



Ejerforeningen Ågrunden,
Fændediget 14-30, 4600 Køge

HUSORDEN FOR EJERFORENINGEN

ÅGRUNDEN (2023)

FORMÅL

Som boligejer i Ejerforeningen Ågrunden er der to hovedformål, som bestyrelsen lægger vægt på opfyldes:

- 1) At vi alle har et fælles ansvar for at passe på, dels vores bygninger, dels de udendørs arealer, der tilhører ejendommen.
- 2) Et mål om, at der er en positiv og god stemning i foreningen og at alles ønsker til et godt liv, som Ejerforeningen Ågrunden kan opfylde, imødekommes i så høj grad som muligt.

Derfor er denne husorden udarbejdet, for at bidrage til at opfylde disse to formål.

OMFANG

Husordenen er udarbejdet i medfør af Vedtægter for Ejerforeningen Ågrunden § 9 stk. 4. Foruden denne husorden gælder vedtægterne for ejerforeningen. Disse vedtægter har forrang og vil generelt ikke blive gentaget her.

Husordenen gælder for:

- Ejerforeningens medlemmer samt personer i medlemmernes husstand.
- Personer, som medlemmerne giver adgang til ejendommen (herunder gæster, håndværkere m.fl.).
- Husordenen gælder tilsvarende for lejere.

Denne husorden revideres af bestyrelsen med passende mellemrum og godkendes efter revision på den førstkommende ordinære generalforsamling. Beboerne vil blive orienteret i tilfælde af revidering.

Opmærksomheden henledes på, at jf. lov om ejerlejligheder kan ejerforeningen pålægge bod i tilfælde af grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, eller ved gentagne misligholdelse trods påmindelse. I yderste konsekvens kan der ske eksklusion af ejerforeningen.

Det pålægges ejere ved udlejning, at dette ordensreglement indgår i lejeaftalen, samt ved revidering at indholdet gøres lejere bekendt.

1. Generelle ordensregler

- 1.1. Generelt skal alt i byggeriet være i overensstemmelse med lokalplan 1068 (ses på www.koege.dk).
- 1.2. Udlejning af ejerlejlighed, eller genudlejning af lejelejlighed, for perioder mindre end tre måneder/90 dage er ikke tilladt (se i øvrigt vedtægterne §16).
- 1.3. Brug af støjende værktøj (herunder boremaskiner) må kun finde sted i tidsrummet kl. 8.00 til kl. 20.00 på hverdage. Lørdage samt søn- og helligdage fra kl. 10.00 til kl. 16.00.
- 1.4. Musik og TV-afspilning bør ikke ske, så det er til gene for øvrige beboere, især på hverdage efter kl. 22.00 og weekend/helligdage efter kl. 24.00.
- 1.5. Beboerne skal tilse, at hoveddøre, døre til gårdrum, kælderdøre altid holdes forsvarligt lukkede og skal udvise omtanke, når for dem ubekendte personer søger at skaffe sig adgang via disse døre eller færdes i området. Alle døre i kælderen er branddøre, og skal derfor altid holdes lukkede.
- 1.6. Afløb i lejlighederne, herunder fra toilet, vaskemaskine, bad eller kummer skal holdes rensede således, at oversvømmelser undgås.
- 1.7. Fejl eller uorden ved fællesinstallationer som elevatorer, vand, el, varme, samt afløb skal omgående meldes til bestyrelsen. Beboerne skal afstå fra selv at foretage indgreb i, eller tilkalde ikke akut fejlretning af, installationer henhørende under fællesareal/-områder.
- 1.8. Rygning er ikke tilladt i indendørs fælleslokaler, herunder kælder, elevatorer, trappeopgange og kælderrum. Der henstilles i øvrigt til, at man ved rygning i egen bolig sørger for passende udluftning. Derudover bør man være opmærksom på, at røgen kan sprede sig til fællesarealer, når hoveddøren åbnes til opgangen.
- 1.9. Der må ikke ændres ved eller opsættes tekniske installationer og lignende på fællesarealerne uden bestyrelsens skriftlige godkendelse. Tilsvarende må der ikke klæbes opslag på vægge, døre og glaspazier.
- 1.10. Hunde skal føres i snor, når de færdes på fællesarealerne uden for lejlighederne. Det er tilladt at holde ét husdyr pr. husstand (jf. vedtægternes § 20). Husdyr må ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere ved f.eks. adfærd, støj eller lugt.

