

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • Postbox 19 • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm advokat (H)

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr. 1003799 UT

Husorden for ejerforeningen Hallands Enge

Senest opdateret på ordinær generalforsamling 11. august 2020

§ 1

Enhver ejer i ejendommen bør altid udvise god og hensynsfuld naboskik og i enhver henseende undlade at volde unødige gene for ejerforeningens øvrige beboere. Bebyggelsen og friarealer skal holdes i pæn stand, så vedligeholdelsesudgifterne i alles interesse holdes nede.

§ 2

Beboerne må forpligte sig til - i egen interesse - at vise skånsomhed og hensyntagen til andre beboere ved færdsel på og benyttelse af fællesarealerne, herunder trapperne i opgangene.

Legepladsen, hvor børn især færdes, bedes med forældrenes bistand skånet for hærværk og beskadigelser.

Af hensyn til beplantningen skal gangarealerne benyttes. Træer og buske i haverne må ikke overstige en højde på 1,5 meter målt fra jordhøjde. Hække må højst have en højde på 180 cm.

Ved forurening af trapper og opgange skal nødvendig rengøring foretages af den beboer, der har ansvaret for forureningen eller for denne beboers regning.

Tegning og lignende i og udenfor opgangene samt i elevatorerne må ikke finde sted. Ved graffiti eller anden beskadigelse af vægge, murværk eller elevator bliver pågældende gjort økonomisk ansvarlig for istandsættelse/rengøring.

§ 3

Det er forbudt at henstille affald og private ejendele på fællesområder, herunder i opgange, gang- og kælderarealer. Forbuddet omfatter bl.a. legetøj, cykler, vasketøj, blomster, planter, sko, hylder, barne- og klapvogne mv..

Trappeopgange og gangarealer er flugtveje ved brand og skal derfor altid holdes fri for passage.

Foreningen forbeholder sig uden varsel og for ejerens regning at fjerne ejendele, der måtte være efterladt på de nævnte områder. Ejendele der måtte være blevet fjernet kan afhentes hos viceværtens inden 2 uger, hvorefter ejendele uden ansvar for ejerforeningen vil blive bortskaffet. Udlevering af ejendele kan ske mod betaling af gebyr kr. 500,-.

§ 4

Biler og motorcykler må kun parkeres på parkeringspladserne.

§ 5

I alles interesse må leg på trapper og kældergange samt i medlemmernes kældre ikke finde sted. Kældre skal holdes aflåst.

§ 6

Cykler, der ikke er i brug om vinteren, bedes anbragt i de pågældende beboeres kældre. Cykelvrag skal fjernes, da de skaber en del unødigt ulejlighed.

§ 7

Det er forbudt at opbevare brandfarlige væsker i kælderrum. Opdages det, at der står brandfarlige væsker i et kælderrum, kan bestyrelsen uden varsel i øvrigt og på beboerens regning, opbryde kælderrummet via låsesmed og bortskaffe de brandfarlige væsker.

§ 8

Ved madlavning på altanerne skal der sørges for, at grillredskaber og lignende er i sådan stand, at de ikke er til gene for andre og at de øvrige beboere ikke generes af lugt og røg. Hvis grill placeres på altanbunden, må membranen ikke beskadiges.

§ 9

Al unødigt støj og uro er forbudt. Gentagne berettigede klager med efterfølgende henstilling fra bestyrelsen til følge kan føre til eksklusion. På fællesarealet må der ikke fremkomme af-tenaktiviteter efter kl. 21.

§ 10

Renholdelse og vedligehold af kælderrum påhviler hver enkelt medlem.

§ 11

Der må kun bores og bankes i tidsrummet:

Mandag til fredag fra 8:00 til 18:00

Lørdag fra 10:00 til 18:00

§ 12

Der gælder følgende regler for affaldsskakterne:

- Der skal altid bindes knude på de poser I smider i affaldsskakten. Derved undgår vi, at poser og andre løse genstande sætter sig fast i udsugningskanalen og giver lugtgener.
- Når I smider affald i affaldsskakten, skal I sikre jer, at der ikke er væsker i affaldet. Dette giver nemlig grimme pletter på væggen i affaldsrummet.
- Det må kun være husholdningsaffald, som smides ud via skakten.
- Alt affald skal være i poser, også pizzabakker, ellers vil det blokere skakten.
- Affaldsposer skal ikke presses igennem, da det vil føre til, at skakten vil blive blokeret.

