

BACH * KOEFOED * MEYER

ADVOKATER

Falkoner Allé 1, 5., 2000 Frederiksberg

e-mail: gm@bkm-law.dk

Tlf. 33 12 24 34

www.aruphvidt.dk

Bank: Reg.nr. 7853-1165831

Ejendomsadministrationen

e-mail: adm@bkm-law.dk

i kontorfællesskab med:

Advokat Georg Meyer (H)

Advokat Eigil Koefoed (H) Eftf.

Advokat Jesper Bach (L)

Advokaterne Arup & Hvidt (H)

År 2021, onsdag den 16. juni, kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i

Ejerforeningen Glostruphøj II

i Selskabslokalet, Dalvangsvej 50 B, 2600 Glostrup.

På generalforsamlingen var mødt 23 medlemmer, der repræsenterede et samlet fordelingstal på 380/1.000. Endvidere deltog fra ejendomsadministrationen, advokat Georg Meyer (for en del), samt statsaut. revisor Sten Ellegaard Munkøe.

Foreningens formand, Ole Andersen bød velkommen til generalforsamlingen.

Pkt. 1 - Valg af dirigent og referent:

Til dirigent valgtes revisor Sten Ellegaard, der bemærkede, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med vedtægterne, og da ingen havde indvendinger mod generalforsamlingens afholdelse, konstaterede dirigenten generalforsamlingen for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Til referent valgtes Ole Andersen

Pkt. 2 - Valg af stemmetællere:

Dennis Novotni og Omar Bakir valgtes til stemmetællere.

Pkt. 3 - Bestyrelsens årsberetning:

Bestyrelsens beretning var på forhånd udsendt skriftligt.

Formand Ole Andersen lagde til grund at medlemmerne før fremmødet flittigt havde læst på den

udsendte årsberetning og fremhævede derfor kun nogle få punkter, herunder en forespørgsel om forsamlingens stillingtagen til beslutningen om maling af parkeringsbåse. Stemningen var overvejende positiv, hvorfor bestyrelsen vil lade opgaven udføre a.s.a.p.

Under samme punkt redegjorde bestyrelsen for kommunes forbehold ved opførelse af nye hegn mod offentlig vej. Letbaneprojektet har medført et midlertidigt STOP for nye tiltag mod offentlig område, indtil myndighederne har taget en mere generel beslutning. Det bevilgede tilskud til foreningen er tilsyneladende intakt, men bestyrelsen afventer kommunalbestyrelsens beslutninger inden yderligere foretages!

En beboer spurgte til taget og dets vedligeholdelse. Som allerede omtalt i beretningen skal udføres rensning af tagrender samt gennemføres en nærmere undersøgelse for småskader.

Dirigenten konstaterede herefter beretningen for godkendt.

Pkt. 4 – Forelæggelse af årsregnskab for 2020:

Sten Ellegaard Munkøe gennemgik årsregnskabet i hovedtræk med den indledende bemærkning, at revisionen er gennemført uden forbehold, og at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens finansielle status pr. årsskiftet.

Fra salen blev stillet spørgsmål til betaling af negativ bankrente og muligheden for at undgå denne omkostning, f.eks. ved placering af opsparede midler i obligationer.

Bestyrelsen har overvejet muligheden, men har ikke fundet den forsvarlig og attraktiv. Den officielle holdning er helt klart, at foreninger generelt skal undgå enhver risikobetonet spekulation i medlemmernes midler, selv i forholdsvis sikre værdipapirer som obligationer. Obligationer er normalt en investering med relativ lav risiko, men kursfald er en betydelig risiko og afkastet er lavt. Mange foreninger er i stedet rådet til at anvende en evt. opsparing på renovering af ejendommen, f.eks. ved fremrykning af nært forstående reparationer og især, hvis disse udgifterne kan tilføre foreningen en besparelse på længere sigt.

Dirigenten konstaterede herefter regnskabet for enstemmigt godkendt med den tilføjelse, at årsresultatet overføres til dispositionsfonden.

