

Særlige ordensregler for Condominio Villa Collina

Indledning

Vores gældende vedtægt indeholder i afsnit 4 en række generelle ordensregler. Generalforsamlingen kan udarbejde og vedtage **særlige ordensregler** og bestyrelsen kan udarbejde et eller flere sæt **interne adfærdsregelsæt**. Forholdet mellem de 3 regelsæt i forbindelse med uoverensstemmelser er:

- Bestemmelserne i de generelle ordensregler har forrang for de særlige ordensregler og de interne adfærdsregler.

- Bestemmelserne i de særlige ordensregler har forrang for de interne adfærdsregler.

I tilfælde af tvist eller uoverensstemmelse afgør bestyrelsen på generalforsamlingens vegne disse med udgangspunkt i vedtægten, de særlige ordensregler og de interne adfærdsregler.

Omfattet af reglerne

Enhver ejer forpligter sig til og garanterer over for Condominio Villa Collina og de øvrige ejere at overholde alle bestemmelserne i vedtægten, de generelle ordensregler, de særlige ordensregler og de interne adfærdsregler. Dette gælder også for enhver anden inklusive ejerens arvinger og/eller rettighedshavere, som med ejerens tilladelse får adgang til og/eller ret til at anvende private og/eller fælles bestanddele.

De særlige ordensregler foreligger i en italiensk, dansk og engelsk udgave. I tilfælde af uoverensstemmelse om fortolkning har den italienske udgave forrang.

Særlige ordensregler

1. Fred og ro

Sådan sikrer vi, at alle oplever fred og ro, når de opholder sig i Villa Collina.

Ejere, lejere og brugere af bebyggelsen Villa Collina skal respektere følgende:

- at der udvises ansvarlig og hensynsfuld adfærd over for naboer, fællesskab og fællesarealer
- at støjende adfærd, specielt i nattetimerne, begrænses, da der i bebyggelsen er meget lydt
- at privat anvendelse af støjende udendørs maskiner begrænses til tidsrummet kl. 08-12 samt kl. 14-17.

2. Huse og haver

Sådan sikrer vi, at Villa Collina fremstår smukt og grønt samt med respekt for den arkitektoniske helhed.

2a. Hus

Ejer er ansvarlig for, at alle udskiftninger, reparationer og ændringer af den udvendige facade tilpasses helheden, således at bebyggelsen også fremover fremstår harmonisk og i overensstemmelse med den oprindelige arkitektoniske plan.

Materialevalg og farveskala skal afstemmes mod de allerede forefindende, herunder:

- Bjergsten

- Tegl
- Kobberrør
- Okkergule og hvidgule mure (information om relevante farvekoder/betegnelser kan hentes på Condominio Villa Collinas hjemmeside eller på servicekontoret)
- Gråsorte rækværker
- Neutral belysning

Hvor mure, rækværk mm. er fælles med naboen, skal denne forhåndsorienteres og eventuelle ønsker og forbehold respekteres.

Såfremt den enkelte ejer ønsker at opsætte vindafskærmninger og lignende, skal disse være i harmoni med eksisterende farver og materialer. Placeringen må ikke begrænse naboers udsyn.

2b. Solceller/solfangere

I Villa Collina vil vi gerne værne om miljøet og begrænse CO2-udslippet. Udnyttelse af naturlige energikilder indgår derfor i vore overvejelser for de meget energikrævende pumper ved swimmingpool og vandpumpehus. Når det drejer sig om den enkelte ejer og den enkelte parcel gælder følgende:

- Placering af solceller/solfangere skal respektere bebyggelsens harmoni og æstetik. Det er derfor ikke tilladt at opsætte synlige solceller og solfangere på tage og ydervægge. Dog kan der opsættes solceller/solfangere på pergolaerne i forbindelse med 1.sals balkon.

2c. Have

Den enkelte ejer er forpligtet til at vedligeholde sin have. Der skal foretages regelmæssig græsslåning, beskæringer af træer og planter ud mod skel samt foretages ukrudtsbekæmpelse.

