

Beboerhåndbog

for

Ejerforeningen H. V. Nyholms Vej 13-19

Velkommen til Ejerforeningen H. V. Nyholms Vej 13-19. Ejerforeningen udsender dette velkomstbrev for at oplyse dig om forskellige generelle forhold, der er gældende for alle beboere i ejendommen. Beboermappen er tiltænkt som en hjælp for dig og dine naboer.

Bestyrelse

Bestyrelsen vælges på den ordinære generalforsamling i april.

Bestyrelsen består af en formand + 4 bestyrelsesmedlemmer og 1-2 suppleanter.

Formand:	Jørgen D Sørensen, H.V. Nyholms Vej 19, 1., th. Tlf. 5130 1810
Bestyrelsesmedlem:	Arne Lindvig Hansen, H.V. Nyholms Vej 13, 3. th. - Tlf. 4042 7318
Bestyrelsesmedlem:	Pernille Krogsrud, H.V. Nyholms Vej 17, 2. tv. - Tlf. 4053 2690
Bestyrelsesmedlem:	Carsten Graven, H.V. Nyholms Vej 19, 3. tv. - Tlf. 2056 7733
Bestyrelsesmedlem:	Mike Weichel, H.V. Nyholms Vej 13, st. tv - Tlf. 2529 5160
Suppleant:	Andreas Gylden, H.V. Nyholms Vej 15, 3.th.

Foreningen har en bogholder tilknyttet (Berit Hansson), som står for opkrævning af fællesbidrag, udarbejdelse af regnskab og budget m.m. Foreningen har ingen ekstern administrator, dvs. at bestyrelsen sørger for opkrævning af fællesbidrag, udarbejdelse af regnskab og budget mv. Foreningens bestyrelse og til dels ejendommens beboere fører selv tilsyn med ejendommen og dens installationer.

Affald

Ejerforeningen har etableret særskilt skraldeskur i ejendommens gård. De opstillede containere er til almindeligt husholdningsaffald. Glas og aviser skal lægges i særskilte containere/holdere. Containere for husholdningsaffald tømmes normalt to gange ugentligt. Det er IKKE tilladt at stille affald på bagtrapperne eller ved siden af containerne (jf. også punktet Storskrald). Bestyrelsen kan i visse tilfælde bortskaffe affald på en beboers regning - eksempelvis hvis der stilles affald ved siden af containerne eller når der henstilles storskrald uden, at dette er annonceret og der er opsat skilte på terrassen med storskraldskategorier og vejledninger.

Almindelig hensyntagen

Hensyntagen i det åbne/fælles rum:

Som det gælder i alle etageejendomme, opfordres der til, at beboerne udviser almindelige hensyn til hinanden. Dette indebærer for eksempel, at man undgår at spille høj musik, støvsuger/anden rengøring tidligt om morgenen og sent om aftenen. Ligeledes bedes man undgå at gå larmende rundt tidligt om morgenen og sent om aftenen. Det med at gå larmende rundt er blevet mere aktuelt nu, hvor de fleste har fjernet tæpperne på gulvene.

I følgende tidsrum må der ikke larmes;

- Weekend (fredag aften til søndag morgen): KL. 23.00 – KL. 9.00
- Hverdage (søndag aften til fredag morgen): KL. 22.00 – KL. 8.00

Hensyntagen i det åbne/fælles rum:

- Altanerne: Vær opmærksom på, at det støjer meget, når I sidder på altaner og taler højt. Vis derfor hensyn and hold samtalen på et acceptabelt niveau
- Der må ikke anvendes nogen form for anlæg i gården, på altaner eller på fælles arealer
- Rygning på altaner er selvfølgelig tilladt, men ligesom der skal tages hensyn i forbindelse med støj, skal I tage hensyn til jeres naboer i relation til røg. Derfor undgå at ryge tæt på åbne vinduer og altandøre og tænk over vindretningen.
- Husdyr/små hunde er indtil videre tilladt, hvis de ikke er til gene for naboer. Har man anskaffet sig en lille hund, som gør uafbrudt, må man sørge for træning eller skille sig af med den, så tænk over det, inden I anskaffer jer hund

Altanregulativ

Formål

Formålet med dette altanregulativ er at sikre en ensretning af altanerne, sikre folks sikkerhed, at klarlægge den fremtidige udgiftsfordeling, og ikke mindst sikre at alle kan nyde at være på deres altaner.

