

# Ejerforeningen Skåde Skovhuse



## Indhold

**Ordensregler**

**Regelsæt vedr. lejlighedernes vedligehold (1.2)**

**Regler for anvendelse af værksted og vognport**

## **ORDENSREGLER FOR BEBOERNE I "SKÅDE SKOVHUSE"**

Disse ordensregler er udarbejdet ifølge ejerforeningen Skåde Skovhuses vedtægter § 25 og er gældende for samtlige beboere i "Skåde Skovhuse".

Formålet er at skabe nogle overordnede retningslinjer, som sikrer, at vi kan bo, færdes og leve, så vi ikke generer, men gerne beriger hinanden, således at bebyggelsen og området er attraktivt for os alle.

### **Generelt**

Beboerne skal benytte ejerlejligheden samt fællesrum og fællesarealer på en måde, der ikke virker generende for de øvrige beboere.

Sker der skader på fællesinstallationer, ledninger o. lign., anmeldes de straks til ejerforeningens formand.

Der må ikke på døre, vægge eller postkasser være anden skiltning, reklamering, markering m.v. end den af ejerforeningen anviste.

### **Affald**

Der må kun benyttes dertil egnede poser, som skal være forsvarligt lukkede, således at containere ikke bliver forurenede.

Affaldet skal altid placeres i de dertil opstillede containere. Fyldte affaldsposer må således ikke henstilles uden for hoveddøren. Heller ikke kortvarigt.

Det affald, der ikke fjernes med dagrenovationen, skal den enkelte beboer fjerne for egen regning.

***Disse regler gælder, indtil Aarhus kommune melder de nye regler ud for affaldshåndtering.***

### **Altaner og terrasser**

Altaner og terrasser er lejlighedernes udendørs opholdssteder og plads for havemøbler, havekrukker o. lign. De må ikke anvendes til opmagasinering.

### **Grill**

Man må grille på altaner og terrasser, så længe det ikke generer omkringboende.

Mindre grill kan anvendes på altaner og terrasser med mindst én åben langside. Grillen placeres på et ikke brændbart underlag og i passende afstand fra brændbart materiale (også vægge). I grill til fast brændsel anvendes trækul eller trækriketter. Aske bortskaffes i dertil opsat askespand ved affaldscontainerne. Gasgrill skal placeres og anvendes efter producentens anvisninger, og der må maksimalt anvendes 11 kilos gasflasker. Uden for sæsonen skal gasflaskerne opbevares i egen bolig.

### **Cykler**

Egne cykler skal som udgangspunkt parkeres i det dertil indrettede rum i p-kælderen, men kan også parkeres på egen parkeringsplads, hvor forholdene tillader det.

### **Husdyr**

Det er tilladt at holde almindelige husdyr, såfremt disse ikke er til gene for de øvrige beboere. Husdyr føres i snor og må ikke forrette nødtørft på ejendommens arealer. Eventuelle efterladenskaber fjernes straks.

### **Støj og musik**

Vi bor tæt, så vis hensyn til dine naboer. Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må kun foregå i tidsrummet kl. 08-20.

På samme måde skal der vises hensyn ved musiceren og brug af radio/TV/musikanlæg, så øvrige beboere ikke generes af støjniveauet.

### **P-kælder/parkering**

Kun indregistrerede motorkøretøjer under 3.500 kg må parkeres på egen parkeringsplads i P-kælderen.

På egen parkeringsplads må endvidere opbevares udstyr, f.eks. sommer/vinterdæk, tagboks, cykelholder, barnestol, rollator og sækkevogn. Andre effekter, som ønskes opbevaret her, skal lægges i boks/skab.

Det er ikke tilladt at opbevare flaskegas, brændstof eller fyrværkeri i P-kælderen.

Anhængere, campingvogne, både etc. må ikke henstilles på/ved ejendommen.

Parkering må ikke finde sted uden for P-kælderen, på terræn eller brandveje og indkørsler. Evt. kan ekstra p-plads lejes af anden beboer, eller p-pladsen ved Fælleshuset benyttes, hvis der ikke er booked arrangementer.

### **Gæsteparkering**

Gæste p-pladser i gården er forbeholdt vores gæster. Gæster kan også parkere ved Fælleshuset, hvis der ikke er booked arrangementer.

### **Depotkælder**

Kælderen rummer depotrum til alle boliger. Der må ikke opbevares flaskegas, brændstof eller fyrværkeri i kælderen, og opmagasinering udenfor rummene er ikke tilladt.

### **Værksted**

Værkstedet er et fællesrum til rådighed for beboernes håndværksmæssige aktiviteter.

For nærmere brug af værkstedet henvises til de opslåede regler.

### **Vognporten**

Vognporten er et fællesrum med redskaber til rådighed for beboerne.

