

VELKOMMEN TIL MALURTVEJ

Gældende regler og husorden for

Ejerforeningen Malurtvej 1 – 29

www.malurtvej.dk

GÆLDENDE REGLER PÅ MALURTVEJ

Ejerforeningen er reguleret via foreningens vedtægter og gældende regler og husorden. Derudover er ejerforeningen omfattet af Lov om ejerlejligheder.

Ejerforeningen er en del af sammenslutningen af de ejerforeninger, der findes i området. Sammenslutningen er Ejerlauget Kornblomstvej og dets opgaver er at sørge for udførelsen af områdets fællesopgaver så som renovation, holde de grønne områder, snerydning og vedligeholdelse af fælles veje og pladser.

Henvendelser til Ejerlauget: Al henvendelse til Ejerlauget og dets administrator skal være skriftlige og henvendelse skal rettes til formanden i egen ejerforening, hvis der ønskes svar på henvendelsen.

I Ejerlauget *Kornblomstvej* er der ansat 3 gårdmænd, hvis kontor befinder sig i kælderen til Perikumvej 11. Gårdmand Brian Brommann er tilknyttet ejerforeningen 10,5 timer pr. uge og kan træffes på brian@kornblomstvej.dk.

Bestyrelsen:

Bestyrelsen består af 3 eller 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Suppleanter deltager ikke i bestyrelsesmøder. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer.

Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Derudover råder bestyrelsen over en revisor. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Generalforsamling:

Ejerforeningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være skriftlige og være bestyrelsens formand i hænde senest den 1. marts.

Forslag, der kan stilles, skal opfylde Vedtægternes § 2, stk. 4.

Forslag og andre meddelelser til bestyrelsen skal afleveres skriftligt pr. brev i ejerforeningens postkasse, som er placeret på væggen til højre for døren ind til vaskeriet eller via mail på bestyrelsen@malurtvej.dk. Henvendelser besvares hurtigst muligt.

Fællesudgifter, varme, vand mv.

Bestyrelsen anbefaler, at man indbetaler disse ydelser via PBS. Ellers kan det foregå via tilsendte girokort senest den 5. i hver måned.

Ejerforeningens administrator er Spar Nord Bolig.

OBS: Ved restance ud over 1 måned overgives sagen til inkasso hos advokat.

Ved fraflytning:

HUSK:

- at give bestyrelsen meddelelse om den nye adresse samt dato for ejerskiftet (dette af hensyn til tilbage- eller efterbetaling af fællesudgifter og vand/varme samt navneændring på postkassen og i opgangen).
- at få aflæst varme- og vandmålere. Giv besked til *Brunata* på 7777 7074
- at få aflæst elmåler. Giv besked til Eniig på 7015 1675 (Kundeservice). Der er åbent mandag-fredag fra kl. 8.00 til 17.30. Eniig kan også kontaktes via hjemmesiden www.eniig.dk, hvor man kan indsende sin måleraflæsning og melde flytning.
- At få ryddet sit kælderrum og tage alle sine effekter med, også de effekter, som eventuelt er placeret i fællesrum.
Alle effekter, der placeres i fællesrum, skal være påført seddel med ejers lejlighedsnr., etage og enten th. eller tv.
- Effekter, der kan stilles i fællesrum, er genstande som havemøbler, ekstra stole, tagbokse mv.
Opbevaringskasser med mindre genstande, skal opbevares i eget kælderrum.
- Hvis man efterlader sig effekter, har bestyrelsen ret til at få dem fjernet på den fraflyttede beboers regning.

Ved tilflytning:

HUSK:

- at ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse, skal sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand
- at ejeren orienterer lejer om Gældende regler og husorden enten ved udlevering af kopi eller henvisning til hjemmesiden
- hvis en ejer sælger/overdrager sin lejlighed til lejer, skal der gives besked om dato for ejerskiftet samt navn/navne på de nye lejere.

HUSORDEN

Vores udgangspunkt er, at vi skal tage hensyn til hinanden!

1. Overholdelse

Husordenen skal overholdes af ejerlejlighedsejeren og foreningens lejere, i det følgende kaldet beboeren. Denne har samtidig ansvaret for, at dennes husstand, lejer og de personer, der er på besøg, overholder husordenen.

2. Affald

Se særskilt vejledning om Affaldssortering.

3. Altaner

Her er *Brandmyndighedernes krav omkring grill* (se www.borger.dk):

- Altanen skal have mindst én åben langside.
- Grillen placeres på et ikke-brændbart underlag og i passende afstand fra overflader og emner, der kan brænde.
- I griller til fast brændsel må kun anvendes trækul eller briketter.
- Til optænding skal anvendes elektrisk grilltænder, papir eller optændingsblokke o. lign. Der må ikke anvendes optændingsvæske – lampeolie kan dog anvendes, såfremt grillen er placeret mindst 2 meter fra overflader og emner, der kan brænde.
- Gasgriller skal anvendes efter producentens anvisning, og der skal anvendes gasflasker med en tilladelig fyldning på højst 11 kg.
- Sørg for at have vand til slukning i nærheden.
- Forlad ikke grillen, før den er slukket.

