



Husorden for andelsboligforeningen Jelsbuen

I vores andelsboligforening er der mange forskellige mennesker. Vi er mere eller mindre afhængige af hinanden, og vi er fælles om mange ting. Det er derfor naturligt at opstille nogle regler, så vi kan være tilfredse med at bo her. Husordenen er et supplement til Jelsbuens vedtægter.

Fælles opholdsarealer

De fælles opholdsarealer vedligeholdes af andelsboligforeningen i nærmiljøet og er derfor alles ansvar samt af grundejerforeningen på de grønne arealer. Det er ikke tilladt den enkelte at fjerne eller flytte fællesbeplantning, fastgjorte legeredskaber, bænke og lignende eller at placere private ting på de fællesopholdsarealer.

Fælles arbejdsdage ("aktivitetsdage")

Der afholdes 2 årlige aktivitetsdage, hvor andelshaverne foretager fællesarbejde for andelsboligforeningen. Hver andel yder et bidrag til arbejdet svarende til 2 årlige fremmøder med mindst 1 voksen deltager pr. gang i mindst 2,5 timer. Der arrangeres evt. morgenmad og frokost udover dette, med frivillig deltagelse.

Hvis man er forhindret i deltagelse den pågældende arbejdsdag, så vil det være muligt at yde et stykke arbejde en anden dag. Arbejdet aftales med bestyrelsen ligesom arbejdets udførsel skal være færdiggjort indenfor en af bestyrelsen fastsat dato.

Deltager man ikke på aktivitetsdagen eller påtager man sig ikke en opgave en anden dag opkræves et beløb som tillæg til boligafgiften. Se vedtægterne § 8.3"

Stierne

Stierne langs husene er gangstier, og kørsel med køretøjer - dvs. knallert, bil eller motorcykel - er forbudt.

Vejene:

Bebyggelsens veje er anlagt som "stilleveje" med bump og anvist max. hastighed på 30 km/t. Dog opfordres man altid til at køre efter forholdene. Parkering er forbudt på vejene.

Parkering.

Det er kun tilladt, at parkere på de afmærkede p-pladser. Parkering på bebyggelsens veje er forbudt. Overtrædelse vil blive politianmeldt. P-pladserne er til samtlige andelshavere, deres gæster samt andre, der har ærinde til bebyggelsen og må kun anvendes til parkering af registrerede motorkøretøjer med en vægt mindre end 3500 kg. Det er naturligt, at Jelsbuens beboere parkerer på parkeringspladserne beliggende mellem Jelsbuen og henholdsvis Eskebuen og Milebuen, men er der helt optaget henvises til buernes øvrige parkeringspladser. Der må ikke stilles trailere, campletter, campingvogne o. lign på p-pladserne.

Fælleshus:

Fælleshuset og dets udenoms arealer vedligeholdes af andelshaverne. Der henvises desuden til særskilt "Retningslinjer for brug og leje af Jelsbuen fælleshus". Er fælleshuset udlejet, så er brugsretten af fælleshuset kun udlejerens, og det indbefatter også legearealet og terrassen.

Cykler, barnevogne m.m.

Cykler, cykelanhængere, barnevogne, legetøjskøretøjer m.m. skal henstilles i egen have eller skur.

Affald/Storskrald.

Der må ikke hensættes affald i for- eller baghaver. Storskrald skal afleveres ved Materielgården i dennes åbningstid - pt. søndage mellem kl. 11 og 13.

Affald skal håndteres i henhold til Albertslunds kommunes affaldssortering. Se Albertslund kommunes hjemmeside. www.albertslund.dk

Indvendig forandring i egen bolig.

Større indvendige forandringer fx nyt køkken, bad, ændring af ruminddeling m.m. i de enkelte boliger, skal godkendes af bestyrelsen inden påbegyndelsen.

Det er altid andelshaveren selv, der har ansvaret for, at enhver forandring er udført håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Se i øvrigt § 10 i vedtægterne.



Husorden for andelsboligforeningen Jelsbuen

Indvendig vedligeholdelse af egen bolig.

Indvendig vedligeholdelse af egen bolig påhviler den enkelte andelshaver (maling, tapetsering, gulve, armatur, døre, låse m.m.). Se i øvrigt § 9 i vedtægterne.