Ejers beplantning må ikke være til hinder for naboers og genboers udsigt.

Naboers og genboers henstillinger over manglende vedligeholdelse samt blokering af udsigt skal respekteres.

Fører naboers og genboers henstilling ikke til den ønskede genetablering, vil bestyrelsen efter skriftlig henvendelse til ejer vurdere sagen og om nødvendigt foretage vedligeholdelse og beskæring for ejers regning.

3. Adgang til swimmingpool, tennisbane øvrige fællesarealer samt strandfaciliteter på Hotel Aquila

Sådan sikrer vi, at swimmingpool, tennisbane, strandadgang mv. fungerer og fremstår attraktive for brugerne.

For at kunne benytte ovenstående fælles bestanddele skal man være i besiddelse af et gyldigt identifikationskort udstedt af bestyrelsen for Condominio Villa Collina. I forbindelse med udstedelsen af identifikationskortet fastsætter bestyrelsen regler for kortets anvendelse.

Ved swimmingpoolen og tennisbanen er der opsat specifikke regler for anvendelse af disse faciliteter. Det er en forudsætning for brugen, at disse regler overholdes.

3b. Øvrige fællesområder

Brug, vedligeholdelse, og forbedring af de fælles grønne arealer, parkeringspladser mv. bør ske på en måde, som fremmer god skik og orden og bevarer den funktionelle og æstetiske helhed.

4. Parkering, færdsel og fremkommelighed

Sådan sikrer vi, at det er trygt at færdes på vore fællesveje.

Parkering af ejers/lejers/brugers biler mv. bør i videst muligt omfang undgås på den kommunale vej. Benyt garager, nedkørsler samt de fælles parkeringsanlæg.

Der må kun parkeres lastbiler, autocampere, campingvogne eller tilsvarende køretøjer i korte perioder på de fælles parkeringspladser.

Kørsel på fællesvejene skal tilpasses forholdene, så kør langsomt, der er dårligt udsyn og kan være børn på vejene.

Færdsel til fods og/eller i køretøj på de fælles veje, stier og gangområder inden for området skal ligeledes ske på en sådan måde, at de ikke forårsager skade på disse eller er til gene for de øvrige ejere. Herunder er det forbudt:

- At blokere, også midlertidigt, gennemgangsveje og –stier med materialer eller andre forhindringer.
- At smide affald af enhver art på vejene.
- At åbne adgangsveje til de enkelte ejendomme eller nedrive bygværker med henblik på adgang eller indkørsler uden forudgående tilladelse fra Condominio Villa Collina.

5. Husdyr

Sådan sikrer vi et godt forhold mellem ejere af husdyr og øvrige ejere.

Det er tilladt at have husdyr inden for Condominio Villa Collinas område.

- Husdyrene skal være i snor, når de befinder sig uden for den enkelte ejers ejendom.
- Hver ejer er ansvarlig over for de øvrige ejere og over for Condominio Villa Collina for opsyn med husdyrene og for eventuelle skader, som forvoldes af disse på personer og/eller ting.
- Husdyr skal holdes på en sådan måde, at de ikke er til gene for naboerne.
- Eventuelle ekskrementer fra husdyr skal opsamles og bortfjernes af ejeren.

Hvis ovennævnte forpligtelser ikke overholdes, forbeholder Condominio Villa Collina sig ret til at kræve husdyret fjernet fra området.

6. Udlejning

Sådan sikrer vi, at lejere og lånere respekterer og føler ansvar for Villa Collina

En kopi af de særlige ordensregler skal indsættes i alle lejekontrakter. Hver ejer er forpligtet til over for Condominio Villa Collina og de enkelte ejere at garantere overholdelse fra lejernes, låntagernes og/eller øvrige rettighedshaveres side af samtlige bestemmelser i de særlige ordensregler.

Vedtaget på generalforsamlingen den 3. april 2015