Andelsboligforeningen
HAVNEHAVEN I

HUSORDEN

ANDELSBOLIGFORENINGEN

HAVNEHAVEN I

Ajourført januar 2026

Formål

Andelsboligforeningen Havnehaven I skal være et godt sted at bo, hvor der vises indbyrdes respekt for hinanden. Husordenen skal være en rettesnor mellem bestyrelsen og beboerne i forhold til reparationer mv., samt holde bebyggelsen og fællesarealer i pæn og ordentlig stand.

Altaner

Markiser skal holdes i lys beige, skal sidde i samme højde på bygningen og må kun monteres i muren. Hvis man ønsker markise som går hen over altandøren, skal den monteres i en skinne og ikke i stolpen mellem altandøren og vinduet. Der må under ingen omstændigheder bores i stolpen mellem altandøren og vinduet. Stof til afskærmning af altanerne, skal holdes i beige, gråt eller sort.

Vedligeholdelse og renholdelse af håndlister og trægulvet påhviler den enkelte andelshaver.

Af hensyn til sikkerheden for underbeboerne, er det ikke tilladt at have noget hængende ud over altanerne, f.eks. altankasser. Vanding af blomster skal ske med hensyntagen til underbeboerne.

Affald

Husholdningsaffald (jf. Vordingborg kommunes affaldshåndteringsplan) anbringes i de dertil indrettede containere. Skilte ved containerne angiver, hvordan affaldet skal fordeles.

Storskrald og farligt affald er også præciseret i Vordingborg kommunes affaldshåndteringsplan. Havnehaven I og Havnehaven II har fælles storskraldsskur. Storskrald må tidligst sættes ud i skraldeskuret i weekenden op til at det afhentes. Afhentningsoversigt samt regler for storskrald fremgår af opslagene i skraldeskuret.

Havnehaven I og Havnehaven II har fælles skab til farligt affald.

Emner, som ikke fremgår som tilladte emner jf. Vordingborg kommunes affaldshåndteringsplan, skal man selv sørge for at bringe til genbrugspladsen.

Afløb

Der må ikke anvendes afløbsrens/ætsende midler i afløb. Brug svupper, hvis vandet løber langsomt og/eller kom en kop opvaskemiddel i afløbet, og skyld efter med varmt vand, til vandet løber normalt. Aftør alt husgeråd for fedt og lign. med f.eks. køkkenrulle, så vi undgår stoppede afløb.

Beplantning

Beplantning i de enkelte haver og på fælles arealer må ikke få en størrelse, der er til gene for naboer eller beskadiger bygningsdele, og må højst være 3 meter i højden.

Det er den enkeltes andelshavers ansvar, selv at bortskaffe eget haveaffald til genbrugspladsen.

Vedr. eksterne naboers beplantning henvises til hegnsloven.

Elevatorer

Ved driftstop skal man kontakte Ib Oddershede tlf. nr. 2979 7505, eller Anne-Lise Dabros Andersen tlf. nr. 2945 31047.

Fraflytning

Ved fraflytning skal lejligheden afleveres i rengjort stand og skuret, tilhørende lejligheden, skal ryddes og rengøres ved fraflytning.

Hvis der er fjernet døre i lejligheden, skal disse sættes op igen ved fraflytning, evt. ved køb af nye døre.

Hvis ovenstående ikke er sket ved fraflytning, vil foreningen lade arbejdet udføre på den fraflyttedes regning.

Fester og lign.

Private fester af et større omfang, hvor der kan forekomme høj musik, skal varsles senest 1 uge forinden, på seddel i postkasserne hos naboerne. (Se også afsnittet **Musik og øvrige aktiviteter**).

Forbedring af bolig

Ændringer i en lejlighed eller opsætning af havehegn mv., må ikke igangsættes, før der foreligger en skriftlig godkendelse fra bestyrelsen. Hvis der er krav om det, er godkendelsen betinget af, at beboerne fremskaffer de nødvendige tilladelser fra de kommunale myndigheder, til forelæggelse for bestyrelsen/byggesagkyndige. Beboeren, der laver forbedringer i sin lejlighed, skal sørge for, at arbejdet er korrekt håndværksmæssigt udført.

