

Vedligeholdelsesregler

Regler for indvendig boligvedligeholdelse jvnf. Vedtægternes §34.2

Andelshaverne er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog vedtægternes §9 stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, el- og vandmålere, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Andelshaverne er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan, terrasse, have og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader.

Bestyrelsen kan træffe beslutning om fx udskiftning af toiletter ved fraflytning, og yde bidrag til etablering af vådrumsmembraner ved badeværelses renovering og lign. når det skønnes at bidrage positivt til foreningens samlede økonomi.

Generalforsamlingen d. xxxx 2015.

Vedligeholdelsesplan

Plan for boligvedligeholdelse jvnf. Vedtægternes §34.3

Bestyrelsen sørger for at der gennemføres en fyldestgørende gennemgang af foreningens bygninger således at det er muligt at planlægge den fremtidige vedligeholdelse. Planen revideres med 5-10 års mellemrum eller når det skønnes nødvendig pga. væsentlige uforudsete ændringer i bygningernes tilstand. Planen skal angive de forventede økonomiske investeringer og disse skal i samarbejde med administrator indarbejdes i de årlige budgetter.

Den første vedligeholdelsesplan udarbejdes i forlængelse af vedtagelsen af nye vedtægter i 2015, hvorefter det påhviler bestyrelsen at sikre at der til hver en tid foreligger en forsvarlig vedligeholdelsesplan.

Generalforsamlingen d. xxxx 2015.

Fremlejeregler

Regler for fremleje jvf. Vedtægternes §34.4

Al hel eller delvis fremleje eller fremlån af boligen kræver bestyrelsens godkendelse

Bestyrelsens kan kun give tilladelse til fremleje eller fremlån for en bestemt periode til en bestemt person.

For at have ret til at fremleje eller fremlåne sin bolig skal man have boet i foreningen boligen i mindst to år.

Bestyrelsens tilladelse kan kun gives, når medlemmet er fraværende i en periode på over 8 uger og når dette skyldes:

- Midlertidigt fraværende på grund af sygdom,
- institutionsanbringelse,
- forretningsrejse,
- studieophold,
- udlandsophold,
- militærtjeneste,
- midlertidig forflyttelse eller lignende, for en begrænset periode på højst 2 år.

Bestyrelsen kan ikke godkende fremleje eller fremlån uden dokumentation. Man skal altså kunne dokumentere at et af de ovenstående forhold er gældende fx ved at fremvise indlæggelsesindkaldelse, erklæring fra arbejdsgiver, optagelse på et studie osv.

Fremleje kan ikke tillades med henvisning til fraflytning, dødsfald eller hvis man er fraværende i under 8 uger.

Har medlemmet én gang fremlejet boligen, skal medlemmet bebo boligen mindst to år før ny fremleje kan godkendes.

Generalforsamlingen d. xxxx 2015.

Boligdispositionsregler

Regler for boligsammenlægninger jvnf. Vedtægternes §34.5

Det fastsættes hermed at der i foreningen kan ske sammenlægninger af boliger således at der skabes større boligenheder ved sammenlægning af mindre boliger. Boligerne kan sammenlægges både ved sammenlægning af boliger på samme etage og mellem forskellige etager.

Sammenlægningerne kan gennemføres af bestyrelsen med følgende begrænsninger:

- Boligarealer kan ikke øges ved inddragelse af kælder eller loftrum uden generalforsamlingens godkendelse.
- Der skal til en hver tid være minimum 90 stk 2 værelses boliger.
- Ét-værelses boliger kan ikke slås sammen med andre boliger.

Generalforsamlingen september 2009

Husordenen

Ordensreglement jvnf. Vedtægternes §34.6

Boligerne:

Musik, sang og støjende adfærd er i almindelighed ikke tilladt fra kl. 24.00 til kl. 07.00.

Dynebankning ud af vinduerne er forbudt.

Nedkastning af foder til fugle er af hensyn til rottefaren forbudt.

