

# **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:	Andreas Gylden, H.V. Nyholms Vej 15, 3.th. – Tlf. 2168 7819
Suppleant:	Claus Thorsen, H.V. Nyholms Vej 15, 2.th. – Tlf. 4176 1504
2.suppleant	Kasper Clemmesen, H.V. Nyholms Vej 13, 1.tv.

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 / støj**

### **a) Hensyn i egen bolig**

Som i alle etageejendomme skal beboerne udvise almindeligt hensyn til hinanden. Brug af boligen må ikke medføre unødige gener for ejendommens øvrige beboere.

Det indebærer blandt andet, at man skal undgå unødigt støj fra eksempelvis høj musik, TV, samtaler, støvsugning, anden rengøring, brug af husholdningsapparater, flytning af møbler samt hård eller støjende færdsel i lejligheden, særligt tidligt om morgenen og sent om aftenen. Dette gælder i særlig grad i ejendomme, hvor tæpper er fjernet, og trinlyd derfor lettere forplanter sig til naboerne.

I følgende tidsrum skal der være ro i ejendommen, og støjende adfærd skal undgås:

- Søndag til torsdag: kl. 22.00 – 08.00
- Fredag til lørdag: kl. 23.00 – 09.00
- Lørdag til søndag: kl. 23.00 – 09.00

Ved afholdelse af selskaber og arrangementer henvises til afsnittet “Fest, musik mv.” nedenfor.

### **Særligt om støjende husholdningsapparater**

Brug af vaskemaskine, tørretumbler og andre husholdningsapparater, der kan give anledning til vibrationer eller strukturlyd i ejendommen, må ikke finde sted i følgende tidsrum:

- kl. 21.00 – 08.00 på hverdage
- kl. 21.00 – 09.00 i weekender

Dette gælder uanset de generelle tidsrum for almindelig støj, da denne type støj i særlig grad forplanter sig i ejendommens konstruktion og kan være til væsentlig gene for øvrige beboere.

### **b) Hensyn i åbne og fælles rum**

Beboerne skal også vise hensyn i ejendommens åbne og fælles rum, herunder gård, trapper, altaner, opgange, kælder, loft og øvrige fællesarealer.

Særligt gælder følgende:

- Samtaler og ophold på altaner skal foregå under hensyntagen til naboerne, da lyd let forplanter sig i gårdrum og mellem facader.
- Der må ikke anvendes musikanlæg, højttalere eller andet lydudstyr i gården, på altaner eller på øvrige fællesarealer.
- Rygning på altaner er tilladt, men der skal vises særligt hensyn til naboerne. Undgå derfor rygning tæt ved åbne vinduer og altandøre, og tag hensyn til vindretning og røggener.
- Husdyr er tilladt, så længe de ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere. Husdyr må ikke vedvarende støje, gø eller på anden måde skabe væsentlige gener. Det påhviler ejeren at sikre, at dyret holdes og trænes på en måde, der tager hensyn til naboerne.

### **c) Håndværksarbejde og støjende reovering**

Støjende håndværksarbejde i den enkelte bolig skal begrænses mest muligt og altid udføres under hensyntagen til ejendommens øvrige beboere.

Ved støjende håndværksarbejde forstås blandt andet:

- boring
- hamren
- banken
- brug af slagbor, borehammer og andet støjende værktøj
- slibning, skæring, mejsling, ophugning samt lignende aktiviteter

Sådant arbejde må kun udføres i følgende tidsrum:

- Mandag til fredag: kl. 07.30 – 17.30
- Lørdag: kl. 08.00 – 14.00

Støjende håndværksarbejde må ikke udføres på søn- og helligdage.

Reglerne gælder, uanset om arbejdet udføres af professionelle håndværkere eller af beboeren selv.

Alt arbejde skal planlægges og gennemføres med størst muligt hensyn til naboerne. Ved større arbejder eller arbejder, der forventes at medføre støj over flere dage, skal de nærmeste naboer orienteres på forhånd.

Arbejdet skal til enhver tid udføres under hensyntagen til gældende kommunale retningslinjer.

## **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.
- Vanding af planter i altankasser eller åbne potter skal ske uden at vandet løber over og ned på underboens gelænder, da dette svinder og sprøjter ind på underboens altan.
- 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 altanerne 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. Ved rengøring af altaner må man ikke feje snavs og støv ud over kanten eller skrubbe rengøringsvand udover kanten. Brug gerne støvsuger eller fejebakke og sørg for at opsamle rengøringsvand.
- 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**

Ved afholdelse af fester og større arrangementer skal dette varsles med minimum 1 uges varsel ved opslag i alle opgange.

I forbindelse med varslede arrangementer accepteres et højere støjniveau end normalt, herunder efter de almindelige tidsrum for nattero.

Dette fritager dog ikke beboeren fra pligten til at udvise hensyn:

- Støj skal begrænses mest muligt
- Musik skal dæmpes ved henvendelse fra naboer
- Støj på altaner og for åbne vinduer skal undgås

Ejendommen er lydt, og gentagne eller væsentlige gener kan medføre, at bestyrelsen påtaler forholdet.

### **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://hvvn.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 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 arbejdssøndage. 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 storskraldskategorier 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.