Udvendig forandring af egen bolig.

Som hovedregel er det **ikke** tilladt at ændre udvendigt på sin bolig. Bestyrelsen kan dog forespørges om tilladelse til følgende:

- Markiser - Se dokumentet af 03.02.2008 - Opsætning af markiser
- Vedr. vinduer i facader kan der jfr. Vedtægterne § 10.2. kun gives tilladelse til følgende:
 - At erstatte de små (550 x 550 mm) kvadratiske vinduer til beboelsesrum på 1. sal i rækkehusene med et større vindue (1150 x 1150 mm)
 - At isætte et lille vindue (550 x 550 mm) i facaden ved siden af hoveddør i rækkehus ind til det oprindeligt vinduesløse rum
 - Der skal anvendes vinduesformater af samme type, farver og dimensioner som eksisterende vinduer. I facader og gavle er dette FramelC, et alu-pur-træ vindue med 3 lag glas fra Ideal Combi med 10 års garanti.
 - Disse skal med hensyn til top og bund flugte med eksisterende "vinduesliner", der usynligt sammenbinder bebyggelsen.
 - At der ved vinduesudskiftningen ikke nedlægges redningsåbninger.
- Velux vinduer i taget: Type 3 C er godkendt med tegninger ved byggesag@albertslund.dk. Ønskes tagvinduer i andre type lejligheder, skal ansøger tage kontakt til byggesag@albertslund.dk og ansøge herom.

Arbejdet skal udføres af håndværker, som er omfattet af garantiordning. Det påhviler andelshaveren at kunne dokumentere, at ændringen er udført håndværksmæssigt korrekt.

Udvendig vedligeholdelse af boligerne

Da den samlede bebyggelse skal fremstå som et harmonisk hele, er det ikke tilladt den enkelte andelshaver at foretage syns- eller bygningsmæssige forandringer af boligens ydre - herunder facade- og gavlparter inkl. brystninger, vinduer og udvendige døre uden bestyrelsens godkendelse.

Andelsboligforeningen står for udvendig vedligeholdelse og fornyelse (haverne undtaget), og andelshaveren har pligt til at meddele foreningen fejl og mangler.

Installationer:

Andelsboligforeningen varetager vedligeholdelse og fornyelse af boligernes fællesinstallationer herunder varmevekslere, forsyningsledninger og afløbsledninger ud fra vedtægternes § 9.

Det er muligt at ændre systemet fra rumvarme til f.eks. gulvvarme, men det kræver ansøgning til bestyrelsen. Hvis varmesystemet er ændret, overgår vedligeholdelsen af gulvvarmen til andelshaver og/eller ny andelshaver. Denne regel gælder dog ikke i Jelsbuen 30, som dog skal betale vedligeholdelsesdifferencen mellem en ordinær varmeveksler og den varmeveksler, som findes i resten af andelsboligforeningens boliger.

Vandrør og armatur (brugsvand):

Koldt brugsvand føres ind i boligen. Varmeveksleren sørger for at opvarme til varmt brugsvand. Koldt og varmt brugsvand føres ad skjulte rør til tappesteder i køkken og badeværelse.

Fra og med armatur (og eventuel forudgående ballofix) er vedligeholdelsen andelshaverens ansvar.

Skjulte rør er omfattet af foreningens bygningsforsikring.

Afløb

Afløb fra køkkenvask, håndvask, gulvafløb, vaskemaskine og toilet skal andelshavers vedligeholde så længe rørene forløber inde i huset. Uden for huset er vedligeholdelse af "de tværgående hovedledninger" Albertslund Kommunes ansvar, mens stikledninger mellem disse hovedledninger og indtil bygningsskel er foreningens ansvar.

Andelshaver skal derfor sørge for, at følgende er vedligeholdt:



Husorden for andelsboligforeningen Jelsbuen

Køkkenvask: Selve vasken, tilsluttet vandlås og rør til bygningsskel.

Håndvask: Selve vasken, tilsluttet vandlås/rør til gulv, vandret rør under gulv til vandlås (under rist)

Gulv afløb (bad): vandlås under rist skal jævnligt renses (indsats kan tages op, når skruer fjernes), rør til bygningsskel.