Installation af vaskemaskiner i lejlighederne skal ske på en forsvarlig måde, og af en autoriseret håndværker.

Hundehold er forbudt

Trapper, loft og kælder:

På trapper, gange og tørrerum må intet henstilles eller henlægges.

Leg eller støj på trapper og gange er ikke tilladt.

Nedbæring af cykler og barnevogne må alene foregå på gårdtrapperne.

Tagvinduer bør i almindelighed være lukkede.

Tagvinduer på tørrelofter skal holdes lukkede i regn og snevejr, og skal altid lukkes om natten.

Vaskerum og tørrelofter anvendes efter tur, hvis ikke beboerne selv har truffet en anden ordning.

Vaskerum må ikke benyttes mellem kl. 22.00 og kl. 06.00

Rummene skal afleveres i rengjort stand.

Hoved og kælderdøre skal holdes låste.

Kælder og pulterum skal beboerne holde forsvarlig aflåsedet, og vinduerne holdes lukkede.

Beboelse af lofts og kælderrum er forbudt.

Installation af lys i kælderrum må kun ske med bestyrelsens samtykke og i øvrigt for beboernes regning.

Brug af varmeovne i kælderrum er strengt forbudt.

Gårdene:

I gårdene må i al almindelighed intet henstilles eller henlægges, og i givet fald kun efter aftale med gårdmanden.

Af hensyn til den frie gennemkørsel er det ikke tilladt at parkere køretøjer på Sangfuglestien.

Ved nødvendig kørsel må der udvises den største forsigtighed.

Motorcykel og knallertkørsel i gårdene er forbudt.

Ved brug af grill skal der tages hensyn til andre beboere, og grillen skal være slukket når den forlades.

Henkast af affald i gårdene er forbudt.

Efter ophold ved de i gårdene opstillede borde, efterlades disse i rengjort stand.

Der skal være ro i gårdene senest kl. 21.00 på hverdage og kl. 23.00 fredag og lørdag.

Affaldscontainer

Affaldsspande tømmes i affaldscontainere, og lågene på disse skal holdes lukkede.

Medvirk til at holde ordentlig rent omkring affaldscontainerne.

Enhver beboer bør være interesseret i, at ejendommen holdes smuk og ren.

Undgå urimelig støj og medvirk i det hele taget til at skabe de rette forhold i ejendommen til gavn for alle beboere.

Generalforsamlingen d. xxxx 201x.

Ventelisteregler

Regler vedr. opskrivning og tildeling af boliger jvf. Vedtægternes § 34.7

Angivelserne for venteliste og udlejning er som følger:

1) Ventelisten

Bestyrelsen fører på vegne af foreningen en venteliste til foreningens boliger. Listen kan med henblik på at give acceptable ventetider højst udgøre 100 stk. For at sikre en kort ventetid vil bestyrelsen dog søge at administrere efter en kortere venteliste, ud fra den målsætning at ventetiden på listen ikke bør overstige 5 år. Bestyrelsen fremlægger i forbindelse med den ordinære generalforsamling ventelisten. Efterfølgende år redegøres der for hvilke personer der har fået tildelt bolig i det forløbne år fra denne liste.

Listen med navne og tilhørende oplysninger om den eksisterende anciennitet på listen er tilgængelig for foreningens medlemmer (eksisterende beboere og personer på ventelisten) ved henvendelse på foreningens kontor og/eller på foreningens hjemmeside. På hjemmesiden opdateres listen hvert år til generalforsamlingen

2) Optagelse af nye personer på ventelisten.

Ventelisten er som udgangspunkt lukket. Den åbnes efter bestyrelsens beslutning herom. Dette annonceres ved opslag i foreningen. Opslaget vil indeholde informationer om hvor og hvornår opskrivning kan ske, samt hvilket antal personer der kan optages på listen. Tildeling af ved ske efter fremmøde rækkefølge. Derfor skal fremmødte stille sig i kø der hvor opskrivningen er angivet til at ske. Den plads man har i køen vil angive rækkefølgen af hvorledes man optages på ventelisten.