Pkt. 5 - Forelæggelse af budget for regnskabsåret 2020:

Sten Ellegaard Munkøe gennemgik det udsendte budgetudkast for 2020. Budgettet er udarbejdet med en stigning i fællesudgifterne på 3,25 % og med en vedtægtsbestemt indeksregulering af bidraget til genoprettelsesfonden på 0,19 %.

Formand Ole Andersen redegjorde for stigningen, der for en del skyldes ekstra omkostninger til årets sne- og glatførebekæmpelse, der i henhold til kontrakten er ekstra omkostning, der faktureres per gang.

Og dernæst det faktum, at bestyrelsen indtil videre har set sig nødsaget til at anskaffe en ekstra dagrenovationscontainer til en årlig merudgift på kr. 20.000. Problemet er, at beboernes kildesortering er utilstrækkelig, og at affaldsmængden er mærkbart steget under Coronaepidemien bl.a. med store mængder "take-away" emballage, der fylder meget. Det er derfor vigtigt, at al affald sorteres og lægges i de rigtige containere; herunder plast-, metal-, glas- og papircontainere o.s.v.

Det er dertil VIGTIGT at bemærke, at vi ikke betaler for plast-, metal-, glas- og papircontainerne eller andre specialcontainere, men kun for dagrenovationscontainerne, og at foreningens renovationsudgifter stiger unødigt, såfremt specialaffaldet ikke smides i de korrekte containere, men i de dyre dagrenoveringscontainere.

Det fremlagte budgetforslag med den anførte stigning blev taget til efterretning og godkendt af de fremmødte.

Pkt. 6 – Forslag:

Forslag 1 – Bestyrelsen fremsætter forslag om ændring (tilføjelse) til husordenens § 6:

Forslaget er sålydende: ”En husstand må maksimalt have 2 indregistrerede køretøjer henstillet eller parkeret på foreningens området uanset ejerforhold.

Køretøjer uden registrering må ikke henstilles på ejerforeningens område.

Kortvarig tilladelse (dispensation) kan dog opnås ved henvendelse til bestyrelsen.”

Bestyrelsen begrundede forslaget således: Antallet af privat biler er steget markant i de senere år - også på vores parkerings arealer. Det har medført, at det ofte kan være svært for nogle i aften timerne, at finde ledig plads. Firma/erhvervs køretøjer fylder ofte væsentlig mere end en standard personbil og optager derfor meget plads - mere end en parkerings plads. Vi ønsker med dette tillæg at prioriterer parkerings pladser til vore privat køretøjer.

Der opstod lidt debat i salen, hvorefter forslaget hurtigt gik til afstemning ved håndsoprækning.

Der var 2 stemmer imod og et meget stort flertal for.

Den nye husorden regel, er derfor vedtaget og straks indført til efterlevelse.

Forslag 2 – Bestyrelsen fremsatte følgende forslag:

Foreningens anlæg til produktion af varmtvand (varmvandsbeholderen) udskiftes og moderniseres.

Begrundelse:

Vores nuværende anlæg er så slidt, at det meget dårligt, og til tider slet ikke, kan opfylde de krav, der stilles til varmtvandstemperaturen (50 grader) ved de yderste tappe steder.

Endvidere bidrager vores nuværende anlæg i meget ringe grad til de krav, der stilles til afkøling af fjernvarmen, som varmeværket forsyner os med. Effektiviteten og økonomien, er derfor ret ringe i vores nuværende varmtvandsanlæg.

Da konklusionen er forholdsvis nyopdaget, har bestyrelsen på nuværende tidspunkt ikke det fulde overblik over de nødvendige arbejder og de økonomiske konsekvenser, men arbejder på mere information, der vil tilgå alle, så snart en projektskitse forligger.

Vi har dog en grov ide om niveauet, som sandsynligvis vil ligge i omegnen af 200.000 kr. - 300.000 kr. incl. moms.