Omfang

- Opsætning af altankasser skal ske på forsvarlig vis så de ikke kan falde ned i storm.
- Farven på altankasserne skal være grå, sort, hvid eller stål
- Det er ikke tilladt at opsætte markiser og afskærmning - mindre parasol er dog tilladt
- Altanerne må ikke anvendes til permanent opmagasinering.
- Tørring af tøj på tørrestativ må kun ske, såfremt toppen af dette ikke rager op over rækværket og kun indvendigt i egen altan
- Altanerne må alene anvendes til rekreative formål
- Det er tilladt at grille på altaner under kraftig hensyntagen til de øvrige beboere. Det anbefales at bruge gas-grill, da denne generer naboerne mindre end en kul-grill.
- Opsætning af parabol accepteres ikke
- Vedligeholdelse af altanernes indvendige side (herunder gulv) påhviler den til enhver tid værende ejer, ligesom denne også vedligeholder toplisterne i træ med slibning og oliebehandling, så de ikke fremstår udtørrede og med alger.

- Det er ikke tilladt at bygge borde udvendigt på altanen eller at bygge hylder mellem altanerne.
- Det er ikke tilladt at ophænge grill udvendigt på altanerne.
- Øvrig vedligeholdelse påhviler ejerforeningen – til opfyldelse heraf opkræves et depositum samt et kvartalsvis gebyr på de lejligheder, der har altan. Depositum og gebyr fastsættes og reguleres af bestyrelsen til godkendelse på den ordinære generalforsamling under posten Godkendelse af årets budget. Der føres særskilt regnskab med vedligeholdelsesudgifterne på samme vis som foreningens vaskeordning

Ansvar

Det påhviler alle ejere og brugere af altanerne at overholde dette regulativ. I tilfælde hvor lejligheden er udlejet, er det ejer (udlejer), der har ansvaret for, at dette regulativ bliver overholdt.

Såfremt ekstraordinært behov for vedligeholdelse (f.eks. hærværk, overmaling af altan og/eller murværk, fjernelse af antenner el.lign.) ikke efterkommes efter en passende frist, vil ejerforeningens bestyrelse foranledige vedligeholdelsen udført, og efterfølgende opkræve udgift herfor over fællesudgifterne.

Restriktioner

I tilfælde hvor ovennævnte ikke overholdes, påhviler det bestyrelsen i ejerforeningen at rette henvendelse til den pågældende ejer med påbud om at efterkomme dette regulativ. I sådanne tilfælde sidestilles regulativet med foreningens husorden med de for bestyrelsen dertil knyttede beføjelser.

Arbejdssøndage

Ejerforeningen afholder arbejdssøndage 2 gange om året – forår og efterår. Her ordnes forskellige gøremål såsom vinduesvask i trappeopgange, lugning af grønne arealer & baggård, klargøring af havemøbler og lign. Der opfordres til, at man deltager på arbejdssøndage, men dette er dog frivilligt. Ønsker man ikke at deltage, koster det 600 kr., som opkræves via fællesudgifterne.

Baggården

I skuret i baggården findes et aflåst rum, hvori ejerforeningens haveredskaber og havemøbler opbevares. I rummet forefindes der yderligere 2 fællesgrill, som er til fri afbenyttelse – disse skal dog rengøres efter brug. Havemøbler og grill skal sættes på plads i skuret efter brug.

Bagtrappen

Der må IKKE stilles affald på bagtrappen. Beboerne skal herudover sørge for, at trappen er ryddelig således, at passage frem og tilbage mellem etagerne kan ske problemfrit. Desuden er bagtrapperne en flugtvej, og derfor skal folk kunne passere let forbi, og der må ikke stå letantændelig materialer.

Cykler

Ejerforeningen har etableret cykelparkering i ejendommens gård. Det er tilladt at parkere i det aflåste cykelskur eller i de opstillede cykelstativer i gården. Det er IKKE tilladt at parkere i porten eller i og omkring forhaverne.

Fest, musik mv

Hvis man ønsker at holde en fest, så skal dette varsles senest en uge forinden med en seddel i alle fire opgange.

I forbindelse med fester, som er varslet, må man selvfølgelig gerne larme lidt mere end normalt, men der skal stadig tages hensyn til naboerne, dvs. dæmp jer, hvis naboerne henvender sig med klager og undgå at snakke højt på altanen eller at høre høj musik for åbne vinduer eller altandøre.

Vores ejendom er gammel og her er ret lydt, så tænk på dine naboer. Hvis der over en længere periode er problemer med enkelte af ejendommens beboere, som ikke kan løses beboerne imellem, så kan den der rettes henvendelse til bestyrelsen.

Fællesbidrag

Fællesbidraget og á conto varme - som fastlægges på den årlige generalforsamling - forfalder primo januar, april, juli, oktober. Bidraget opkræves via tilsendt faktura per mail.

