passer til de opstillede molokker skal bortskaffes til Vejle Kommunes affaldsplads. Farligt affald, plast og karton i mindre mængder kan dog afleveres i affaldsrummet ved Kirk's parkeringshus.
- 6.2 Intet affald må stilles eller henkastes på fællesarealerne eller i området ved molokkerne.
- 6.3 Hvis/når man konstaterer, at en eller flere molokker er fyldt op, meldes dette til vor vicevært hos ØsterBO, Tlf. nr. 79432500.
- 6.4 Kan medlemmet ikke aflevere eget affald, skal medlemmet medtage og opbevare eget affald, indtil der igen er plads.
- 6.5 Storskrald må afleveres på Vejle Kommunes affaldsplads.

7. MUSIK OG STØJ

- 7.1 Udøvelse eller afspilning af musik samt evt. støjende sammenkomster og underholdning, må kun udøves således, at den ikke er til urimelig gene for de øvrige medlemmer. Medlemmer opfordres til at advisere de øvrige medlemmer forud for afholdelse af mulige støjende sammenkomster.
- Der bør vises et særligt hensyn i tidsrummet mellem kl. 22.00 og 08.00. Derudover bør medlemmet om muligt holde døre og vinduer lukket, når der holdes fester og lignende, hvor støjniveauet er højere end normalt, for derved at begrænse eventuelle gener for de øvrige medlemmer.
- 7.2 Støjende adfærd og støjende færdsel er forbudt overalt i ejendommen og på fællesarealer.

8. STØJENDE ARBEJDER

- 8.1 Brug af støjende værktøj, herunder boremaskine, må kun foregå på hverdage i tidsrummet mellem kl. 08.00 og 20.00. I weekenden i tidsrummet mellem kl. 10.00 og 18.00.
- 8.2 Andre elektriske og tekniske hjælpemidler bør installeres således, at de ikke er til gene for andre.

9. HUSDYR

- 9.1 Det er tilladt at holde almindelige husdyr, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for de andre medlemmer ved støj, lugtgener, aggressiv adfærd, eller på anden måde. Hvis et medlem føler sig groft generet af et andet medlems husdyr, kan det krænkede medlem rette henvendelse til bestyrelsen. Bestyrelsen er derefter berettiget til at bestemme, at medlemmet med husdyret, der har krænket, ikke længere må holde husdyret. (jf. § 23.2 i vedtægterne for Ejerforeningen).
- 9.2 Det er ikke tilladt at holde kamphunde eller krydsninger heraf, samt krybdyr eller lignende eksotiske dyr. Hunde skal altid føres i snor uden for lejligheden og på fællesarealerne, og deres efterladenskaber skal fjernes af ejeren.
- 9.3 Overtrædelse af retningslinjerne i forhold til husdyrhold skal betragtes som væsentlig misligholdelse

10. FUGLE

- 10.1 For at undgå risiko for mus, rotter samt efterladenskaber fra fugle, må fodring af fugle ikke finde sted på hverken altaner, terrasser, fællesarealer eller flydepontoner.

11. OVERHOLDELSE AF HUSORDEN

- 11.1 Medlemmer og de personer, der opholder sig i medlemmets lejlighed, er forpligtet til at efterkomme den af bestyrelsen fastsatte husorden. I det omfang der er forhold, som ikke er omfattet af husordenen, gælder de forskrifter for god ro og orden, der kan udledes af den gældende lejelovgivning.
- 11.2 Hvis et medlem væsentlig misligholder sine forpligtelser i henhold til denne husorden, herunder ved gentagende grove krænkelser eller ved hensynsløs adfærd over for de øvrige medlemmer, kan dette medføre krav om fraflytning (jvf. § 26.1 i vedtægterne for Ejerforeningen)
- 11.3 Denne husorden revideres årligt af bestyrelsen, og medlemmerne vil blive orienteret i tilfælde af opdateringer.
- 11.4 Medlemmer er forpligtet til at oplyse administrator om fraflytning/salg samt information om nye ejere.

Overholdes oplysningspligten ikke, vil der blive opkrævet et gebyr på kr. 2.800 (2021 priser) til administrationen for manuel behandling af forbrugsregnskab.
- 11.5 Hvis ejendomsmægler eller advokat ønsker oplysninger fra ejerforeningen eller grundejerforening tilvejebringes disse ved henvendelse til ØsterBO, som er administrator. Gebyr er fastsat til 2.500 DKK, som betales direkte til ØsterBO.

12. SELVRISIKO VED SKADER, SOM DÆKKES AF VORT FORSIKRINGSSELSKAB

12. 1 Ved skader i ejernes lejligheder betaler ejeren ved anmeldte og anerkendte skader den selvrisiko, som er aftalt i den fælles forsikringspolice. Selvrisikoen er i dag pr. skade ca. 6.000 DKK.

13. MEDDELELSE OM EJERSKIFTER

- 13.1 I forbindelse med en bolighandel er sælger forpligtet til at tilgå meddelelse om ejerskifter til vort administrationsselskab ØsterBO. Ved meddelelsen oplyses dato for ejerskifte, personlige oplysninger på køber såsom navn, adresse, e-mailadresse samt dato for ind/udflytning. Der udfyldes ligeledes en samtykkeerklæring.

14. HENVISNINGER

14. 1 De tinglyste vedtægter for ejerforeningerne og grundejerforeningen vil altid rangere foran denne husorden.