Bestyrelsen beder derfor generalforsamling bemyndigelse til at anvende midler af foreningens opsparring til indhentelse af skitseprojekt til senere behandling på en ekstraordinær generalforsamling.

Som den efterfølgende debat se nedenfor under generelt for spørgsmål 2 og 3.

Forslag 3: Bestyrelsen fremsatte følgende forslag:

I forlængelse af forslag 1 foreslår bestyrelsen, at alle vandrette varmt- og koldt vandledninger frem til stigestreng (opgangsstreng) fornyes.

Begrundelse:

De senere år har vi flere gange konstateret utætheder på de varme brugsvandsrør, især recirkulationsrørene i kælderen, men også i fremløbsrørene. Det er utætheder som opstår indefra (tæring), og fænomenet skal nok ses i lyset af rørenes alder, kalk og smuds indhold, samt det ekstra store flow, der er i netop recirkulationsrørene.

Udskiftningen skulle også gerne reducere de gener beboerne oplever med urenheder, der sætter sig i perlatorer og filtre ved tappesteder. Efterfølgende vil beboerne opleve færre lukninger for vand, forårsaget af udbedringsarbejderne i de enkelte lejligheder som følge af utætheder i systemet.

Det anses for rentabelt at udskifte koldtvarmrørene i forbindelse med varmvandsbeholderen, når håndværkeren alligevel er på stedet. Rørene løber ved siden af hinanden.

Omkostning til dette anslås til kr. 800.000 Kr. – 900.000 kr. – men skal dog undersøges nærmere. Projektet vil indeholde nye afspærringsventiler til alle stigestreng.

Bestyrelsen ønsker snarest at indhente projekt og/eller tilbud til forelæggelse for en kommende ekstraordinær generalforsamling, og anmoder om generalforsamling samtykke, til at anvende midler af foreningens opsparring til klarlæggelse af omfanget.

Generelt for spørgsmål 2 og 3:

Fra salen blev der spurgt ind til de konkrete årsager, der har udløst de to forslag om rørudskiftning samt udskiftning af varmtvandsbeholderen.

Fra salen, blev der ligeledes stillet spørgsmål til nødvendigheden af at udskifte koldtvandsrørene, der tilsyneladende ikke har givet de store problemer, andet end den konstatering, at rørene er 50 år gammelt og nu indeholder en hel del urenheder afsat som kalk og okker, som ikke i sig selv giver anledning til sundhedsproblemer, men måske lidt gener i diverse blandingsbatterier og armaturer lokalt i lejligheder.

Bestyrelsen overvejer dette, men da der efter al sandsynlig ikke vil være den store merpris ved at lade dette rørarbejde udføre samtidig, da håndværkere nu har etableret arbejdspladsen (rørene ligger lige ved siden af hinanden) - er det som udgangspunkt planen, at medtage udskiftning af koldtvandsrør. Der ser ud til at være rentabelt, men det vil projektet vise.

Problematikken med varmtvands produktionen, er en anden og kan give anledning til sundhedsproblemer.

Formanden redegjorde for de omfattende arbejder, der har været udført efter, der er modtaget adskillige klager fra beboere (især fra de fjerneste ender) - om manglende varmtvand. Klagerne er navnlig gået på for lav temperatur ved tappesteder. Det er også konstateret, at recirkulationen i kortere perioder har været mangelfuld - ja næsten gået helt i stå - ved de fjerneste ender. Det er dog hver gang lykkedes at få gang i cirkulationen igen uden håndværkerhjælp.

For lav temperatur ved flere tappesteder, er også bekræftet og konstateret. Der er foretaget adskillige målinger hen over dagen på forskellige tidspunkter i flere lejligheder, det meste af maj måned, og myndighederne kræver min 50 grader ved tappesteder efter få sek. Vores nuværende anlæg er forsøgt finjusteret på alle parametre, men da fjernvarmeforsyningen skruede ned for deres fremløbstemperatur i foråret, blev det helt umuligt at opnå en tilfredsstillende funktion. Glostrup fjernvarme blev kontaktet, og de skruede deres fremløbstemperatur op med 5 grader, hvilket mærkbart forbedrede vores forholdet, men situation er naturligvis uholdbar!

