

# Regler for ydre miljø

---

A/B SMAKKEBO



Bruger

# Regler for ydre miljø - Smakkebo A/B

## Forandringer - inde & ude

### Uddrag af vedtægterne for A/B Smakkebo

#### § 10

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse.

Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Såfremt forandringen ønskes udført til ældre/handikappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdes udførelse jvf. stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige foreskrifter.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

## **Beplantning**

Hegning mod naboer, vej og offentlige stier skal være 0,75 m. brede levende hegn. Hegningen skal være etableret som enkeltrækkede hække af alm. bøg med 4 planter pr. lb. m.

Hækkene skal vedligeholdes i en højde af ikke under 150 cm. og ikke over 200 cm. målt fra terræn-højde 75 cm. inde på egen grund. Hække mod boligveje kan dog tillades vedligeholdt i en højde af ikke under 120 cm. Hække mod gangstier skal vedligeholdes i en højde på minimum 120 cm. Levende hegn kan suppleres med et indtil 120 cm. Levende hegn kan suppleres med et indtil 120 cm. højt dødt hegn udført som dyrehavehegn eller andet trådhegn.

Hække mellem naboer kan sløjfes, hvis naboerne kan blive enige om det, men skal dog genetableres, såfremt den ene af naboerne senere kræver det. Udgiften til genetablering af hæk mellem naboer fordeles ligeligt mellem parterne.

A - husene disponerer over et areal på bagsiden af husene. Dette udmåles til 360 cm. fra husmur og omfatter også brugsret. Hækkene ved bagsiden mod nabobebyggelse skal være 150 cm.

Den ikke bebyggede del af grundene skal anlægges og vedligeholdes som have.

På grundene må ikke findes nogen form for beplantning, som ved skygge eller grådighed er til ulempe for de omkringboende.

## **Terrasser**

Terrasser kan afskærmes med hegn i maks. 150 cm. højde i farve egghvid "Jotun Demi Dekk, Dekkbeis", eller natur træolie. Der må ikke etableres hegn ved overdækkede p-pladser.

Ved A-husene kan opsættes et læhegn i skellet mellem skuret og selve huset, hvis 2 naboer i samme bygning er enige derom. Hegnet må maks. være 180 cm. i højden.

Mellem 2 C-huse kan der opsættes hegn. Det må højst være 180 cm. højt og 4,5 m. langt, målt fra vægbunden.

Mellem 2 C+ -huse kan der opsættes hegn. Det må højst være 180 cm. og 3 m. langt, målt fra vægbunden.

Hække mellem naboer kan sløjfes, hvis naboerne kan blive enige om det. Hække skal genetableres, såfremt den ene nabo senere kræver det. Udgiften til genetablering af hæk mellem naboer fordeles ligeligt i mellem parterne.

### **Postkasser**

Postkassernes overflade skal være hvide eller af zink.



### **Belysning**

Belysning af veje, stier og torve må kun udføres som parkbelysning og må kun etableres af foreningen. Uden om hver boligenhed kan den enkelte andelshaver selv etablere en rimelig nærbelysning.

### **Lampe over hoveddør**

Udskiftes lampen over hoveddøren skal denne være udført i zink eller kobber

### **Skiltning**

Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted.

### **Parkering**

Parkering af biler og andre motordrevne køretøjer må kun finde sted på de dertil indrettede parkeringsarealer eller på boligvejenes torve.

Parkering af lastbiler, lystbåde, flyttevogne, campingvogne og lignende må ikke finde sted på bebyggelsens areal eller i øvrigt i lokalplansområdet (omfatter også Fr. Levels Vej).

Der er ligeledes parkering forbudt for besøg til fælleshuset, i henhold til kontrakten for udlån af fælleshuset.

## **Antenner**

Opsætning af udvendige antenner og paraboler må kun finde sted på fælleshuset.

## **Flagstænger /flagning**

Opstilling af flagstang i den enkelte boenhed/have må ikke finde sted. Flagning på den fælles flagstang er underlagt gældende regler og iværksættes i øvrigt på foreningens foranledning.