Her er *bestyrelsens tilføjelser* (jf. referat fra bestyrelsesmøde d. 12/6-2007):

- Paraboler må ikke være synlige.
- På altanerne må kun anbringes vasketøj under altanernes overkant.
- Der må ikke affyres fyrværkeri ud fra altanerne.
- Det er ikke tilladt at bruge overboens altan til at ophænge lamper, blomstrophæng o.l.

Vedligeholdelse af altaner er ejernes eget ansvar (se særskilt skrivelse fra Bobach).

4. Bilkørsel

Bilkørsel på fliserne skal begrænses til det absolut nødvendigste. Det er tilladt at køre op for af- og pålæsning, men længerevarende parkering på stierne er forbudt. Der henvises til parkeringsarealerne.

Der skal køres med lav hastighed, da det er et gangareal.

Flisearealet mellem vinkelblokken og rækkehusene er BRANDVEJ og det er ikke tilladt at parkere ifølge Færdselslovens regler.

Ved parkering forstås: Hensætning af et køretøj med eller uden fører i mere end 3 minutter.

Ved parkeringsforbud er det altså stadig tilladt at standse kortvarigt i mindre end 3 minutter, ligesom løbende af- og pålæsning ikke betragtes som parkering.

5. Cykler, knallerter, motorcykler samt mindre anhængere

Cykler skal placeres i fællescykelstativerne på ejerforeningens matrikel eller i kældrene. Det gælder både for beboere i rækkehusene og vinkelblokken. Motorcykler og knallerter skal enten placeres på parkeringspladsen, i kældrene, ved cykelstativerne, ved siden af opgangene eller på den tomme containerplads efter opgang nr. 29.

Mindre anhængere til fx cykler skal placeres i kældrene. Ved rækkehusene skal de stilles i fællesrummet i kælderen.

Alt skal henstilles, således det ikke er til gene for andre.

6. Fællesarealer

Fællesarealer (fx trapper, reposer, kældre, vaskeri, gangstier og flisearealet foran rækkehusene) skal efterlades ryddelige.

Ejendommens trapper, reposer og andre fællesarealer må ikke anvendes til opmagasinering, herunder cykler, fodtøj, koste, affaldsposer m.v.

Der må intet brandbart stå på fællesarealer ifølge Brandmyndighederne (se også punkt 14).

7. Haver

Beboeren har pligt til at vedligeholde haven, hegnene, hækken og anden beplantning samt foretage ukrudtsrensning og græsslåning.

Vedligeholdelsespligten gælder også bede foran rækkehusene samt ukrudt mellem fliserne.

Haven må ikke anvendes til opmagasinering af fx affald, indbo og hårde hvidevarer m.m.

Bestyrelsen kan beslutte at lade arbejdet udføre på beboerens regning, hvis beboeren misligholder vedligeholdelsespligten.

8. Husdyr

Det er tilladt at have husdyr under forudsætning af, at de ikke er til gene for andre.

Det er ikke tilladt at lade hunden gå løs på de grønne områder og alle efterladenskaber skal samles op og kan smides i én af de mange skraldespande, der er opsat i området.

9. Klager

Den beboer, der vil klage over en anden beboer, bør først tale konstruktivt med vedkommende om, hvad der opleves og hvordan det generer.

Lejere skal kontakte deres udlejer, som herefter kan kontakte bestyrelsen.

Det er bestyrelsen, der behandler klager over beboere, der ikke overholder husordenen.

Bestyrelsen vil ved behandling af klager rette henvendelse til enten den, der ejer boligen, eller foreningens lejer, da disse samtidig har ansvaret for deres husstand, lejere og de personer, der er på besøg.

10. Legeplads

Legepladsområdet ved Perikumvej er åbent for alle børn. Ejerforeningen har dog intet ansvar i forbindelse med børnenes leg på legepladsen eller i forhold til vedligeholdelsen af samme men yder dog et tilskud til renoveringen af legepladsen.

11. Postkasser

Ejerforeningen har betalt og opsat postkasser ved rækkehusene og i opgangene i vinkelblokken.

Ved tilflytning udskifter bestyrelsen navneskiltet i opgangene og på postkassen.

Til hver postkasse er der udleveret 2 stk. nøgler til hver lejlighed. Hvis man mister begge nøgler, skal den enkelte ejer selv købe nye nøgler og eventuel ny lås.

Det er den enkelte ejers ansvar at sørge for regelmæssig tømning af postkassen. En fyldt postkasse signalerer fri bane til indbrudstyre, så i ferieperioder o.l. vil det være en god idé med at få andre til at tømme postkassen fx lave en aftale med en nabo.

Regelmæssig tømning sikrer også postkassen mod at blive mishandlet af for meget post.