I det hele taget er effektiviteten på vores nuværende varmtvandsanlæg også væsentligt forringet p.g.a. alder og slid. Det faktum at vores nuværende varmtvandsbeholder ikke er optimeret til fjernvarmedrift (vi anvender stadig den oprindelige fra oliefyrtiden) gør også, at afkølingen er meget dårlig, hvilket igen medfører, at vi betaler straffetarif til fjernvarmeforsyningen.

Bestyrelsen overvejer pt. hvilken form for anlæg, vi skal udskifte til. I dag findes flere muligheder. Anlæg uden beholder, men med en form for veksler, eller anlæg med beholder uden veksler – alternativt en kombination af begge. Der er både fordele og ulemper ved alle typer.

Fra salen blev der gjort opmærksom på, at en ren vekslerløsning også kan medføre straf tarif fra fjernvarmeverket, idet energibehovet er større ved en veksler løsning. Bestyrelsen er opmærksom på dette og er derfor i dialog med varmeverket. Varmeverket er ikke afvisende overfor veksler løsninger. De har allerede kunder med denne løsning.

Værket har anmodet om en kopi af projektet til godkendelse, såfremt vi vælger vekslerløsningen.

For nuværende, er der ikke taget nogen beslutninger. Vi er stadig i undersøgelse og tilbudsfasen som det fremgår af forslagene.

Forslag 2 blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning. Der var 1 stemme imod og et meget stort flertal for. Dirigenten konstaterede herefter forslaget for vedtaget.

Forslag 3 blev sat til afstemning ved håndsoprækning. Der var 1 stemme imod og et meget stort flertal for. Dirigenten konstaterede herefter forslaget for vedtaget.

Bestyrelsen arbejder videre med forslagene, der når den tid kommer, vil blive præsenteret for medlemmerne på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 4 – Fra Carina Sørensen, Lilliendalsvej 1, st., 1, er modtaget følgende forslag:

”Beboerne i stueetagen må udskifte hegnet efter foreningens (bestyrelsens) anvisning om type (design), materialer, højde og farve”.

Da bestyrelsen tilstræber et kendt design, ens for alle, er der alene tale om genopretning, hvorfor forslaget kan vedtages med simpelt flertal.

Forslagsstiller begrundede forslaget, der primært er fremsat fordi husdyr samt rotter/mus (de perioder vi har dem) frit kan løbe fra terrasse til terrasse gennem de nuværende hegn, der ikke er "dyre-tætte" Forslagsstiller mener også at vore hegn efterhånden er noget uens og flere steder defekte.

Formanden gjorde opmærksom på, at alle udendørs tiltag i princippet sker på foreningens fællesområde og derfor som udgangspunkt skal overholde vedtægtens/lovgivningens regler om brug af fællesarealer - dog har stuelejlighederne en eksklusiv brugsret til et lille område ud for lejligheden. Imidlertid – det bør tilstræbes at opretholde en vis standard og ensartethed i ejendommens udseendet. Ejerforeningen har de sidste mange år tilbudt at levere materialer/reservedele til beboerne i stuelejligheder til brug for udbedring af defekte hegn.

I mange år har stuelejligheder med terrasse, der har ønsket at få flisebelægningen udskiftet for egen regning, fået tilladelse til det, så længe arealet ikke forøges. Bestyrelsen har opfattet forslaget, som en ide til at anvende samme princip vedr. hegn, dog med den klausul, at ejerforeningen angiver og godkender, farve, design, højde og omfang.

Der opstod lidt debat i salen med forskellige meninger. Et medlem mente, det ikke var rimeligt, at beboere i stuen selv skal bekoste udskiftning af hegn, når stuelejligheder ikke kunne afslå f.eks. at deltage i udgifterne til vedligeholdelse af altaner.

Forslaget, med den anførte formulering, kom ikke til afstemning. I stedet blev det pålagt bestyrelsen at undersøge udgifterne til en fælles udskiftning af alle hegn.