Alt el- og VVS-arbejde, samt ændringer i vådrum (badeværelse/toilet/køkken), skal udføres af autoriserede firmaer, og der skal forevises regning og dokumentation, før ændringen bliver godkendt af bestyrelsen.

Forbedringer kan typisk være installering af nyt køkken, udskiftning/pålægning af parketgulv, modernisering af badeværelse eller lign.

(Se i øvrigt også § 10 i vedtægterne om forbedringer og ændringer af boligen, og spørg gerne bestyrelsen eller administrator, hvis man er i tvivl.)

Fyrværkeri

Fyrværkeri må kun antændes nytårsaften på ejendommens matrikler, under største forsigtighed.

Fællesarealer

Der må selvfølgelig ikke kastes affald og lign. på fællesarealerne. Der må ikke fodres fugle på jorden pga. mus og rotter.

Fællesledninger

Ændringer i de fælles installationer og ledninger til el, afløb, vand, varme og antenne er ikke tilladt uden bestyrelsens skriftlige tilladelse, herunder nedtagning af målere og radiatorer. Andre indgreb, såsom lukning af haner og lign. til fællesforsyningsledninger, er kun tilladt i samråd med bestyrelsen. I nødstilfælde, f.eks. ved risiko for vandskade og lign., skal man straks kontakte bestyrelsen. Andelshavere og lejere har pligt til at anmelde fejl og skader ved de nævnte fællesinstallationer til bestyrelsen.

Fællesopgaver

Bestyrelsen indkalder til et antal havedage over forår/sommer, hvor der udføres vedligeholdelse/renholdelse på fællesområderne. Herudover påhviler det beboerne, i hver enkelt blok, at holde rent ved og omkring egen blok. F.eks. fejning af spind og afvaskning af håndlister ved svalegange og trapper, egne udendørslamper, lamper ved trapperne, postkasserne osv.

Fællesskur

Foreningen har et fællesskur som indeholder forskellige haveredskaber og værktøj, til brug for vedligeholdelse og renholdelse af vores fællesområder. Det er tilladt beboerne at benytte sneskovle, koste, sækkevogn, trillebør, græsslåmaskine osv., som findes i skuret, ligesom man kan hente grønne affaldsposer til madspandene i skuret Døren til fællesskuret er låst med kodelås.

Grill og bål

Brug af grill skal foregå med hensyntagen til naboer/øvrige beboere. Der må ikke brændes bål i haver og på altaner.

Haverne

Da den enkelte andelshavers have er med til at tegne billedet af hele foreningen, skal disse fremstå, så de ikke skæmmer og generer naboerne, og skal holdes frie for ukrudt.

Græsplænerne i haverne må slås i tidsrummet kl. 09:00 til 18:00.

Det er tilladt at opsætte drivhus i haverne, på max 6 m2.

Der må kun opsættes gynger og små trampoliner (max ca. 1 meter i diameter), med bestyrelsens godkendelse.

Belægning/fliser må kun udvides til 50% af havearealet og skal være 5 cm under vinduesrammen/muren.

Der må ikke fodres fugle på jorden pga. mus og rotter.

Hække

Boligerne i Havnehaven I er omkransede af bøgehække. Beboere i bolig med have har pligt til at vedligeholde hækken og, om nødvendigt, udskifte/erstatte udgåede hækplaner med bøgehæk planter.

Hække på havesiden og på forsiden af huse skal være mindst 1,50 m og højst 1,80 m. Ved overdækket terrasse må fælles hegn føres op til loft, hvis naboerne er enige heri.

Kæledyr

Det er tilladt at holde max 2 kæledyr – katte, små hunde og gnavere, hvis de ikke er til gene for de øvrige beboere. Hunde skal føres i snor på fællesarealerne og efterladenskaberne skal fjernes af ejeren. Der må ikke holdes kæledyr i erhvervsmæssigt øjemed.

Læhegn/havelåge

Læhegn må kun opføres i klink i træ (som skal males med Antrasit grå 7016) eller Komposit (Antrasit grå) i en højde på max. 1,80 meter.

Havelåger skal være af træ (som skal males med Antrasit grå 7016) eller komposit (Antrasit grå)

Enhver form for ændring af bestående hegn eller nyopførelser skal først godkendes af bestyrelsen, sammen med en skriftlig naboerklæring.