## **Tilbygninger**

B og C-husene kan udbygges med en tilbygning på ca. 12 m<sup>2</sup>. Tilbygningen skal opføres efter gældende regler og tegninger. Der henvises til gældende regler for tilbygning og i øvrigt til foreningens vedtægter, hvad angår tilladelse til forandringer. Der må ikke uden sådanne tilladelser opføres bygninger, udhuse, overdækkede terrasser, hegn, svømmebassin, brænde-huse, hundehuse, skure, drivhuse eller anden tilbygning til det bestående.

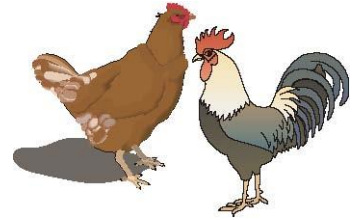
## **Bygning af skur**

Skuret kan placeres i et hjørne af haven, indbygges i skråning eller op ad bestående bebyggelse. Placeringen skal godkendes af bestyrelsen i samråd med naboer. Det opføres i henhold til bygningsreglementet §§ 13, dog max. 2 m i højden og i lighed med klinkbygget skur. Skuret skal stå i hvidt eller natur. Taget skal have et fald på 30cm. fra forkant til bagkant. Hvis skurets højde derved kommer til at overstige højden på nærmeste hæk(ke), skal den del af højden der overstiger højden på hækken(e), accepteres af de naboer for hvem det er synligt. Arealet må højst andrage 4 m<sup>2</sup>.

## Hønsesus

I forbindelse med hønsehold kan der gives tilladelse til opførelse af mindre hønsehus. Husets grundflade må max. være, hvad 120 x 120 cm. og højden max. være 120 cm.

Hønsegårdens grundflade må max. være 250 x 120 cm.  
Hønsehuset males hvidt, natur.



## Mindre redskabsskab

B-, C- og C+-huse har mulighed for at opsætte et mindre redskabsskab.

For C+-husenes vedkommende på væksthushets endevæg.

For C- og B-husenes vedkommende ved siden af væksthushets endevæg.



Skabets skelet, bund og tag laves af trykimprægneret træ. Målene skal være i henhold til godkendt tegning. Skabet skal være klinkbygget og males hvidt i lighed med øvrigt træværk.

## Vægdrivhus

På B- husene er der mulighed for der at opsætte et vægdrivhus. Størrelse og materiale skal være i henhold til godkendt tegning.

## Overdækning ved hoveddør

Det er tilladt at etablere en overdækning af hoveddøren, foreningen har fået udarbejdet 2 sæt tegninger for hhv. A- husene og B-, C-, og C+- husene. Tegninger fås ved henvendelse til bestyrelsen.

## Overdækning af p-plads

P-pladserne kan overdækkes. Der henvises til tegninger og materialebeskrivelse.

Der skal indhentes tilladelse fra bestyrelsen, som forestår myndighedsgodkendelsen. Hvor p-plads ikke er beliggende på egen grund, anviser bestyrelsen det areal, der kan overdækkes.



Overdækningen skal males med Jotun Demi Dekk, Dekkbeis (vandbaseret) , Egghvid 0502Y og vedligeholdes i henhold til vedligeholdelsesplanen.

Andelshaveren finansierer og sørger selv for opførelsen af overdækningen. Den betragtes som en forbedring af boligen og værdifastsættes efter gældende regler og afskrives over 20 år. Ved opførelse af overdækning i forlængelse af eksisterende overdækning, deles en evt. besparelse i omkostninger for den sidste overdækning ikke mellem implicerede parter.

Den overdækkede p-plads må kun bruges til hensætning af motorkøretøjer og cykler. Der må ikke hensættes eller opbevares andre ting på p-pladsen.

Udlejning af p-plads kan finde sted til andre andelshavere efter bestyrelsens godkendelse af aftale og pris.



## Solcelleanlæg

Der må opsættes solcellepaneler på eternittaget.

Solcellepanelerne skal opsættes plant med tagfladen og med afstand til kip, gavkanter og tagrende således, at panelerne ikke er synlige fra bagsiden af huset og at regnvand, også ved kraftig regn, ledes til tagrenden.