§ 13

Beboerne skal selv bortskaffe deres storskrald. Storskrald der efterlades på fællesarealer vil blive fjernet af foreningen for ejerens regning. Overtrædelse af denne bestemmelse udløser et gebyr på kr. 500,- udover de faktiske omkostninger til bortskaffelse af affaldet.

§ 14

Pap, papir og glas skal afleveres i de dertil opstillede containere. Det påhviler ejeren at forestå korrekt affaldssortering.

Overtrædelse af denne bestemmelse kan udløse et gebyr på kr. 500,- i tillæg til de omkostninger, som ejerforeningen evt. måtte have til afskaffelse af affaldet.

§ 15

Det er forbudt at lufte sine husdyr på fællesarealerne.

§ 16

Opsætning af let trådhegn i haver.

Forslaget blev vedtaget på den ordinære generalforsamling d. 15. april 2008.

Den enkelte ejer kan opsætte let trådhegn i neutral farve på den side af hækken der vender ind mod lejligheden/rækkehuset. Et eventuelt trådhegn må ikke overstige højden på hækken. Hvis hækken påføres skader som følge af opsætning af trådhegn vil den enkelte ejer blive holdt økonomisk ansvarlig.

§17

Udvidelse af flisearealet i haverne

Forslaget blev vedtaget på den ordinære generalforsamling d. 15. april 2008.

Alle udvidelser skal ske ved brug af den eksisterende flisetype - dvs. 30x30 (cm) fliser af samme fabrikat og type som de eksisterende. Udvidelsen skal desuden følge sædvanlige bro-lægningsstandarder. I tvivlstilfælde skal den til enhver tid siddende bestyrelse konsulteres.

Part I: Rækkehuse

Det er tilladt at udvide bestående fliseareal, så havearealet helt eller delvist er flisebelagt.

Part 2: Lejligheder

Det eksisterende fliseareal for lejligheder består af 10x8 fliser (bredde x dybde). Den enkelte ejer kan udvide dette areal, således at terrassen i bredden går til og med køkkendøren. Desuden kan den enkelte ejer udvide med op til 2 fliser i dybden. For enkelte lejligheder vil en maksimal udvidelse konflikte med hækken. I disse tilfælde må udvidelsen begrænses. Enkelte lejligheder har 2 døre mod haven foruden terrassedøren. Udvidelsen vedrører udelukkende køkkendørssiden. Bestyrelsen skal inddrages i tvivlstilfælde.

Tilføjelse til udvidelse af flisearealet - vedtaget på ordinær generalforsamling april 2011

Udvidelse af flisebelægning i haverne tilhørende lejligheder med 2 døre udover terrassedør, nemlig: Opgang 3 7, st. tv, opgang 39, st. tv, opgang 41 st. tv, opgang 43 st. tv

Der gives tilladelse til udvidelse af flisebelægning ifølge illustration D med en hel flise til og med dørkarmen.

Signaturforklaring :
 Eksisterende belægning
 Tilladt udvidet belægning

Illustration C:
 Lejligheder : 10 x 8 eksisterende fliser

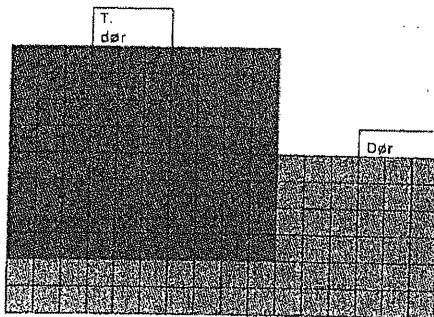
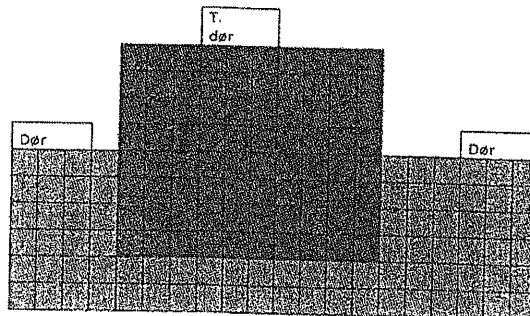


Illustration D:
 Lejligheder : 10 x 8 eksisterende fliser



§ 18

Vindafskærmning på altaner

Forslaget blev vedtaget på den ordinære generalforsamling i marts 2009.