Vaskemaskine: vandret rør under gulv til vandlås

Toilet: Alt

Ventilation og aftræk

Af hensyn til mindst mulig fugt i boligen, er det vigtigt at bruge og vedligeholde flg.:

Ventilator i badeværelse, som skal fungere og bruges.

Emhætte over komfur skal fungere, renses og bruges.

Ventilationsåbninger i vinduer: skal kunne åbnes og lukkes (og det anbefales, at de er åbne det meste af året).

Haver.

Ifølge vedtægternes § 9 har andelshaveren pligt til at vedligeholde sin have.

Haverne består af forhave og baghave.

Haverne er små, vi bor tæt og det er nødvendigt, at vi tager hensyn til hinanden. Tal derfor evt. med naboerne om mindre projekter i haven, før de etableres.

Forhaven tilhører stueetagen og skal vedligeholdes af denne andelshaver.

Det påhviles andelshaveren, at kunne dokumentere, at ændringen er udført håndværksmæssigt korrekt.

Forhaven

- Indgangspartiet skal være ryddeligt og frit for ukrudt, og evt. snerydning påhviler andelshaveren.
- Bøgehækken skal holdes og klippes mindst en gang i sommerhalvåret dog senest d. 1. september jf. vedtægternes §9.5. Hækken må ikke være højere end 1,40 m.
- Forhaven må ikke anvendes til oplagsplads for affald og lignende.
- Forhaven må ikke anvendes til hundegårde, og hundetoilet, hunde luftes på de grønne områder.
- Eventuelle træer eller buske i forhaven skal have en sådan højde, at det ikke tager sollys eller udsyn for naboer.

Baghaven

- Haven er omgivet af en bøgehæk.
- Baghaven skal holdes ryddelig og fri for ukrudt.
- Bøgehækken skal holdes og klippes mindst en gang i sommerhalvåret dog senest d. 1. september jf. vedtægternes §9.5. Hækken må højst være 1,80 m. høj. Det er lokalplanen, der fastlægger denne hæk højde, og Albertslund Kommune har ret til at forlange lokalplanens begrænsning opfyldt. Så længe kommunen ikke forlanger dette opfyldt, accepterer bestyrelsens følgende: Hækken kan have en maks. højde på 2.00 m, hvis to naboer kan blive enige herom - hvis ikke skal den klippes ned til 1,80 m.
- Dyrehegn (grønne ståltrådshegn med max. højde 1.40 m.) må opsættes på indersiden af hækken.
- Græsplænen skal klippes i sommerhalvåret.
- Eventuelle træer eller buske i baghaven skal have en sådan højde, at det ikke tager sollys eller udsyn for naboer.
- Baghaven må ikke anvendes til oplagsplads for affald og lignende.
- Baghaven må ikke anvendes til hundegårde, og hundetoilet, hunde luftes på de grønne områder.
- Det er ikke tilladt at have trampoliner opsat i for- og baghave.
- Det er ikke tilladt at have motordrevne bassiner, el- og motordrevne legeredskaber i for- og baghave.

For alt havearbejde gælder det, at andelsforeningens haveredskaber kan lånes fra det aflåste fællesskur (din nøgle passer) og skal stilles på plads rengjort efter brug. Hvis noget går i stykker, prøv da først selv at reparere det - eller send en mail til bestyrelsen@jelsbuen.dk

Alle større ændringer i for- eller baghaven fx opsætning af fast hegn/stakit, skal godkendes af bestyrelsen inden arbejdet påbegyndes.

Altaner og repos.



Husorden for andelsboligforeningen Jelsbuen

Altaner og repos til 1. sals lejlighederne må ikke bruges til opbevaring af affald, cykler eller lign.. Altankasser skal være opsat således, at de ikke er til gene for underboen. Der må således ikke kunne ske udsivning af vand eller jord til underboen. Tørring af tøj skal ske inden for egen altan eller repos. Det er ikke tilladt at opsætte parabolantennor på altaner eller repos.

Kæledyr

Hver andelshaver må holde hund, kat eller mindre kæledyr. Kæledyr må ikke være til gene for beboerne eller boligområdet - dette gælder såvel lugt, støj og adfærd, og eventuelle efterladenskaber skal straks fjernes fra såvel private haver som fælles opholdsarealer af ejerne.