Der må opsættes trådhegn på indersiden af hækkene for at holde husdyr inde.

Musik og øvrige aktiviteter

Musik samt støjende underholdning, såvel udendørs som indendørs, må kun forekomme således, at den ikke er til gene for de øvrige beboere.

Hvis man spiller musik efter nedenstående tidspunkter, skal det foregå med lukkede døre og vinduer.

Der må ikke spilles høj musik eller udøves anden larmende aktivitet i tidsrummet:

fra kl. 20:000 til 08:00 på hverdage

fra kl. 22:00 til 10:00 på lørdage, søn- og helligdage.

Brug af boremaskine/borehammer og andet støjende værktøj må finde sted i tidsrummet:

Fra kl. 07:00 til kl. 20:00 på hverdage

Fra kl. 09:00 til kl. 18:00 på lørdage, søn- og helligdage.

Motorkøretøjer mv.

Kørsel med enhver form for køretøj skal foregå med forsigtighed - Max. hastighed 15 km på foreningens område.

De beboere som har bil, har fået tildelt P-plads som er forsynet med skilt med boligens adresse. Gæster henvises til P-pladserne som er skiltet med Gæsteparkering.

Lastbiler, både og ikke indregistrerede køretøjer, må ikke parkeres på foreningens område.

Campingvogne, autocampere og campletter må parkeres på området i max. 3 dage.

På foreningens område, må der ikke foretages slibning, maling af køretøjer, eller nogen form for mekanisk arbejde, herunder olieskift på køretøjer.

Opvarmning

Beboeren skal sørge for minimumstemperatur på 17 grader i lejligheden.

Parabol/antenner

Det er ikke tilladt at opsætte udvendig parabol eller antenne, hverken på bygningen eller nedstøbt i haven eller lign.

Renholdelse

Er en beboer eller dennes husstand skyld i ekstraordinær tilsmudsning eller andet af fællesarealerne, påhviler det vedkommende selv at foretage den nødvendige rengøring.

Der må kun komme regnvand i kloakristene på fællesområderne.

Al beskadigelse på foreningens ejendom eller fællesarealer medfører erstatningspligt.

Skadedyr

Observerer man mus og/eller rotter, gives straks besked til bestyrelsen. Observerer man andre skadedyr, f.eks. kakerlakker, sølvfisk, skal andelshaveren selv anmelde det til et firma, som kan bekæmpe skadedyrene professionelt.

Skiltning

Reklameskilte, klistermærker og lign. må ikke opsættes på facader, skure, elevatorskakter, m.m. Der må ikke reklameres for egen eller andres virksomhed. Kun navn og "Reklamer, nej tak" er tilladt på postkasserne.

Skurene

På grund af brandfare, må der ikke oplades cykelbatterier eller andre batterier i de til andelen tilhørende skure. Brug evt. forlængerledning til opladning udenfor skuret eller oplad i egen bolig under opsyn.

Snerydning

Snerydning foretages af den enkelte beboer ud for egen bolig. Snerydning på parkeringsarealer og stier samt trapper og svalegange, foretages af entreprenør, udpeget af bestyrelsen.

På trapper og reposer må kun anvende det af entreprenøren udleverede sne og is bekæmpelsesmiddel – Urea.

Solglas og solfilm

Det er tilladt at udskifte eksisterende ruder med solglas ruder, eller sætte solfilm på ydersiden af ruderne, for egen regning, efter indhentet tilladelse fra bestyrelsen.

Ved punkteret rude eller ødelagt rude (kun hvis fejlen er fra ydersiden), betaler man differencen i forhold til standard rude, hvis man ønsker ruden udskiftet med solglas eller solfilm. Der må ikke opsættes solfilm med spejlglas effekt, og der må ikke opsættes solfilm indvendigt på ruderne.

Alt vedrørende opsætning af solfilm er på eget ansvar.

Ruder med solglas og solfilm udvendigt skal monteres af en fagmand.

Toilet

For at pumperne i pumpebrøndene ikke beskadiges, må der ikke udskylles servietter, tamponer og lign. i toiletterne. Kun toiletpapir.