Vognporten rummer bl.a. trailer, sækkevogn, trillebør, stiger, haveredskaber.

Vognporten kan ikke bruges til opbevaring af private effekter f.eks. møbler o. lign.

For nærmere brug af vognporten henvises til de opslåede regler.

## REGELSÆT VEDR. LEJLIGHEDERNES VEDLIGEHOOLD (1.2)

Dette dokument er godkendt på generalforsamlingen Skåde Skovhuse d. 16/9 2021 og kan kun ændres af foreningens generalforsamling ved kvalificeret flertal.

### Udvendigt vedligehold

- Udvendigt er som udgangspunkt alle fællesområder og det udvendige af bygningerne.
- Udvendigt vedligehold afholdes af foreningen.
- Evt. tilkøb i den enkelte lejlighed er ikke omfattet af udvendigt vedligehold.

### Indvendigt vedligehold

- Indvendigt er som udgangspunkt alt inde i lejligheden, i princippet de dele hvor man skal ind i lejligheden for at tilgå det der skal vedligeholdes.
- Alt internt afholdes af den enkelte lejlighedsejer.

### Tilkøb

- Tilkøb er alt der ikke var med lejligheden fra projekteringsstadiet.
- Tilkøb til den enkelte lejlighed fremgår af en liste der opdateres af bestyrelsen.
- Den initiale tilkøbsliste er godkendt på generalforsamlingen og den opdateres efterfølgende af bestyrelsen og kan ses på foreningens hjemmeside.
- Lejlighedsejeren har den fulde vedligeholdelsespligt for tilkøb og evt. følgeskader på fællesdelen som følge af tilkøbet.

### Eksempler på hvad der er udvendigt, indvendigt vedligehold samt tilkøb.

Udvendigt	Indvendigt	Tilkøb
Fliser ved fælles indgangspartier	Hvidevarer	Markiser
Fælleshuset	Elinstallationer	Udestuer
Murværk og tage (inkl. murværk inde i udestuer)	Alt VVS i lejligheden	Fliser ved altaner/terrasser
Kældrene.	Alt indvendigt vedligehold som f.eks. maling, gulv mv.	Særlige elinstallationer der har gennemføring i fællesområdet
De grønne områder og fællesarealer	Alt inventar	Hække der afgrænser mod lejlighedens private område
Vinduer der er punkteret eller utætte, medmindre det skyldes mangelfuld indvendig vedligeholdelse	Radiatorer	Altaner (undtagen selve betonkonstruktionen)
Udvendig maling af vinduer og døre	Tætningslister i vinduer og døre ( <i>rengøres med alm. Opvaskemiddel</i> ).	
Trapper og elevatorer	Løbende vedligehold af vinduer og døre. ( <i>Vinduer og døre smøres med særligt olie mindst en gang om året inkl. åbne/lukke håndtag</i> ).	

Vedr. vinduer, så er den udvendige aluminiumsdel at regne som udvendig vedligeholdelse	Rensning af afløb ved gulv samt vaske foretages efter behov	
Såfremt hele vinduer skal skiftes på baggrund af udvendig vedligeholdelse, så regnes hele vindueskonstruktionen som udvendig vedligeholdelse		
Garageareal. Lukket garage samt værksted og tilstødende lokaler.	Vedr. vinduer, så er trækonstruktionen og tætningslister en del af den indvendige vedligeholdelse.	
Postkasser Tagrender Sladre kasser	Låse i lejlighed og postkasse samt hængelås til kælderrum smøres mindst en gang om året.	

### Håndtering af tvivlstilfælde ved vedligehold

Hvis der opstår situationer der ikke er omfattet af ovenstående, tager bestyrelsen beslutning om:

1. Hvis bestyrelsen vurderer at situationen kan afgøres jvf. intentionerne i ovenstående, afgøres det af bestyrelsen.
2. Hvis det ikke kan afgøres, hvad den konkrete situation omfatter jvf. ovenstående vil bestyrelsen henvise til generalforsamlingen som øverste myndighed. Såfremt vedligehold ikke kan afvente generalforsamlingen, kan den enkelte lejlighedsejer gennemføre vedligeholdet for egen regning og generalforsamlingen kan efterfølgende beslutte om udgiften skal refunderes af fællesskabet.

Den enkelte lejlighedsejer kan altid tage afgørelsen op til endelig afgørelse på den næstkommende generalforsamling.

### Tilkøb

Alt tilkøb er for den enkelte lejlighedsejers regning, både installation, vedligeholdelse og evt. nedtagning.

Der er på generalforsamlingen d. 16/9 2021 godkendt en initial liste med tilkøb på de enkelte lejligheder. Alle efterfølgende tilkøb håndteres via skemaet "Ansøgningskema til tilkøb" til bestyrelsen.

