

Husorden for Andelsboligforening Sønderbrokrogen Tranbjerg J



Forord

Vores husorden indeholder fælles regler, der blandt andet har til formål at fremme godt naboskab og tryghed. Husordenen skal være med til at forebygge eventuelle konflikter og sikre, at beboerne tager hensyn til hinanden og den fælles ejendom.

I det tilfælde, at der opstår en uenighed, skal beboerne selv ved dialog med hinanden forsøge at finde en løsning. Hvis det mod forventning ikke kan lade sig gøre, kan andelsboligforeningens bestyrelse kontaktes.

Vedtægterne er det juridiske grundlag mellem Andelsboligforeningen og andelshaverne, og husordenen er reglerne for, hvordan beboerne omgås hinanden.

Husordenen vedtages på andelsboligforeningens generalforsamling.

Husordenen gælder for alle, der bor eller er på besøg i foreningen. Den enkelte andelshaver har ansvaret for, at medlemmer af husstanden og besøgende respekterer husordenen.

At være andelshaver i Andelsboligforeningen Sønderbrokrogen, Tranbjerg J

Det forventes, at alle beboere:

- * Aktivt tager del i foreningens drift og udvikling efter bedste evne og formåen.
- * Gør en aktiv indsats for at AB Sønderbrokrogen vedbliver at være et trygt og attraktivt sted at bo.
- * Udviser respekt for hinandens individualitet.
- * Bidrager til en positiv stemning blandt andet ved at hilse på hinanden.

Denne husorden er vedtaget på den Ordinære Generalforsamling 10/4 2026.



Indhold

Affald

Bestyrelsen

Biler/køretøjer - Parkering - El-ladestander

Dyr

Forandringer

Forsikring

Fællesskur

Gaveregulativ

Grundejerforening

Haver

Hjemmeside/Kommunikation

Husleje/boligafgift

Internet og TV

Overdragelse/salg af andele

Overtrædelse

Postkasser

Reparationer

Røgalarm

Skadedyr

Skader

Sommerfestudvalg

Støj

Træværk, hegn og hække

Tagedløb

Udendørs belysning

Udhuse/skure

Vand og sanitet

Varme

Vinduer og døre

Vedligeholdelse

Ventilation



Affald

Affald sorteres som anvist af Renovation Kredsløb, og bortskaffes på vores fælles renovationsø.

Affaldsposer skal lukkes helt tæt, så lugtgener og beskidte containere undgås. Containerne må ikke fyldes mere op, end låget kan lukkes helt i.

Såfremt en container er fyldt helt op, kan containere i den modsatte ende ved hus nr 5 evt benyttes.

Skab til farligt affald (spraydåser, kemikalieflasker, malingrester, elpærer, batterier m.m.) er placeret ved renovationsøen i den modsatte ende.

Affald ud over den almindelige dagrenovation skal fjernes af den enkelte andelshaver.

Bestyrelsen

Bestyrelsen udfører sit arbejde ved at udmønte bestemmelserne i vedtægter og husorden. Kontakt til bestyrelsen kan ske direkte eller på mail andelsonderbrokrogen@gmail.com

Biler/køretøjer Parkering El-ladestander

Parkering af egen bil, motorcykel, cykler, knallert og lignende henvises til egen parkeringsplads i indkørslerne.

Gæster henvises til gæsteparkeringspladsen, såfremt parkering i husstandens indkørsel ikke er muligt.

Parkering af biler på vejen skal i videst mulig omfang undgås. Kortere parkeringsophold på vejen skal ske under hensyn til naboer, således at ind- og udkørsel kan foregå uden besvær.

Parkering af biler og andre køretøjer på vendepladsen skal i videst mulig omfang undgås. Dette af hensyn til udrykningsfartøjer.

Parkering af store varevogne, campingvogne og trailer er kortvarigt tilladt for af og pålæsning.

El-ladestandere. Det er op til den enkelte andelshaver at opsætte ladeboks. Der er ingen krav til udbyder.

Dyr

Det er tilladt at have og anskaffe sig husdyr. Læs nærmere herom i AB Sønderbrokrogens gældende vedtægter § 12.3.

Efterladenskaber fjernes af ejeren. Det er en forudsætning for retten til at holde husdyr, at de ikke er til gene for de andre beboere.

Undlad at fodre fugle og andre dyr på foreningens ejendom, da det kan tiltrække skadedyr.

Forandringer

Forandringer håndteres i henhold til AB Sønderbrokrogens gældende vedtægter § 10.

Vær særligt opmærksom på behov for godkendelse af bestyrelsen INDEN igangsætning.