2. Trappeopgange og elevatorer.

- 2.1. Elevatorerne er fortrinsvist til persontransport og dørene må ikke blokeres. Det er ikke tilladt at lege i eller blokere elevatorerne. Ved overtrædelse vil beboeren blive opkrævet omkostningerne til elevatormontør.
- 2.2. Elevatoren må ikke benyttes i forbindelse med flytninger af større genstande/møbler, hvis de ikke kan løftes ind uden besvær. Man skal være særlig opmærksom på, at elevatorens vægge og døre ikke bliver ridset. Den enkelte beboer har ansvar for og skal påse, at elevator, trappeopgang m.v. ikke beskadiges, hvis trapperne eller elevatorerne undtagelsesvis anvendes til andet end persontransport. Ved flytning, hvor elevatoren benyttes, skal der være en person til stede i elevatoren til at påse at flyttegods ikke blokerer elevatoren indefra med elevator stop som følge. Ved overtrædelse vil beboeren blive opkrævet omkostningerne til elevatormontør.
- 2.3. Trappeopgangen og elevator er fællesareal og skal holdes ren og pæn, hvorfor bl.a.

indgangsmåtterne bedes benyttet til at aftørre sit fodtøj. Ligeledes bedes tilstræbt, at man som beboer sikrer rengøring snarest, hvis der tabes noget eller hvis der tilsnaves i opgang eller i elevator. Der må ikke opbevares cykler i trappeopgange.

- 2.4. Trappeopgangene er flugtveje. De skal derfor holdes frie og ryddelige i hele deres bredde. Dette betyder, at f.eks. cykler, barnevogne, klapvogne, legetøj, spande og andet ikke må stilles i opgangen, men skal stilles i den enkelte beboers egen lejlighed eller kælderrum.
- 2.5. Barnevogne, klapvogne samt gangstativer kan midlertidigt parkeres i opgangene under trappen i stueplan, hvis dette kan ske uden gene for andre. Andre genstande vil blive fjernet på ejers regning.

3. Kælderrum

- 3.1. Fællesarealet i kælderrummet må ikke anvendes til opbevaring, heller ikke cykler, legevogne o.l. Opbevaring af personlige ejendele skal ske i eget kælderrum.
- 3.2. Knallerter og andre mindre motoriserede køretøjer, skal sættes ved cykelstativer udenfor bygningen eller på en af bestyrelsen anvist plads.
- 3.3. Olie, brændstof samt brandfarlige væsker må af hensyn til brandfare ikke opbevares i kælderen.

4. Altaner, terrasser, hoveddøre og vinduer

- 4.1. Der må ikke monteres faste installationer i murværk, træværk samt på altanloft og altanværn, idet dette kan skade bygningen. Det er ikke tilladt at fastmontere f.eks. lamper, elektriske varmelegemer, tørresnor og hængekøjer m.m., ligesom der ikke må opsættes hegn på altaner eller terrasser eller bores i vægge udvendigt samt i terrassebrædder og stålkonstruktioner.
- 4.2. Montering af markiser på egne terrasser er tilladt (jf. vedtægterne) Det forudsætter at såvel dug og kassette holdes i farverne sort eller mørkegrå. Det er ejerens ansvar at markiser opsættes således, at der ikke sker skade på bygningsdele, og ejer er ansvarlig for evt. skader der efterfølgende kan tilskrives opsætningen af markise.
- 4.3. Parasoller eller lignende ikke permanente former for solafskærmning må anvendes med det forbehold at de nedtages, når de ikke bruges. Farver på parasoller samt vindsejl fremgår af vedtægterne for Ejerforeningen Ågrunden, hvor der opfordres til at anvende sort eller mørkegrå.
- 4.4. Sol- og vindafskærmning af terrasser og altaner er tilladt, idet de skal holdes i de farver der fremgår af vedtægternes §15 (sort, mørkegrå), derudover accepteres glas. Afskærmningen må ikke overstige højden på gelænder på altanerne, og på terrasserne må den ikke overstige 140 cm. Målt fra terrassen.
- 4.5. Vedligeholdelse af ikke bærende dele af terrasser og altaner, eksempelvis gulve, påhviler den enkelte ejer jf. vedtægterne, og dette kan til enhver tid kontrolleres af bestyrelsen, f.eks. ifm. ind-/udflytning.
- 4.6. Hoveddøre til lejligheder, samt vinduer er fælleseje, og evt. ændringer kan blive

pålagt, eksempelvis ifm. ind-/udflytning.

- 4.7. Beboerne skal vise størst muligt hensyn - såvel til ejendommen som til de andre beboere ved benyttelse af udendørs grill. Der må ikke benyttes kul-grill på altaner og terrasser.
- 4.8. Belysning på altaner eller terrasser må ikke genere de øvrige beboere. Julebelysning må sættes op og tændes i perioden 1. november til 1. februar.
- 4.9. På og fra terrasser og altaner samt arealer tilhørende Ågrunden, må der ikke fodres fugle og andre vilde dyr.
- 4.10. Ophængning af altankasser el.lign. udvendigt på altaner er ikke tilladt. Krukker med planter på altaner samt terrasser er tilladt. Ved vanding på altaner må dette ikke være til gene for underboerne.
- 4.11. Solfilm der, jf. fabrikantens specifikationer, forøger vinduernes refleksion tillades ikke. Monteres solfilm på vinduer, vil ejer blive holdt ansvarlig for skader der ikke dækkes af forsikringen, ligesom ejer vil blive holdt ansvarlig for evt. mistet garanti.
- 4.12. Der må ikke opsættes radio- og tv-antenner, herunder parabolantener (jf. lokalplanen).
- 4.13. Beboere må ikke plante på fællesarealer, således heller ikke udenfor areal afgrænset af terrasser.