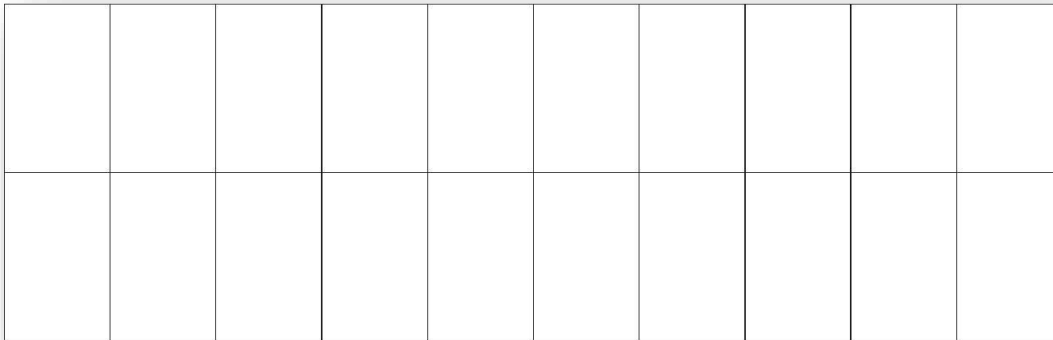
Solcellerne skal være monokrystallinske og folie, rammer og bæringer skal være sorte.

Opsætningen og installationen af anlægget skal foretages henholdsvis af et KSO-certificeret firma og autoriseret el-installatør.

Alle udgifter i relation til solcelleanlægget, herunder f.eks. reparation og tag m.m. påhviler den enkelte andelshaver og er andelsforeningen uvedkommende.

Opsætning skal ske efter flg. retningslinier/principper:

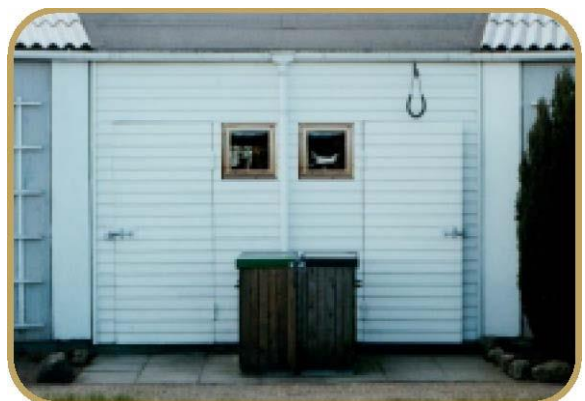
Et typisk solcellepanel er ca. 1,0m x 1,65m x 0,05m. Opsat i 2 rækker giver det mulighed for 20 paneler på C- huse og 18 paneler på B-huse samtidig med, at der kan friholdes en afstand på mindst 30 cm til kip, tagrende og de to øvrige sider af taget. Tilsvarende princip anvendes på A-huse og fælleshuset.



Eternittagflade med solcellepaneler

### Vinduer i skure

Der er mulighed for at sætte vindue i det eksisterende skur. Dette gælder for alle hustyper. Vinduer skal være samme type som de små vinduer i huset. Placering af vinduer skal for B-, C- og C+ husenes vedkommende være i overensstemmelse med de oprindelige tegninger. For A-husenes vedkommende er placeringen ind mod





væksthuset. Der henstilles til andelshaverne i C- og C+- husene, at naboer bliver enige om at sætte vinduer i på samme tid.

For det tilfældes skyld, at et skur i et sammenbygget C+ hus er ensidigt isoleret, så der ikke er plads i bredden til et 60 cm. vindue, henstilles, at vinduet i nabohusets skur har samme bredde.

### **Pasning af fællesarealer**

Fællesarealerne, der hører til bebyggelsen, passes/vedligeholdes af gartner. Bedene ved boligvejene vedligeholdes af andelshaverne på den enkelte boligvej i fællesskab. Desuden indgår vedligeholdelsen af fællesarealerne på de årlige fælles arbejdsdage.

### **Vedligeholdelse**

Der henvises til vedligeholdelsesplanen, samt til Andelsboligforeningens vedtægter.