

Oplæg til justering/opdatering af AB Skovhaven 1´s vedtægter - §9 samt Husordenen

I dag forefindes der 3 dokumenter, som kræver løbende vedligeholdelse, da flere af punkter i de 3 dokumenter gentages flere steder. For at forenkle dette anbefaler bestyrelsen at dokumentet **ANSVARSFORDELING FOR VEDLIGEHODELSE** droppes og i stedet foretages der mindre justeringer/tilføjelser til hhv. Vedtægterne for foreningen og Husordenen for på den måde at omfavne de uddybninger af tekst som i dag forefindes i Ansvarsfordeling for vedligeholdelse (side 2 og 3).

VEDTÆGTERNE:

Her er det konkret "§9 Vedligeholdelse", hvor der foretages nogle mindre justeringer for dels at tydeliggøre evt. tvivlsspørgsmål og dels for at det ligger mere op ad de generelle vedtægtsdokumenter for Andelsboligforeninger (ABF´s standardvedtægter).

§9 Vedligeholdelse		
Nuværende tekst	Ny tekst	Justering
9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.	9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholde inde i andelsboligen, jf. dog stk. 4. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, elmålere, HPFI-relæ, 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.	Tilpasset til de officielle standardvedtægter for Andelsboligforeninger
9.2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.	Ingen ændringer	
9.3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter	9.3 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.	Tilpasset de officielle standardvedtægter for Andelsboligforeninger med en tydeliggørelse af hvilke udendørs

generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.	Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendige udskiftning af bygningsdele, såsom udskiftning af udvendige vandhaner, udvendige el kontakter og udvendige lamper.	bygningsdele, der påhviler den enkelte andelshaver at vedligeholde
9.4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.	9.4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.	Justering i forhold til vedligeholdelsesplan
9.5 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendige vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel jfr. §21.	Ingen ændring	
9.6 Udgiften til hegn mellem naboer deles ligeligt af begge parter. Endeboligerne skal afholde udgiften til hegnet, hvor der ikke er naboer.	Ingen ændring	

HUSORDENEN & ORDENSREGLEMENT

Her foreslås følgende punkter opdateret/justeret:

Nuværende tekst	Ny tekst	Justerings/kommentar
Punkt 5 Haveanlæg Du har pligt til at vedligeholde dit eget haveanlæg, både for- og baghave. Hække skal klippes i en passende højde og brede, græsset skal slås og ukrudt skal fjernes – også under hække. Død hækplanter skal erstattes af nye. Visne blade skal jævnligt rives sammen.	Punkt 5 Haveanlæg Du har pligt til at vedligeholde dit eget haveanlæg, både for- og baghave. Hække skal klippes i en passende højde og bredde og afklip samt visne blade skal rives sammen; græsset skal slås og ukrudt skal fjernes –både under hække og mellem fliserne. Døde hækplanter skal erstattes af nye. Andelshaveren er selv ansvarlige for at der er en postkasse ved indgangen til boligens forhaveområde og at denne er påført synligt navn.	Det vil fremover være op til den enkelte andelshaver, hvilken postkasse man måtte ønske sig – blot skal den opfylde de til en hver tid gældende regler for postkasser i Danmark.
Punkt 15 Forsikring Foreningen har tegnet forsikring for ejendommen. Forsikringen dækker bl.a. brud på glas i vinduer og yderdøre samt brud på sanitet (kummeforsikring). Beboerne skal selv forsikre deres indbo	Punkt 15 Forsikring Foreningen har tegnet forsikring på ejendommen. Forsikringen dækker bl.a. brud på glas i vinduer og yderdøre samt brud på sanitet (kummeforsikring). Forsikringen dækker også utætheder og følgeskader, som opstår ved brud på skjulte rør i gulv og vægge. Forsikringen dækker desuden skader, der opstår ved <u>udstrømning</u> i de synlige vand- og varmeinstallationer. Vores forsikring dækker også skader som er forvoldt ved <u>dryp/udsivning</u> fra boligens synlige vand- og varmeinstallationer som f.eks. i teknikskabet.	Gjort så generisk som muligt for at undgå at skulle opdatere dette punkt hver gang forsikringen skal fornyes.
Punkt 18 Skader på ejendommen Såfremt der opstår skader på ejendommen, f.eks. på murværk, vinduer og døre skal det straks meddeles til bestyrelsen. Hvis en skade skønnes at kræve tilkald af en håndværker vil bestyrelsen i første omgang	Punkt 18 Skade på ejendommen Hvis der opstår skader på ejendommen, f.eks. på murværk, vinduer og døre skal det straks meddeles til bestyrelsen.	Henvisning til dokumentet med Ansvarsfordeling for Vedligeholdelse er fjernet.

besigtige skaden – og derefter vurdere nødvendigheden af et eventuelt tilkald af håndværker for udbedring. Kan du ikke få fat i et bestyrelsesmedlem og skal skaden begrænses, så kan du altid tilkalde en håndværker – dog under ansvar for nødvendigheden af tilkaldet. I modsat fald vil tilkaldet bliver for egen regning. Se i øvrigt "Bestyrelsens specifikation af Ansvarsfordeling for Vedligeholdelse"	Hvis en skade skønnes at kræve tilkald af en håndværker, vil bestyrelsen i første omgang besigtige skaden – og derefter vurdere nødvendigheden af et eventuelt tilkald af håndværker til udbedring. Kan du ikke få fat i et bestyrelsesmedlem og skal skaden begrænses, så kan du altid tilkalde en håndværker – dog under ansvar for nødvendigheden af tilkaldet. I modsat fald vil tilkaldet bliver for egen regning.	
--	---	--