Forsikring

Foreningen forsikrer foreningens ejendom, mens beboerne selv skal sørge for at forsikre deres indbo. AB Sønderbrokrogens ejendomsforsikring Gjensidige policenr. 111885 er indbefattet dækning af glas og sanitet.

Fællesskur

Fællesskuret anvendes til opbevaring af foreningens festtelt, borde, sækkevogn, stiger og diverse haveredskaber

Alt lånt materiale skal afleveres i rengjort stand. Koden er: 0817

Gaveregulativ

Foreningen giver en fælles gave til fødsel, konfirmation, bryllup, kobber-, sølv-, guld- og diamantbryllup samt ved længerevarende sygdom og ved dødsfald (kondolence- og båret) Beløbet er kr. 50,- pr husstand.

Grundejerforening

AB Sønderbrokrogen er medlem af Grundejerforeningen Sønderbro & Krogen. Den består af 44 grundejere fra Sønderbro og Sønderbrokrogen. Den varetager vedligeholdelse og snerydning af vores fællesarealer, veje og stier.

Vær opmærksom på, at brugen af fællesområder sker med respekt for og hensyntagen til hinanden. Støjende adfærd bør begrænses.

Fælles havedage og oprydning iværksættes af Grundejerforeningens bestyrelse.

Kontingent betales via vores husleje.

Det er andelshaverens eget ansvar at tilsende mail til info@soenderbrokrogen.dk ved indflytning og fraflytning.

Haver

Haverne skal holdes i pæn og ordentlig stand.

Hækkenes højde i foreningen skal overordnet følge retningslinjerne i hegnsloven.

- at hækken klippes som minimum x 1 årligt.
- at hækken efter behov og i samråd med nabo holdes for ukrudt.

Beplantning og træer i haven må ikke være til gene for øvrige beboere.

Ukrudtsbekæmpelse omfatter såvel baghave som forhaver incl indkørsler.

Haven er ikke beregnet til opmagasinering.



Hjemmeside/Kommunikation

Foreningens hjemmeside har til formål at gøre os synlige for omverdenen og interesserede kan skrive sig på vores venteliste.

Endvidere forefindes der relevant information til beboerne her.

Hjemmeside: <https://www.sønderbrokrogen.dk>

Foreningens mailadresse er: andelsonderbrokrogen@gmail.com

Husleje/boligafgift

Indbetales til Djursland Bank Tranbjerg reg nr. 7266 kontonr 0001192871 . Den første bankdag i måneden.

Internet og TV

Foreningens udbyder til internet og TV er AURA. Der betales et fast beløb på 179 kr via huslejen, som AURA fratrækker fra den enkelte andelshavers ønsker/køb af TV pakker og internet.

Aftalen er opsagt i december 2025 med virkning fra 30/6 2026.

Der er underskrevet en ny rammeaftale med Aura. Den er uden binding for den enkelte andelshaver.

Der er således ingen krav til valg af udbyder.

Overdragelse/salg af andele

Overdragelse af andel/bolig foretages i henhold til vedtægterne og forestås af foreningens bestyrelse ved formanden, næstformanden og et bestyrelsesmedlem. Ved overdragelsen udarbejdes der en fejl/mangel liste.

Der betales gebyr til Andelsboligforeningen for bestyrelsens arbejde.

På <https://spareenergi.dk> foreligger der en energimærkningsrapport for samtlige boliger i andelsboligforeningen. Den kan ved angivelse af ens adresse på hjemmesiden ses og udprintes til brug ved overdragelsen.

Overtrædelser

Gentagne overtrædelser af denne husorden og foreningens vedtægter kan medføre eksklusion af foreningen i henhold til vedtægterne.

Postkasser

Beboeren er forpligtet til at forsyne boligens postkasse med navn og husnummer.



Reparationer

Reparationer der afholdes af foreningen, fremgår af vedtægterne og håndværker (e) hertil rekvireres ifølge håndværkerlisten af eller oplyses til bestyrelsen.

Ved uopsættelige reparationer, såsom utætte/sprængte rør, stoppede kloakker mm. er andelshaveren forpligtet til at foranledige reparation. Bestyrelsen skal informeres hurtigst muligt.

Reparationer, der skal afholdes af den enkelte andelshaver, er Andelsboligforeningens bestyrelse uvedkommende jf. dog gældende vedtægter.

Røgalarm

Alle beboere skal have mindst 1 godkendt og aktiv røgalarm.

HUSK at teste alarmer med jævne mellemrum og skift batterier efter behov.

Skadedyr

Hvis du observerer rotter, skal du straks melde det til kommunen, og derefter orientere bestyrelsen.

Rottespærer v. toilettank tilses/serviceres hver 3-4 år og betales af foreningen.

