

Husorden for ejerforeningen Malurtvej 1-29

gældende fra den 21. maj 2024

Ejerforeningens vedtægter og husorden regulerer sammen med ejerlejlighedsloven de interne forhold i ejerforeningen, og du bedes derfor sætte dig ind i disse regelsæt.

Ejerforeningen er sammen med en række andre ejerforeninger og ejendomsejere i området medlem af Ejerlauget Kornblomstvej, der varetager fællesopgaver, såsom renovation, pasning af de grønne områder, snerydning og vedligeholdelse af fælles veje og pladser.

Henvendelser vedr. Ejerlauget skal være skriftlige og de sendes til administrator i ejerforeningen, der videreformidler til rette vedkommende.

Ejerlauget Kornblomstvej har ansat 3 gårdmænd, der har kontor i kælderen under Perikumvej 11. Gårdmand Brian Brommann er tilknyttet ejerforeningen og han kan træffes på brian@kornblomstvej.dk, tlf. 42 78 86 15, hvis der helt ekstraordinært skulle være behov herfor.

Betaling af fællesudgifter mv. til ejerforeningen.

Der betales via PBS medmindre anden aftale konkret måtte være indgået.

Ved fraflytning HUSK

- At give administrator besked om ejerskifte
- At give administrator 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 77 77 70 00 for få aflæst varme og vandmålere og registreret lejer-/ejerskifte. Giv tilsvarende besked til den aktuelle el-leverandør.

Ved ny ejers/lejers tilflytning HUSK

- At kontakte administrator med oplysning om ny beboer.

Ved udlejning

- Ejeren er ansvarlig for videreformidling af relevante oplysninger fra ejerforeningen til lejer. Ligeledes skal lejers kontakt til foreningen ske via ejeren af lejligheden.
- Ejeren skal orientere lejer om indholdet af husordenen.
- Ved lejerskifte skal der gives besked til administrator om dato for lejerskiftet samt om navn på ny lejer.

Ved ind- og udflytning betaler køber/udlejer et gebyr til ejerforeningen på kr. 500,00 til dækning af foreningsomkostninger/-arbejde i den forbindelse.

Konkrete regler for beboere.

1. Pligt til at overholde husordenen

Husordenen skal overholdes af ejerlejlighedsejerne og af eventuelle lejere, i det følgende kaldet beboerne. Reglerne gælder også personer, der er på besøg.

2. Affald

Se særskilt vejledning om Affaldssortering.

3. Altaner

Benyttelse af grill:

- Grillen placeres på et ikke-brændbart underlag og i passende afstand fra brandbare overflader og emner.
- Til optænding skal anvendes elektrisk griltænder, papir eller optændingsblokke o. lign. Der må ikke anvendes optændingsvæske.
- Gasgrills 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.

Andre altanregler

- 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, blomsterophæng o.l.
- Fodring af fugle på eller fra altaner må ikke finde sted.

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

4. Bilkørsel

Bilkørsel på fliserne internt i bebyggelsen skal begrænses til det absolut nødvendige. 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 på gangarealer.

Flisearealet mellem vinkelblokken og rækkehusene er BRANDVEJ og det er ikke tilladt at parkere her.

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.

Ved parkering vinkelret på fortovskant må ingen del af bilen overskride kantstenen.

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.

Kælderrum og fællesrum ryddes ved fraflytning. 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 større genstande som havemøbler, ekstra stole, tagbokse mv. Opbevaringskasser med mindre genstande, skal opbevares i eget kælderrum. Uafmærkede effekter må forventes fjernet for ejers regning.

Der må som følge af brandsikkerheds krav ikke henstilles nogen form for effekter på ejendommens trapper, reposer og adgangsarealer i øvrigt.

Ejerforeningen kan foretage udlejning af de ejerforeningen tilhørende kælderlokaler til ejerforeningens medlemmer. Forinden udlejning sker, foretages der en skriftlig sondering blandt ejerforeningens medlemmer, således at alle, der måtte have interesse i at leje et lokale, har mulighed for skriftligt at give dette tilkende overfor ejerforeningens bestyrelse.

Udlejning vil herefter ske til den ejer, der tilbyder ejerforeningen de bedste lejevilkår.

Lejeaftaler vedrørende kælderrum kan iht. Erhvervslejeloven opsiges med 1 måneds varsel uden særlig begrundelse. Kælderlokalerne udlejes på vilkår, at der gælder 2 års gensidig uopsigeligthed.

Er der efter 2 års periodens udløb andre ejere, der måtte være interesseret i at leje et kælderrum, vil den eksisterende lejer blive tilbudt fortsat at leje lokalet mod forhøjelse af lejen til samme niveau, som tilbydes af den interesserede eventuelle nye lejer. I det omfang den eksisterende lejer ikke vil medvirke til en lejeforhøjelse, opsiges vedkommende med 1 måneds varsel, hvorefter der kan ske udlejning til ny lejer.

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.

Fulgefodring må ikke finde sted, idet fuglefodring uundgåeligt tiltrækker rotter.

8. Husdyr

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

Løse hunden er ikke tilladt og alle efterladenskaber skal samles op og smides i én af de mange skraldespande, der er opsat i området.

9. Klager

Twister mellem beboere skal søges løst mellem beboerne inden henvendelse til administrator /bestyrelse.

Bestyrelsen behandler, efter forudgående skriftlig anmodning med en minutiøs præcis beskrivelse af hvad der klages over, klager over beboere, der ikke overholder husordenen.

10. Legeplads

Legepladsområdet ved Perikumvej er åbent for alle børn.

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 således, at de fremstår ensartede.

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.

En fyldt postkasse signalerer fri bane for indbrudstyve, 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.

12. Skader på ejendommene

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

Det er ikke tilladt at opsætte noget på udvendigt murværk 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 undgås 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.

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.

Rygning

Rygning i tilknytning til indendørs fællesarealer er ikke tilladt.

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.

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. En evt. supplerende orientering kan ske via administrator.

17. Vaskeriet og tørrerum / tørrestativer og vaskemaskiner i lejligheder (Den endelige formulering af dette punkt afventer ikrafttræden af outsourcing-aftale vedr. vaskeriet).

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.