12. Skader på ejendommene

Enhver form for tegning, maling eller direkte beskadigelse på og af bygningernes træ- eller murværk er forbudt og medfører øjeblikkelig erstatningspligt.

Det er ikke tilladt at opsætte noget på murværket fx markiser eller andet uden godkendelse fra bestyrelsen. Eventuelle opståede revner omkring påsætningssteder skal den pågældende ejer selv udbedre.

13. Støj- og lugtgener

En beboer har pligt til at begrænse lugt- og støjgener i ejendommene mest muligt.

Høj musik eller anden form for støj skal dæmpes i alles interesse. Det er almindelig god tone, at man på forhånd 'advarer' omgivelserne, når der er en fest undervejs.

Støjklager skal respekteres første gang.

Musik:

Brug af tv, radio, musikanlæg, musikinstrumenter mv. skal ske under hensyntagen til naboerne. Om nødvendigt skal vinduerne og altandøren holdes lukket.

Generelt gælder det, at der skal være ro kl. 22.00 (søndag – torsdag) og kl. 23.00 (fredag – lørdag). Det skal respekteres, da vi arbejder og møder på forskellige tidspunkter.

Støjende adfærd, høj musik mv. må ikke finde sted mellem kl. 22.00 og kl. 7.00. Dette kan fraviges i rimeligt omfang ved fester, hvis beboeren har varslet det senest tre døgn før ved opslag i alle opgange eller ved skrivelse til alle rækkehuse.

Værktøj:

Boremaskiner, slibemaskiner og andet støjende værktøj må ikke bruges mellem kl. 18.00 og kl. 7.00 på hverdage (mandag – fredag) og mellem kl. 18.00 og kl. 9.00 (lørdag og søndag).

Beboeren skal varsle gulvslibning og vedligeholdelsesarbejder/håndværker på besøg, der medfører gener for naboer, med opslag senest tre døgn før i alle opgange eller ved skrivelse til alle rækkehuse.

Maling:

Det er ikke tilladt at anvende organiske opløsningsmidler, giftig spraymaling eller anden form for giftig maling på fællesarealer, som kan give lugtgener. De indeholder organiske forbindelser, som både er sundheds- og miljøskadelige jf. Miljøstyrelsen.

Rygning:

Rygning i opgange og kældre samt alle fællesarealer er ikke tilladt jf. ”Lov om røgfrie miljøer”.

Det er ikke tilladt at smide cigaretskod på matriklen, ej heller ud fra vinduer og altaner. Sker dette, får man valget mellem selv at samle det op eller betale et beløb for, at det bliver ordnet.

14. Trappeopgange

Hvis man kommer til at svine på trappeopgange m.v., gør man straks rent efter sig. Der må ikke sættes ting under trappen og i gangarealer. Det er et krav fra Brandmyndighederne.

15. Trappevask

Rengøring af trappeopgange og toilet ved indgangen til vaskeriet foretages hver 14. dag af et rengøringsfirma. Desuden rengøres indgangspartiet én gang om måneden. Det er den enkelte ejers pligt at sørge for, at trappeopgangen er ryddet, så rengøringen kan finde sted (tag fx måtten ind).

Hovedrengøring af trappeopgangene sker efter behov.

16. Vand/varme

Ved reparation af vand/varmeinstallation, hvor der skal lukkes for vand/varme, informerer man beboerne senest dagen før (så vidt muligt – der kan jo opstå en akut skade), fx ved opslag.

17. Vaskeriet og tørrerum / tørrestativer og vaskemaskiner i lejligheder

Der er vaskeri i kælderen i vinkelblokken, og det kan benyttes hele ugen mellem klokken 07.00 og 22.00. Samme tidsrum gælder for brug af vaskemaskiner i lejlighederne.

Når man er færdig med at vaske, skal vaskemaskiner og tørretumbler afleveres i rengjort stand. Specielt skal sæbeskålene gøres rene. Kurvene må ikke fjernes.

Der er opsat møntboks i vaskeriet, hvor der kan anvendes 10 kr. og 20 kr. mønter.

Til møntboksen er der tilkoblet 3 enheder, vaskemaskine nr. 1 og 2 og tørretumbleren. Husk dels at hente tøj, vaskepulver m.m., når tøjet er vasket/tørret, dels at aflåse både vaskeri og tørrerum efter endt brug.

Hvis man fast har vaskemidler m.m. stående i vaskeriet, skal man selv sørge for at fjerne tom emballage.

Ved udgangen af hvert kvartal bliver vaskeriet tømt for uafhentet tøj.

Det er ikke tilladt at stille mindre tørrestativer på fællesarealerne.

På altanerne må kun anbringes vasketøj under altanernes overkant.

Der må ikke påsætte tørrestativer på gitteret på de franske altandøre i 1-værelseslejligheder.

Der henvises til de to tørrerum i kælderen til højre for vaskeriet ellers er man velkommen til at benytte tørrestativet på græsplænen ud mod Kornblomstvej.