Pkt. 7 - Valg af formand

Ole Andersen blev valgt for 2 år i 2020 og var ikke på valg.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Der opstod kampvalg mellem Linda Bentzen, Lene Daugbjerg og Dennis Novotni
Stemme tallet blev henholdsvis 19, 21, 5.

Linda Bentzen & Lene Daugbjerg er dermed genvalgt

9. Valg af suppleanter.

Nicolai H. Appel & Dennis Novotni blev valgt

Pkt. 10 - Valg af revisor og suppleant for denne

Statsaut. revisor Lotte Nørskov genvalgtes som foreningens revisor og statsaut. revisor Sten Ellegaard Munkøe blev genvalgt som suppleant.

Pkt. 11 - Eventuelt

Et medlem spurgte til afslutningen på Altanværns-sagen, der stod på i en årrække fra 2013.

Ejerforeningen fik ikke medhold i klagen over det kosmetiske resultat. Altanværnene blev galvaniserede med henblik på et mere glansfuldt udseende, men dette udseende fremstod blakket ved afleveringen, idet galvanisøren havde efterrepareret særligt udsatte områder med en maling, der i modsætning til galvaniseringen fremstår mat og glansløs.

Den af retten udmeldte skønsmand tilkendegav imidlertid under retssagen, at resultatet af det synsmæssige udtryk var/er i overensstemmelse med faglige standarder på området.

Efterfølgende tilkendegav entreprenøren, at han var villig til uden beregning at leverer et antal spraydåser med en særlig glansfuld maling, der ville dæmpe det matte udseendet efter pletmaling med galvafrøid, men midt i processen blev firmaet solgt og overtaget af andre, der ikke kendte til klagesagen. Det blev herefter vanskeligt at holde entreprenøren til sit løfte - og til sidst blev det opgivet.

Administratoren understregede, at klagen ikke angik holdbarheden, men udelukkende det kosmetiske udseende. Det har tiden siden 2013 afleveringen også bekræftet.

Skulle der være beboere, der ønsker at forsøge sig med spraymaling, kan de ved henvendelse til bestyrelsen få udleveret en dåse, som foreningen selv indkøber.

Der blev fra salen efterlyst en oprydning i cykelkælder, og der blev spurgt til, om det udendørs skur var åbnet til brug for beboerne. Bestyrelsen prøver snarest med en oprydning i cykelkælder og, ja - skuret er taget i brug - især af beboere med klap- og barnevogne samt beboere med cykler og andet grej, som vanskeligt kan bringes ned af kældertrappen.

Fra salen blev der spurgt til, om det er muligt at etablere en hastighedsdæmpende foranstaltning på hjørnet ved nummer 5/7. Flere bilister kommer om hjørnet med alt for stor hastighed. Bestyrelsen ser på muligheder.

Da ingen ønskede ordet erklærede dirigenten dagsordenen for udtømt og
generalforsamlingen hævet kl. 20:50.

Ole Andersen
referent

Ny opdateret husorden er vedlagt dette referat (side 9-13)

E/F GlostrupHøj-II – Husorden

Juni 2021

§ 1

Bortskaffelse og sortering af affald og skrald.

Alt affald skal i henhold til kommunes til enhver tid gældende krav kilde sorteres og bortskaffes i kategorier.

Detaljeret info forefindes på Glostrup Forsynings samt ejerforeningens hjemmeside.

a. Dagrenovations / husholdningsaffald (de grønne containere) – det vil sige køkkenaffald, og alt hvad der lugter og kan gå i forrådnelse samt diverse småt affald fra papirkurve og lignende - bringes af beboerne til de opstillede dagrenovations containere i affalds skuret på parkeringsarealet. Dagrenovations affald, der bortskaffes, skal forinden omhyggeligt være indpakket i lukkede poser, eller lignende.

Det er VIGTIGT - af hensyn til vore fælles omkostninger - at dagrenovations containerne KUN benyttes til almindeligt dagligt småt husholdningsaffald.