5. Affald og renovation

- 5.1. Almindeligt husholdningsaffald skal sorteres i de fragmenter som angivet på de respektive molokker udfor Fændediget 26. Derudover er der i ejendommen et affaldsrum på siden af Fændediget 28, hvor der er beholdere til øvrigt affald. Større affald skal bortskaffes ved egen foranstaltning.
- 5.2. Storskrald afhentes af kommunen. Afhentningsdage fremgår af kommunens hjemmeside (www.koege.dk/affald under selvbetjening). Storskrald placeres mellem affaldsmolokkerne og Fændediget, og det sættes tidligst ud aftenen før afhentning. Affaldet skal overholde Køge kommunes retningslinjer for sortering og mængde (fremgår af hjemmesiden). Ikke afhentet affald skal fjernes af ejeren snarest muligt.
- 5.3. For at bevare et rent og velholdt udseende af ejendommens fællesarealer, må der ikke efterlades cigaretskod, flasker, efterladenskaber fra dyr eller andet affald på fællesarealerne. Beboerne skal i alle sammenhænge straks rydde op og gøre rent efter sig selv.
- 5.4. De i vedtægterne nævnte affaldsmolokker og affaldsrum skal benyttes til husholdningsaffald i henhold til gældende reglement for renovation i Køge kommune. Alt husholdningsaffald skal indpakkes og poser skal lukkes.
- 5.5. Husholdningsaffald og storskrald må ikke, heller ikke midlertidigt, opbevares på altaner, terrasser, eller i trappeopgange.

6. Udendørs fællesarealer

- 6.1. Kørsel til parkeringspladserne skal foregå med forsigtighed og under iagttagelse af og hensyntagen til såvel sikkerhed som støjniveau.

- 6.2. Parkering på gangarealet (fliser) er ikke tilladt.
- 6.3. Parkering på vendepladsen må ikke ske til gene for vending. Parkering "natten over" frabedes til enhver tid.
- 6.4. Etablering af hegn og beplantning m.v. på fællesarealerne må ikke foretages uden bestyrelsens samtykke.
- 6.5. Leg i gårdrummet må kun finde sted således, at der ikke sker skade på beplantning og bygning. Leg og spil må ikke være til gene for øvrige beboere.
- 6.6. Brandvejene må ikke blokeres med krukker eller andre ting.
- 6.7. De anlagte terrasser må ikke udvides.
- 6.8. Postkasser skal renholdes af beboerne. Navneskilt/nummer påsættes med sort skrift ('sticker').
- 6.9. Cykling og lignende er ikke tilladt på græsarealer.

7. Forsikring

- 7.1. Ejerforeningen har tegnet fælles ejendomsforsikring der omfatter følgende: Bygningsbrand, bygningsbeskadigelse, glas, angreb af svamp og insekter. I tilfælde af skade betales evt. selvrisiko af skadevolder.

8. Overholdelse af Husorden

- 8.1. Jf. ejerlejlighedslov, lov nr. 908 af 18. juni 2020, kan ejer pålægges bod i tilfælde af grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, eller ved gentagne misligholdelse trods påmindelse. I yderste konsekvens kan der ske eksklusion af ejerforeningen.
- 8.2. Skade, der udspringer af grov uagtsomhed, mod ejendommen eller fællesarealer skal erstattes af pågældende ejer, der forvolder skaden. Hvis skader forårsages af familiemedlemmer, gæster eller lejere er det ejerens ansvar at dække/erstatte skaden.
- 8.3. I øvrigt henvises til ejerforeningens vedtægter, hvis en beboer eller dennes lejer væsentligt misligholder sine forpligtelser.

9. Flytning

- 9.1 Den enkelte ejer er forpligtet til, og har ansvaret for, at der senest 1 uge før en til- eller fraflytning sker underretning til bestyrelsen om tidspunktet for flytningen. Inden udflytning vil ejeren sammen med bestyrelsen, eller parternes respektive repræsentanter, gennemgå de i lejligheden hørende fællesinstallationer og fællesarealer ejeren har haft brugsret/adgang til, for skader (målere, terrasser/altaner samt trappeopgang m.v.).

Godkendt på bestyrelsesmøde den 13-09-2023

H. C. Enevold
Formand

Niels Benn Sørensen
Næstformand