Hunde skal føres i snor uden for egen bopæl. Haverne må ikke anvendes som hundegårde.

Kæledyr må ikke medtages i fælleshuset. Hvis der medbringes husdyr i fælleshuset, så koster det en rengøring af eksternt firma, som betales af den andelshaver, som har lejet fælleshuset.

Der må ikke holdes kæledyr i erhvervsmæssigt øjemed. Det er ikke tilladt at stille mad ud til katte.

Vi opfordrer til, at fodring af fugle begrænses til de små sangfugle.

Bestyrelsen kan udstede forbud mod at holde kæledyr, hvis ovenstående regler ikke overholdes se vedtægtens § 12.2. Det er ikke tilladt at holde høns i haverne.

Støj:

Der skal altid udvises den fornødne hensyntagen til naboerne. Musik og støjende adfærd er ifølge politivedtægten kun tilladt for lukkede vinduer og døre.

Da vi i perioder opholder os meget på altaner og i haver, bedes man tage hensyn til sine naboer.

Fodbold henvises til de grønne områder og boldbanen.

Efter midnat bør vises hensyn ved at dæmpe ned, så naboernes nattero ikke forstyrres. I særlige tilfælde (fest og lignende) bør man sikre sig, at naboerne er adviseret om arrangementet, men samtidig vise hensyn til sine omgivelser.

Særligt støjende maskiner (f.eks. boremaskiner og græsslåmaskiner) må kun anvendes inden for følgende tidsrum:

Hverdage mellem kl. 7-18 (med undtagelse af: de 3 dage før påske samt dagene mellem jul og nytår) Disse dage gælder weekendtiderne: mellem kl. 10-17.

Røg/lugt.

Det er ikke tilladt at brænde haveaffald eller lignende i haverne. Der skal altid udvises den fornødne hensyntagen til naboerne angående røg og kraftige lugtgener fra **f.eks.** grill og bålsted.

Postkasser

Postkasser påhviler den enkelte andelshaver, og andelshaveren skal selv erstatte postkassen, hvis denne går i stykker samt sørge for korrekt navneskilt. Labels kan hentes i forbindelse med et bestyrelsesmøde. Datoer og tider fremgår af bestyrelsesreferaterne. Ved udskiftning skal postkasserne fremstå ens i både form og farve som resten af Jelsbuens postkasser.

Skure

Ifølge vedtægterne er det foreningens pligt, at skurene vedligeholdes. Her menes hovedsagelig den udvendige vedligeholdelse som f.eks. maling og tagpap. Foreningen sørger for materialer til vedligeholdelse af skurene, men kan pålægge, at det er andelshaverne selv, der udfører vedligeholdelsen (f.eks. maling af skure). Typisk vil dette foregå i forbindelse med en aktivitetsdag eller alternativt i tillæg til og/eller træde i stedet for en aktivitetsdag. Den enkelte andelshaver har ansvar for skurets indvendige vedligeholdelse og indretning.

Fællesskur og fællesværksted

Andelsforeningen har et fællesskur og et fællesværksted indeholdende værktøj og maskiner til fri afbenyttelse. Ved eventuelle skader på værktøjet, så skal det forsøges repareret eller låntager skal købe nyt ved først at give besked om dette via kontaktformularen til bestyrelsen på foreningens hjemmeside www.jelsbuen.dk

Ved adgang til fællesskur eller fællesværksted benyttes egen husnøgle. Efter brug af værktøj, maskiner, skur og værksted returneres dette i rengjort stand. Der findes en vandhane ved værkstedet bl.a. til dette formål.

Klager

Ved alle klager med relation til denne husorden, anbefales det de implicerede parter selv at løse problemet. Hvis dette ikke kan lade sig gøre, skal klager ske skriftligt til bestyrelsen, som vil behandle sagen på førstkommande bestyrelsesmøde.



Husorden for andelsboligforeningen Jelsbuen

Denne husorden er sendt til forslag og vedtaget på Jelsbuens ordinære generalforsamling 3. juni 2025 og erstatter dermed Husorden af 2021.