IKKE til de øvrige kategorier som, plast, storskrald, elektronik, glas, metal affald eller større emballage.

b. Plast (de sorte containere) – alt plastic emballage, dunke, bøtter, bobleplast, poser, folie der er helt tørt for indhold, evt. let skyllet i koldt vand. Plast containere forefindes i affalds skur.

c. PAP og Karton der er tørt og rent, papkasser der ikke har været i forbindelse med madvarer sprættes op, foldes og lægges i de opstillede sorte PAP containere ved storskraldsrummet.

d. Flasker & Glas & Porcelæn, Keramik - Tomme og skyllede flasker, husholdningsglas o.l. kommer i den opstillede glascontainer på parkeringsarealet, dog ikke hærdet glas, porcelæn og keramik, som der er en lille separat container til.

e. Aviser, ugeblade, reklamer, tidsskrifter, kataloger, kommer i den opstillede papir container. Men **IKKE** plastbelagt papir, eller bøger, der henvises til småt brændbart.

f. Jern og Metal (den Blå container), såsom gryder, pander, eller andre effekter som hovedsageligt består af en metal legering lægges i den opstillede metal container i affalds skur. Plast overtrukket metal anbringes også her.

g. Storskrald - affald der ikke henhører under dagrenovationen, f.eks. gamle møbler, større flamingo stykker, eller andet større affald hensættes i storskraldsrummet ved kælderne nedgangen. Ejerforeningens fælles system nøgle, som også giver adgang til haven og fælles lokaler i kælderen passer til låsen.

h. Småt brændbart container der forefindes ved storskraldsrummet – er **IKKE** til madaffald eller noget der lugter eller kan gå i forrådnelse da denne kategori ikke afhentes/tømmes ret ofte. Her anbringes, Tekstil, puder, kasseret tøj, sko, flamingo, små møbler, træ lister, hvis det kan være i container (max 1 meter) - ellers i storskralds rum.

i. **Elektronik, ledninger/kabler**, Computer dele, Radio/TV, Mobil telefoner, Elektronisk værktøj, Legetøj, El-shavere og andet der indeholder el-dele lægges i elektronik container i storskraldsrummet. HUSK først at fjerne batterier fra produkterne der lægges i batteri-beholder lige uden for storskralds rummet.

j. **Miljø farligt affald**, maling- og kemi-rester, samt lysstofrør og lavenergipærer anbringes i storskraldsrummet, - så vidt muligt i original emballage, hvorefter uddannet personale, sørger for korrekt bortskaffelse, for at undgå forurening af alment miljø. Små batterier lægges i batteri-beholder på skuret uden for storskraldsrummet.

k. **Byggematerialer, byggeaffald** - nedtagne håndvaske, toiletter, spejlglas, klinker, fliser, gipsplader, sten og marmor-plader - skal bortskaffes af beboeren selv, da disse effekter ikke fjernes af den kommunale afhentnings ordning. Alle disse effekter kan gratis afleveres til miljø-behandling på den kommunale genbrugsstation beliggende på Poul Bergsøes Vej 45. Åben hver dag Kl. 10 - 18.

l. **Haveaffald** bringes af beboeren til det bagerste hjørne ved det udendørs tørrestativ. Haveaffald skal afleveres i papirsække, eller i snørede bundter, max 1 meter lange samt max. 25 Kg per enhed. Bemærk . at det kun er komposter bare emner , som må henstilles – IKKE potter, plastic, o.l.

I øvrigt henvises til information på Glostrup Forsynings samt ejerforeningens hjemmeside.

Intet affald må opbevares, efterlades eller henkastes på foreningens fællesområder, så som, kælder arealer, trapper, gange, veje, plænen etc. – på nær de i §1 nævnte områder og containere.

§ 2

Forurening af ejendommens arealer. Er en beboer skyld i, forurening af ejendommens arealer, f.eks. trapper, gange og lignende, må den nødvendige rengøring omgående foretages af vedkommende beboer.