Generalforsamling

Der afholdes ordinær generalforsamling i foreningen i april måned, senest 1. maj. På generalforsamlingen vedtages foreningens budget og her vælges foreningens bestyrelse. Formanden, Bestyrelsen og suppleanter er på valg hvert andet år. Halvdelen af Bestyrelsen er på valg hvert år.

Husdyr

Ejerforeningen tillader dyr i lejligheden, så længe disse ikke generer andre beboere i ejendommen.

Hjemmeside

Ejerforeningens hjemmeside er: <http://hvnv.dk/>

Ejerforeningens facebook-gruppe er: H.V. Nyholms Vej 13-19

Kælder/loftsrum

Der er til hver lejlighed et tilhørende kælderrum. Det er ejers eget ansvar at sørge for aflåsning af kælder/loftsrum.

Nøgler

Nøgler til nedenstående kan rekvireres ved henvendelse til Arne Lindvig Hansen:

- vaskekælder
- kælder
- redskabsskur og cykelskur
- opgange

Regnskab/budget

Foreningens regnskab og budget kan downloades på foreningen hjemmeside som er <http://hvnv.dk/>

Storskrald

Ejerforeningen arrangerer storskrald 1-2 gange årligt. Dette annonceres via opslag i opgangene, på ejerforeningens hjemmeside og i facebook-gruppen. Det påhviler beboerne selv at sortere i skraldet i de dertil anviste kategorier (f.eks. brændbart, ikke-brændbart, genbrug, osv.). Storskrald arrangeres ofte i forbindelse med afholdelse af arbejdsdage. Storskrald afvikles i baggården. Har du storskrald kan du også benytte Bispeengens Genbrugsstation.

Bestyrelsen kan, bortskaffe affald på en beboers regning - eksempelvis hvis der henstilles storskrald uden, at dette er annonceret og der er opsat skilte på terrassen med storskraldkategorier og vejledninger.

Trappevask

Vask af trapper på såvel fortrappe som bagtrappe foretages af enkelte beboere efter nærmere aftale med bestyrelsen.

Har man fået renoveret ens lejlighed, og har dette forårsaget svineri på enten for- eller bagtrappe, skal ejeren af denne lejlighed selv forestå rengøring af det beskidte areal.

Udlejning af lejligheder

Det er tilladt at udleje en lejlighed i en tidsbegrænset periode. Udlejning kan KUN foregå ved forudgående samtykke fra Ejerforeningens bestyrelse jfr. foreningens vedtægter.

Vand, og varme

Ejendommens installationer vedrørende vand og varme tilhører dels Ejerforeningen og dels de enkelte beboere. Ejerforeningen har det overordnede ansvar for forsyningen samt ansvaret for ejendommens varmecentral og alle lodrette forsyningsrør. De enkelte beboere har således ansvaret for alle forgreninger fra de lodrette forsyningsrør til lejlighederne. Opstår der behov for reparation eller vedligeholdelse af ejendommens installationer, bliver udgifterne fordelt efter ovenstående ansvarsfordeling.

Hvis der opstår problemer med forsyningen eller installationer i de enkelte lejligheder kan du kontakte Arne Lindvig Hansen.

Er der akutte problemer kan du også kontakte Electricon (el-installationer) & Vest-VVS – se oplysninger på hjemmesiden.

Vaskekælder

I kælderen til nr. 17 er ejerforeningens vaskerum placeret. Rummet er indrettet med 3 vaskemaskiner og 2 tørretumblere. Disse kan anvendes efter tilmelding og betaling af 200 kr. i depositum til formanden.

Vaskeordningen fungerer således, at man kan booke en tid på de dertil fremlagte

bookinglister. Er maskinerne ikke taget i brug et kvarter efter vasketidens start, må andre beboere benytte denne vasketid.

Vaskeafregning sker ved, at brugeren krydser sig af på det skema, som befinder sig i vaskerummet – ét kryds pr. vask eller tørring. HUSK at krydse dig på betalingslisten INDEN du begynder at vaske.

Betaling sker i forbindelse med opkrævning af fællesudgifter – der opkræves 10 kr. pr. vask eller tørring. Vask og tørring skal være afsluttet kl. 20.30 hver aften af hensyn til de nærmeste beboere.

Der er installeret ur, så maskinerne kun kan benyttes i tidsrummet 8.00-20.30, herefter afbrydes strømmen. Bemærk, at nogle af maskinerne IKKE kan åbnes efter kl. 20.30.

Rengøring af rummet gøres på arbejdsdagen men det forventes at brugerne rydder op efter behov.

Vedtægter

Foreningens vedtægter kan rekvireres hos formanden eller via hjemmesiden.