Ved modtagelse af en ansøgning tager bestyrelsen stilling til følgende:

Vedrører ansøgningen den fælles grundejerforening, vil bestyrelsen foranledige at det bliver taget op på det næstkommende bestyrelsesmøde i den fælles grundejerforening.

Vedrører ansøgningen forhold i ejerforeningen Skåde Skovhuse har bestyrelsen følgende muligheder:

1. Godkende ved f.eks.:
  - a. El-stik på terrasser.
  - b. Mindre ønsker for ekstra fliser.
  - c. Hæk der ikke skønnes til gene for naboer.
  - d. Markiser.
  - e. Andre mindre ting der ikke skønnes til gene for andre og som ikke ændre udtrykket for bebyggelsen.
2. Afvise ved f.eks.:
  - a. Tilkøbet vil skæmme bebyggelsen.
  - b. Tilkøbet vil medføre facadeændringer.
  - c. Tilkøbet vil være til gene for andre beboere.
3. Henvise til generalforsamlingen:
  - a. Hvis bestyrelsen ikke umiddelbart kan tage stilling, henvises til, at lejlighedsejeren kan tage ønsket op på en generalforsamling.
  - b. Ønsker der er afvist, kan altid taget op på en generalforsamling

Alle godkendte tilkøb på den enkelte lejlighed påføres listen med tilkøb.  
Listen med tilkøb kan tilgås af alle beboere via foreningens hjemmeside.

### Valg af materialer

Ved tilkøb er der af hensyn til ønsket om et ensartet udtryk i bebyggelsen nedenstående faste materialevalg:

Tilkøb	Materialer
Markiser.	Grå (Ficher gardiner) samt ophængskasse som øvrige.
Udestuer.	Fremstillet hos Aludan, farve RAL 7016.
Fliser ved altaner/terrasser.	Beton fliser 50x50, som øvrige.
Elinstallationer udenfor lejlighedsareal.	Udføres af godkendt installatør. Stik i udseende og farve som øvrige i bebyggelsen.
Altanplade udover den/de oprindelige.	Som øvrige.
Hække.	Bøg. Højden afstemmes med de omkringliggende lejligheder så der opstår et ensartet udtryk.
Isolering fx på loft over lejlighed.	Lagt lovligt i.h.t. bygningsregler.
Altaninddækning.	Samme farve som markiser.

## REGLER FOR ANVENDELSE AF VÆRKSTED OG VOGNPORT

### Værkstedet i Skåde Skovhuse.

Værkstedet i Skåde Skovhuse er et fællesareal, som stilles til rådighed af ejerne til alle beboere i Skåde Skovhuse.

Brugerne bedes følge nedenstående enkle regler:

- 1) Værkstedet efterlades som minimum i samme rengjorte stand, som det blev modtaget.
- 2) Værktøj som efterlades i værkstedet kan frit bruges af alle.
- 3) Søm, skruer og lignende materialer, som efterlades i værkstedet kan frit bruges af alle.
- 4) Efterlad ikke ubrugeligt værktøj og rest-materialer uden værdi i værkstedet.
- 5) Hvis du som bruger har længerevarende projekter (dage) bedes du informere de øvrige brugere om hvornår du forventer projektet afsluttet evt. ved hjælp af en seddel på døren eller lignende.
- 6) Hvis du ønsker at opbevare mindre mængder af privat værktøj, smøreolie til cykler o.lign. i værkstedet bedes du indkøbe en plastikkasse i en passende størrelse, som kan stå på hylderne eller reolen.
- 7) Værdiløst værktøj og materialer, som ligger frit vil blive fjernet ved den årlige rengøring. Oprydningsholdet beslutter egenhændigt, hvad der skal kasseres.
- 8) Den årlige oprydning annonceres i god tid.

### Vognporten i Skåde Skovhuse.

Vognporten i Skåde Skovhuse er et fællesareal, som stilles til rådighed af ejerne til alle beboere i Skåde Skovhuse.

Brugerne bedes følge nedenstående enkle regler:

- 1) Vognporten efterlades som minimum i samme rengjorte stand, som den blev modtaget.
- 2) Haveredskaber og værktøj afleveres rengjort og ophængt i redskabsholderne.
- 3) Bookning af traileren finder sted ved at udfylde den ophængte liste med de informationer, som fremgår af listen.
- 4) Traileren afleveres rengjort. Inden aflevering kontrolleres det at der er lys i alle pærer, samt af bremselyset fungerer.
- 5) Vognporten kan ikke bruges til opbevaring af private effekter f.eks. møbler og lignende.
- 6) Defekte haveredskaber, defekt værktøj og lignende fjernes ved den årlige rengøring. Oprydningsholdet beslutter egenhændigt, hvad der skal kasseres.
- 7) Den årlige oprydning annonceres i god tid.