Beboerne er ansvarlige for, at deres børn, husdyr og gæster opfører sig således, at de ikke er til gene for de øvrige beboere. Navnlig må beboere selv rengøre de områder, hvor deres børn, husdyr eller gæster har forårsaget særlig forurening.

§ 3

Fodring. Opsætning af foderbræt og lignende uden for vinduer og altankasser er ikke tilladt, da spild herfra kan medføre rottefare. Udlægning af brød etc. til fugle, katte m.m. er ligeledes forbudt.

§ 4

Leg på trapper, gange samt i kælderen er ikke tilladt.

§ 5

Cykler skal anbringes i de dertil indrettede stativer, henholdsvis på terrænet og i kælderen. Barnevogne og klapvogne skal henstilles i det dertil indrettede rum i kælderen.

§ 6

Parkering af motorkøretøjer må kun finde sted på parkeringsområdet ved hækken ud mod Byparkvej og Lilliendalsvej samt mod naboen (villaen) i den nordlige ende og ud for cykel parkeringen mellem Nr.5 og Nr. 7. Motorkøretøjer med en totalvægt på over 3500 kg. må ikke henstilles på ejendommens arealer.

En husstand må maksimum have 2 indregistrerede køretøjer hensat eller parkeret på parkeringsområdet uanset ejerforhold.

Uregistrerede køretøjer må ikke henstilles på ejerforeningens område.

Kortvarig tilladelse kan dog opnås ved henvendelse til bestyrelsen.

Parkering af firmabil:

Har man firma/erhvervs køretøj (under 3500 kg) med hjem til natlig parkering på foreningens arealer, skal denne parkering foretages på anviste pladser ved indkørslen til ejendommen i den nordlige ende mod naboen (villaen). Strækningen ned mod det udendørs tørrestativ. Alle andre parkerings arealer er forbeholdt privat køretøjer.

Campingvogne og tilsvarende køretøjer må ikke henstilles på ejendommens arealer, bortset fra meget kortvarig parkering.

Det henstilles til beboerne at KØRE LANGSOMT på ejendommens arealer.

§ 7

Effekter som borde, stole, legetøj, telte, badebassiner og lignende, som benyttes på fællesarealerne, skal fjernes samme dag.

§ 8

Støjende adfærd (herunder hammeren, brug af boremaskiner og lignende værktøj) må kun finde sted i følgende tidsrum. :

Hverdage (mandag til fredag) mellem kl. 07.00 og 19.00.

Nationale helligdage og weekend's – (lørdag, søndag) - kun med størst mulig hensyntagen og i begrænset omfang mellem Kl. 10:00 og 17:00

Uden for disse tidsrum er brug af støjende værktøj ikke tilladt.

Brug af TV, radio, musikanlæg samt musikinstrumenter m.m. må ikke foregå med et støjniveau, som kan være til gene for de øvrige beboere.

I tiden mellem kl. 22.00 og 07.00, bør der tages særligt hensyn.

§ 9

Trappeområdet må ikke benyttes til rengøring af private effekter.

Henstilling af effekter, af enhver art, på trappe områderne er forbudt, medmindre særlig tilladelse er givet af ejerforeningen.

§ 10

Vaskekælderen er udstyret med et elektronisk og internet baseret reservations system, hvor den

enkelte beboer kan reservere en vasketid og efterfølgende købe vask og tørring m.m. Det er vigtigt,

at en reserveret vasketid overholdes af hensyn til de øvrige beboere.

Såfremt en vaskeperiode ikke er påbegyndt efter 22 minutter, frigøres maskinerne og kan derefter

benyttes af andre beboere indtil næste reserverede vaskeperiode begynder.

Vasketøj, der ligger i maskinerne efter vaskeperiodens udløb, kan udtages og lægges i en kurv af den næste bruger.

Det påhviler brugeren af vaskeriet at rengøre vaskeri maskinerne efter brugen, herunder også rensning af filteret i tørretumbleren. Der forefindes opvaskebørste til rengøring af sæbeskålene i

vaskemaskinerne.