Tvister

Et godt naboskab er et godt udgangspunkt for at ordne praktiske ting i venskabelighed. At være en del af en andelsboligforening, er en fælles sag.

Ved tvister mellem naboer, opfordres til, at man i første omgang taler sammen for at løse problemet. Er dette ikke muligt, kan man bede bestyrelsen om råd.

Overtrædelse af husordenen medfører en påmindelse. Hvis det ikke har den nødvendige effekt, modtager man op til "to rykkere", 2. rykker med tidsfrist. Efter 2. "rykker", og når tidsfristen er overskredet, tager bestyrelsen skridt til at tingene bringes i orden på andelshavers regning. Hvis regningen herefter ikke betales af andelshaver, indgår den som restance og giver mulighed for eksklusion.

Vedligeholdelse

Udvendig vedligeholdelse af ejendommen, herunder fællesarealerne, varetages af foreningen.

Beboerne/andelshaverne må ikke foretage ændringer af de af foreningens fastlagte normer for ejendommen for så vidt angår valg af materialer, form, farver og lign.

Se bilag til husordenen.

Øvrige forhold

Beboere/andelshavere og gæster, har pligt til at følge de af bestyrelsen givne anvisning til overholdelse af husordenen og andre gældende bestemmelser.

Vedtaget på ordinær generalforsamling den 18. oktober 2024

Bilag til husordenen

Andelsboligforeningen har vedligeholdelsesansvar for:

1. Hoveddør, låsekasse inkl. håndtag, forudsat det er standard
2. Altandøre, dog ikke glidebremse (Det anbefales, at man monterer en krog, så vinden ikke kan tage i døren)
3. Vinduer, hvis de er i stykker eller punkteret, dog ikke glidebremse (Det anbefales, at man monterer en krog, så vinden ikke kan tage i vinduerne)
4. Reparation og udskiftning af tage og tagrender
5. Udvendig vedligeholdelse af mure, tag, udhæng, belægning, fælles hække og skure som hører til lejlighederne, samt fællesskur, skraldeskur og storskraldsskur.
6. Røgalarmer, dog ikke skift af batterier
7. Taghætter og motorer samt styring til udsugning
8. Rensning af ventilationskanaler
9. Teknikskab med indhold
10. Ødelagt toilet og ødelagt vask via forsikring
11. Udskiftning af defekte fliser på badeværelse som følge af byggesjusk, hvis nedenstående er opfyldt:
    a. Der skal være løse fliser i bruserummets gulv eller væg
    b. Reparationer som følge af byggesjusk
    c. 25% eller mere af gulvet skal være uden vedhæftning
    d. Mureren skal vurdere omfanget af skaden
    e. Samme flisestørrelse som den oprindelige
    f. Max pris på m2 flise er 250 kr.
    g. Egenbetaling for maling efter udskiftning
12. Vedligeholdelse af udvendig lampe ved hoveddør, samt pærer på 1. sal, trapper og elevatorer
13. El-tavlen med sit indhold, samt mastesikring
14. Alle kabler ført i vægge og gulve
15. Emfang i køkkenet, dog ikke hvis det er udskiftet til ikke standard, gælder ikke pærer og filtre
16. Afløb efter vandlåse
17. udskiftning af oprindelige hegn til komposit – kun ved totalt forfald af hegn.
18. Olie til 1. sal håndlister på svalegange og trapper

(Alt, som ikke fremgår af denne liste, har man selv ansvar for vedligeholdelsen af)

Standard-blad

- Standard emhætte Thermex plan 252 hvid kr. 3.990. Hvis man ønsker en anden/dyrere emhætte, betaler man selv differencen.

- Markiser skal være med hvidt stel og hvid/lys beige dug. El-tilslutning skal udføres af autoriseret el-installatør. Inden indkøb af markise, skal bestyrelsen kontaktes for vejledning.

- Varmestyring vedligeholdes af foreningen. Termostater til radiatorer og gulvvarme vedligeholdes/udskiftes af andelshaver. Standard gulvvarmestyring er, fra november 2025, Salus med Quantum termostater. Salus styringerne giver mulighed for at styre varmen via mobiltelefon. Dette kræver tilkøb af f.eks. Universal Gateway og opsætning heraf. Både tilkøb og opsætning er for andelshaver egen udgift.