Optagelse kan kun ske ved personlig henvendelse. Det er derfor ikke muligt at opskrive andre personer end sig selv og dette kun efter det fyldte 18 år.

Der er herudover særskilt indtegning af (i) beboere i foreningen der er blevet skilt / har ophørt samliv, idet disse prioriteres forud for personer på den almindelige venteliste og (ii) personer på 18 år der vides at have levet deres sidste 10 år i foreningen, der i forbindelse med åbning af ventelisten, ud over deres placering får tildelt 10 års anciennitet på ventelisten.

3) Tildeling af bolig

Tildelinger af boliger i foreningen sker efter følgende prioritering:

- 1) Tildeling af boliger sker kun via bestyrelsen, **hvis den ikke som angivet i vedtægterne videregives i op eller nedafgående linje i familien.** På grund af denne regel er det også muligt at videregive sin bolig til søskende så længe forældrene er i live. I sidstnævnte tilfælde sker overdragelsen dog uden om forældrene for at mindske administrationen. Man kan ikke videregive boligen til fætre, kusiner eller andre fjerne familiemedlemmer.
- 2) Sammenlægninger sker i det omfang det er relevant i forhold til foreningens boligdispositionsregler. Dette sker ved at tilstødende bolighavere kontaktes med brev. De har herefter 14 til at svare positivt tilbage, mhb. sammenlægning/ udvidelse af deres bolig.
- 3) Tildeling af bolig til skilsmisseramte efter 2 års ægteskab. Dette med udgangspunkt i dokumentation for påbegyndt separation samt kendskab til eller dokumentation for, at der har været reelt samliv på en adresse i Vibevænget. Bestyrelsen kan også vælge at godkende tildeling for personer der har været samlevende. Dette sker ved dokumentation af fælles bopæl i de forudgående 2 år.
- 4) Tildeling af mindre bolig, kan ske på baggrund af skriftlig henvendelse til bestyrelsen (intern flytning).

- 5) Tildeling af anden bolig af uændret størrelse sker på begæring fra eksisterende medlemmer (intern flytning).
- 6) Tildeling af større bolig på baggrund af anciennitet i den eksisterende bolig, kan ske når der er fraflytning fra 3-6 værelses boliger. Ved ledighed af disse boliger indkalder bestyrelsen interesserede ved opslag i opgangene. Tildeling sker efter anciennitet i eksisterende bolig og anciennitet nedskrives til nul efter tildeling. Er der ingen interesserede blandt de eksisterende beboere tilbydes boligen til personer på ventelisten.
- 7) Tildeling fra venteliste på baggrund af datoen for opskrivning på ventelisten, således at personer der er indskrevet først går forud for senere indskrevne.
- 8) Er det ikke muligt at afsætte en bolig via ovennævnte punkt 1 til 7, vil boligen søges afsat på det almindelige boligmarked. Det er den fraflyttende beboer, der selv forhandler et eventuelt nedsalg i pris hvis dette er nødvendigt for at afhænde boligens forbedringer til en ny beboer.

4) Ændring af venteliste anciennitet ved gentagne manglende accept af boligtildeling

Personer der på baggrund af deres placering på ventelisten kan vælge ikke at acceptere tildeling af bolig uden yderligere begrundelse. Dog vil foreningen som resultat af 5 gentagne afvisninger eller manglende besvarelse slette den pågældende person fra ventelisten.

5) Ændring af anciennitet ved ændring af bolig forhold.

Enhver ændring af boligforholdene, det være sig interne flytninger, sammenlægninger mm. der resulterer i udfærdigelse af en ny boligkontrakt vil få sin anciennitet nulstillet. Ancienniteten er dermed givet ved datoen på den senest udfærdigede boligkontrakt.

Generalforsamlingen 20xx