Der gives tilladelse til opsættelse af vindafskærmning for rækværket på altanen samt foran de franske altaner. Vindafskærmningens udseende skal tilpasses bebyggelsens farver. Vindafskærmningen må kun fremstå ensfarvet og kun i farver godkendt af bestyrelsen. Vindafskærmningen må kun opsættes efter forudgående godkendelse af den til enhver tid siddende bestyrelse.

Vindafskærmning i rækkehushaver

Der gives tilladelse til opsætning af vindafskærmning i form af et fastmonteret læsejl i haver ved rækkehuse efter bestyrelsens nærmere bestemmelse. Afskærmningen skal svare til altan-afskærmninger.

§ 19

Opsætning af havelåger

Forslaget blev vedtaget på den ordinære generalforsamling i marts 2009.

Reglerne vedrører både stuelejligheder samt de 14 rækkehuse.

Den enkelte ejer kan, på det stueplansareal hvor denne har brugsret, opsætte en havelåge under følgende betingelser:

Stk 1. Den opsatte havelåge skal opfylde følgende specifikationer:

- Havelågen og stolperne skal være i træ.
- Havelågen og stolperne males med Gori 99 Ekstrem / teak 601 eller tilsvarende, så objekterne farvemæssigt matcher bebyggelsens døre og vinduer.
- Bredde: 80-90 cm
- Højde: op til 180 cm (hækkens højde)
- Monteringsstolper må max. være dimensioneret 10x10 cm.

Stk 2. Vedrørende havelågens placering:

Lejligheder: Havelågen placeres mod den sti, der fører direkte til trappeopgangsdør. Havelågen opsættes 1 meter fra bygningsfundament. Denne placering er dog ikke mulig i alle tilfælde, da nogle lejlighedshaver ikke er placeret mod en sti, der fører til trappeopgangsdør. I disse tilfælde aftales lågens placering med bestyrelsen.

Rækkehuse: Havelågen placeres på den sti, der forbinder den enkelte rækkehushave med parken. Lågen placeres så den flugter med den eksisterende bøgehæk. Desuden skal havelågen åbne væk fra skraldespanden, så renovationsarbejderen ubesværet kan tømme spanden. I tvivlstilfælde kontaktes bestyrelsen inden opsætning.

Stk 3. Opsætning og vedligeholdelse sker for ejerens regning. Vedligeholdelse påhviler under ingen omstændigheder ejerforeningen.

Stk 4. Ved salg fjerner sælger for egen regning den opsatte havelåge og reetablerer hækken, så den matcher den øvrige hæk, der omkranser havestykket. Dette kan undgås, hvis køber ved skriftlig kontakt til E/F Hallands Enges administrator bekendtgør, at denne overtager "rettigheder og pligter" vedrørende havelågen.

Stk 5. Ved manglende vedligeholdelse kan bestyrelsen af den til enhver tid værende ejer kræve, at havelågen fjernes og at haven reetableres i overensstemmelse med stk. 2.

§ 20

Opsætning af markiser – ejerlejlighederne

Der er af den ordinære generalforsamling i 2008 vedtaget mulighed for opsætning af markiser i lukkede kasser. Markiser må kun opsættes efter forudgående godkendelse af den til enhver tid siddende bestyrelse. Markiser der opsættes er med følgende forudsætninger:

- Markisens udseende skal tilpasses bebyggelsens farver. Der må derfor kun opsættes lukket kasse i grå farve.
- Markisekassens længde må ikke overstige altanens bredde + 25 cm på hver side.
- Markisedugen må kun fremstå ensfarvet og kun i farver godkendt af bestyrelsen.
- Markisedugens areal må ikke overstige altanens areal.
- Markisen skal opsættes af fagfolk, da der er tale om opsætning på fællesareal.

Markiser kan kun opsættes efter forudgående godkendelse af den til enhver tid siddende bestyrelse.