Hvis du observerer andre skadedyr som mus, mår, væggelus mv har du pligt til afhjælpe problemet og orientere bestyrelsen.

Fodring af fugle og andre dyr er ikke tilladt, da det kan tiltrække skadedyr.

Skader

Skader på ejendommen og ejendommens installationer anmeldes til bestyrelsen.

Bestyrelsen skal godkende, at der tilkaldes en håndværker. Medmindre det er nødvendigt for at stoppe skaden med det samme, og det ikke er muligt at komme i kontakt med bestyrelsen, kan andelshaveren selv rekvirere en håndværker (se tillige afsnittet om reparationer)

Sommerfestudvalg

Der afholdes en årlig sommerfest. Planlægning går efter et fastlagt rul på skift mellem andelshaverne.

Støj

Der skal udvises størst muligt hensyn til de øvrige beboere.

Vær særligt opmærksom på støjniveau fra radio og TV, når døre og vinduer er åbne.

Anvendelse af boremaskiner og lignende er tilladt i tidsrummet mellem kl 8.00 og kl 20.00

(Eksterne håndværkere er undtaget)

Tagnedløb

Tagnedløb bør jævnligt oprensnes for blade og sand m.v. således at tilstrømning kan ske frit



Træværk, hegn og hække

Nuværende hegns konstruktion og farve mellem husene må ikke ændres. Hækkesorten skal forblive ensartet, hvorfor der kun må plantes ligusterhække.

Træbeskyttelse til skurene betales af foreningen.

Udendørs belysning

Det oprindelige udendørslys på husmuren ved fordøren tændes og slukkes sammen med gadebelysningen. Man skal selv sørge for udskiftning af pære.

Udhuse/skure

Flydende brændbare væsker og gasflasker skal opbevares i henhold til brandvedtægterne. For nærmere oplysning herom kontaktes det lokale brandvæsen.

Ønsker man at isolere ens skur incl. loft, skal der isættes udluftningsventiler.

Vand og sanitet

Sørg for, at toiletter og vandhaner ikke løber af hensyn til boligens vandforbrug.

Rens afløb (vandlås) med jævne mellemrum.

Genstande/ effekter som eksempelvis vådservietter, engangsvaskeklude, vat, bleer, tamponer mm, der kan forårsage tilstopning af afløb, må ikke smides i toilettet.

Varme

Tranbjerg Varmeværk leverer fjernvarmen. Der er varmemålere i hver hus. Man betaler for eget forbrug. Eftersyn samt skader på varmeanlægget betales af foreningen.

Der er etableret gulvvarme med rumtermostater Danfoss i hele boligen.

HUSK at skifte batterier mindst en gang årligt. Vigtigt da modellen er udgået så udskiftning er ikke mulig.

Vinduer og døre

Det anbefales at afvaske overflader samt efterse og smøre bevægelige dele på vinduer og døre x 1 årligt. Eftersyn og kontrol af tætningslister udføres ligeledes, således at de fortsat opfylder tætningsfunktionen.

Vedligeholdelse

Samlet set fremgår det af AB Sønderbrokrogens vedtægter, hvilke vedligeholdelsesmæssige opgaver og udgifter der påhviler andelshaveren og hvilke der påhviler Andelsboligforeningen.

Som udgangspunkt påhviler indvendig vedligehold andelshaveren.

Samme gør sig gældende for det til andelsboligen tilknyttede have areal og indkørsel.

Som udgangspunkt påhviler udvendig bygningsmæssig vedligehold Andelsboligforeningen.



Ventilation

De isatte ventilationsanlæg Nilan komfort/Genvex med varmegenvinding og udsugning fra vådrum og køkken, samt frisk luft til stue og værelser efterses og gennemgår et service eftersyn hver 5 år.

Dette og evt reparationer betales af foreningen.

Filterskift foretages regelmæssigt hver 90.dag (kvarartal) af den enkelte andelshaver. Alarmen angiver dette ved at blinke. Filterskiftet er med til at sikre, at en god drift bibeholdes og ventilationen ikke formindskes.

Foreningen står for indkøb af filtre.

Ifølge flere ventilationsrensningsevirkomheder og brugervejledningen for vores ventilationsanlæg Comfort CT150 NILAN anbefales nedenstående indblæsningstemperatur. Dette for ikke at bruge unødigt energi, og ikke at udnytte systemets potentialer

Sommer 18°C - 22 °C. (april - oktober)

Vinter 22°C - 24 °C. (oktober - april)

For at undgå fugtskader, foretages der daglig en effektiv udluftning på ca 3 - 5 minutter. Se endvidere Vedligeholdelsesplanens anbefaling.