Det henstilles – af hensyn til andre brugere - at man nedtager tøjet fra tørresnorene så snart, det er

tørt. Opmærksomheden henledes på at brug af vaskekælderen, sker på ejets ansvar.

Luftning og tørring af tøj (f.eks. sengetøj) må ikke finde sted fra altaner og vinduer.

Af hensyn til fugtskader såsom skimmelsvamp, henstilles det ligeledes til, at tørring af tøj ikke

finder sted i lejligheden.

§ 11

Fælleslokalerne: - som består af hobbyrum, bordtennis rum, billard rum og et opholdsrum, må ikke

anvendes efter kl. 22.00. Brugere skal selv sørge for oprydning efter brugen, dvs. fjerne evt. tomme flasker, emballager og andet affald.

Billardbordet må ikke benyttes af personer under 16 år.

§ 12

Ruder. Skader på ruder, uanset om det er på fællesarealet eller i en lejlighed skal omgående meldes

til administrationen, som vil sørge for anmeldelse til glasforsikringsselskab.

Alle døre, der er forsynet med automatiske dørlukker, skal holdes lukkede.

§ 13

Navneskilt på hoveddøren til lejligheden opsættes om ønsket af beboeren selv for egen regning.

Navneskilt på postkassen i opgangen kan bestilles hos ejerforeningen efter henvendelse til administrationen eller bestyrelsen.

Alternativt kan beboeren selv opsætte et let-læseligt selvklæbende navneskilt på den til lejligheden tilhørende postkasse. Det er ikke tilladt at bore eller på anden måde lave huller i postkassen for

opsætning af navneskilt.

§ 14

Utætheder og indslag af regn og sne, samt beskadigelser på ejendommen og dens inventar, skal

straks meddeles viceværten eller bestyrelsen, såfremt der er tale om en skade det påhviler ejerforeningen at udbedre.

§ 15

Henvendelser der har relation til ejendommen skal ske til administrationen eller et medlem af bestyrelsen for ejerforeningen.

§ 16

Husdyrhold må ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og husdyr ejeren er alene ansvarlig herfor. Hunde må kun luftes på ejendommens friarealer hvis de holdes i snor og i det hele

taget er under ejerens fulde kontrol.

§ 17:

Lejlighederne kan udlejes på normale vilkår, hvilket indebærer, at lejeren ikke må udøve erhvervsvirksomhed fra lejligheden, at lejeren skal efterleve ejendommens vedtægter og husorden,

samt at udlejningen anmeldes til administrationen med kopi af lejekontrakten. Det påhviler udlejeren at sørge for lejeren får udleveret materiale vedrørende foreningens regler, herunder husorden og folder vedr. affaldshåndtering. Det er ligeledes lejlighedens ejer der tager stilling til om

lejer skal have adgang til at benytte foreningens fællesfaciliteter, herunder lejlighedens tilhørende

kælderrum, foreningens vaskeri, fælleslokaler samt have arealer. Ekstra nøgle og adgangs TAG til

disse faciliteter kan eventuelt tilkøbes mod gebyr. Det er lejlighedens ejer der har ansvar for, at

udlevere fælles systemnøgle og adgangs TAG til lejer eller en ny ejer. Er de ikke længere i brug

skal disse udleveres til foreningen.

I tilfælde af væsentlig tilsidesættelse af god skik og orden, cfr. Lejelovens §§ 82 og 92, kan ejerforeningens bestyrelse pålægge det udlejende medlem at bringe lejeforholdet til ophør ved opsigelse eller ophævelse. Ejerforeningens bestyrelse skal være berettiget til selv at afgive påkrav

overfor en uefterrettelig lejer og kan vælge at optræde som procespart under sagsanlæg i Huslejenævnet eller ved de ordinære domstole."

§ 18:

Rygning er ikke tilladt i trappeopgange eller i kælderområdet herunder vaskekælder, cykelkælder og fælleslokalerne.

Juni 2021