Opsætning af markiser - rækkehusene

Der er af den ordinære generalforsamling i 2011 givet tilladelse til opsætning af markiser i lukkede kasser under følgende forudsætninger:

Markiser i haven:

- Markisens udseende skal tilpasses bebyggelsens farver. Der må derfor kun opsættes lukket kasse i grå farve.
- Markisens længde må ikke overstige terrassens flisebredde + 25 cm på hver side.
- Markisedugen må kun fremstå ensfarvet og kun i farver godkendt af bestyrelsen.
- Markisedugens areal må ikke overstige terrassens areal.

- Markisen skal opsættes af fagfolk, da der er tale om opsætning på fællesareal.
- Markiser kan kun opsættes efter forudgående godkendelse af den til enhver tid siddende bestyrelse

Markiser i gårdhave:

- Markisens udseende skal tilpasses bebyggelsens farver. Der må derfor kun opsættes lukket kasse i grå farve.
- Markisens længde vil være begrænset af nedløbsrørets placering, som IKKE må ændres.
- Markisedugen må kun fremstå ensfarvet og kun i farver godkendt af bestyrelsen.
- Markisedugens areal må ikke overstige terrassens areal.
- Markisen skal opsættes af fagfolk, da der er tale om opsætning på fællesareal.
- Markiser kan kun opsættes efter forudgående godkendelse af den til enhver tid siddende bestyrelse.

§ 21

Træskuret (kun til benyttelse for rækkehusejere)

Træskuret er et fælles opbevaringsrum til brug for opbevaring af grill, cykler og klap- og barnevogne.

Det er ikke tilladt at opbevare andre former for ejendele i træskuret.

Alle genstande i træskuret skal mærkes med navn, bolignumner og tlf..

Der vil løbende blive foretaget kontrol af, om træskuret opbevares til opbevaring af andre ejendele. Ejerforeningen forbeholder sig uden varsel og uden ansvar at fjerne ejendele fra træskuret, der ikke er tilladt efter nærværende bestemmelse.

§ 22

Til- og fraflytning

I forbindelse med til/fraflytning er det forbudt at køre biler op på fortov eller stisystem ved bebyggelsen.

Ved flytning meddeles snarest muligt navn og adresse på ny ejer samt overtagelsestidspunkt til bestyrelse/administrator.

§ 23

Fremleje/udlejning af lejlighed

Ved udlejning/udlån af ejerlejligheden skal ejer straks oplyse ejers nye adresse samt lejers/brugers navn. Bestyrelsen skal godkende lejere.

Ved udlejning påhviler det ejer at gøre lejer opmærksom på foreningens forhold, herunder vedtægter, husorden, affaldsordning m.v..

§ 24

Bestyrelsen opdaterer informationer løbende på foreningens hjemmeside www.hallandsenge.dk Har man behov for at kontakte bestyrelsen, kan dette ske via mail til hallandsenge_bestyrelse@outlook.dk

I tilfælde af presserende sager anmodes medlemmerne om at henvende sig til ejendomsadministratoren, der så kontakter bestyrelsen.

Denne udgave af husordenen erstatter alle tidligere udgaver. Husordenen er godkendt på den ordinær generalforsamling den 4. april 2019.

--- 0 ---

Følgende tilføjelser til husordenen blev vedtaget på ordinær generalforsamling den 11. august 2020:

Uden bestyrelsens samtykke må lejlighedsejere ikke foretage ændringer, reparationer eller maling *på bygningens facade*, herunder udvendig maling af vinduer, maling af døre mod fællesarealer samt maling af altaner, *rækværker* eller andre udendørs opholdsarealer. Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskade, markiser mv. må ikke finde sted uden bestyrelsens samtykke. De enkelte ejerlejlighedsejere må ikke opsætte tv-antennener eller paraboler på ejendommens tag, facader, altaner eller terrasser.

Ejerlejlighederne i stueplan og rækkehusene tillægges brugsret til terrasser/haver beliggende i tilknytning til lejlighederne. Ren-, vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af belægninger samt hække (Ejerlejligheder i stueplan: Liguster; Rækkehuse: Bøgehække) påhviler alene den enkelte ejerlejlighedsejer.