

# Beboerorientering & Husorden

## 1. FÆLLESUDGIFTER

Fællesudgifterne eller ejendommens drift udgifter dækkes via månedlige indbetalinger fra de enkelte lejligheder.

Bidrag til fællesudgifter indbetales på giro til kassereren ved hjælp af et indbetalingskort. Indbetaling skal være tilgået ejerforeningen senest den 5. i hver måned.

Forsinket indbetaling medfører påligning af straf-renter samt eksspeditionsgebyr i overensstemmelse med vedtægterne. ( paragraf 10 a ).

Ejendommens driftsbudget vedtages af generalforsamlingen.

Fællesudgifterne fordeles på de enkelte lejligheder efter fordelingstal, svarende til areal.

Det samlede boligareal er 4769 m<sup>2</sup>, - her tages forbehold for endelig tinglysning

Boligarealet er opdelt på følgende måde i 58 lejligheder:

- a) 16 lejligheder på 96 m<sup>2</sup> (4 værelser)
- b) 16 lejligheder på 83 m<sup>2</sup> (3 værelser)
- c) 8 lejligheder på 69 m<sup>2</sup> (3 værelser)
- d) 8 lejligheder på 56 m<sup>2</sup> (2 værelser)
- e) 2 lejligheder på 119 m<sup>2</sup> (4 værelser)
- f) 4 lejligheder på 90 m<sup>2</sup> (3 værelser)
- g) 3 lejligheder på 77 m<sup>2</sup> (3 værelser)
- h) 1 lejlighed på 76 m<sup>2</sup> (3 værelser)

Nyt budget, hvoraf tillige fremgår fællesudgifternes art, fremlægges hvert år på den ordinære generalforsamling.

## 2. BESTYRELSE OG ADMINISTRATION

Ejerforeningens bestyrelse har ansvaret for nyanskaffelser, samt drift og vedligeholdelse af fællesfaciliteterne. Forslag om anskaffelser afleveres skriftligt til bestyrelsen via "postkassen" på døren til kælderens eller via mail til: [ejerforeningen.vinkelager@gmail.com](mailto:ejerforeningen.vinkelager@gmail.com).

Bemærk, at forslag (herunder budgetforslag), som ønskes forelagt generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingsdatoen.

Vedrørende reglerne for opstilling og valg til bestyrelsen henvises til vedtægterne.

Den aktuelle bestyrelses sammensætning fremgår af seneste generalforsamlingsreferat. (vedtægter paragraf 6, stk. I).

---

### 3. FÆLLESFACILITETER

#### 3.1 Antenneanlæg

Der er installeret kabel-TV fra Yousee (stor pakke) i hver lejlighed. Hvis man ikke ønsker pakken er det muligt at blive frakoblet, ved at få antennestikket plomberet af en autoriseret elektriker. Vejledning findes på foreningens hjemmeside

#### 3.2 Internet

I ejendommen er der installeret datanetværk med 2 stk. kabler fremført til hver lejlighed, og foreningen er tilkoblet Internet via en fiberforbindelse fra firmaet Wizer (før Novomatrix). Der tilbydes Internetforbindelse på 1000 eller 100 Mbit/s, og den bestilles direkte hos bestyrelsen, eller via vores hjemmeside [www.vinkelager19-29.dk](http://www.vinkelager19-29.dk). Prisen er meget lav, og den bliver lavere jo flere lejligheder der er tilmeldt.

I tilfælde af fejl på Internet adgangen, kontaktes Wizer via [kundeservice@wizer.dk](mailto:kundeservice@wizer.dk) eller på telefon 7199 2230.

Ønskes IP-telefoni, kan dette bestilles direkte hos firmaet [www.mifon.dk](http://www.mifon.dk) eller på telefon 5555 1010.

#### 3.2a. Foreningens hjemmeside [www.vinkelager19-29.dk](http://www.vinkelager19-29.dk).

Adgang til hjemmesiden fås ved at sende sin e-mail adresse til foreningens mailboks: [ejerforeningen.vinkelager@gmail.com](mailto:ejerforeningen.vinkelager@gmail.com). Efter man er blevet oprettet, kan man logge på ved at angive mailadresse, og det password man ønsker.

#### 3.3 Vaskekælder

Vaskeriet indeholder følgende udstyr:

2 store og en mindre vaskemaskine, tørretumbler og strygerulle, der frit kan benyttes af ejendommens beboere.

Der anvendes betalingskort, der kan bestilles via postkassen i vaskeriet.

En vasketur af 2 timers varighed kan reserveres på tavlen i vaskekælderen, ved hjælp af hængelås mærket med lejligheds-nr. Låsen følger lejligheden og overtages eventuelt fra den tidligere ejer. Er en lås bortkommet må ejeren selv fremskaffe en ny.

Er vasken ikke påbegyndt senest 15 min. efter det reserverede tidspunkt, betragtes reservationen som annulleret, og vasketuren kan benyttes af "chancevaskere", der dog naturligvis skal have vasket færdig inden næste reservation.

Tørretumbler og strygerulle kan benyttes fra 1 time efter det reserverede vasketidspunkt og 2 timer frem.

Eksempel:

Hængelåsen er påsat tavlen ud for kl. 10.00.

Vask påbegyndes senest kl. 10.15 og afsluttes senest 12.00.

Tørretumbler kan benyttes fra 11.00 til 13.00.

Strygerulle kan benyttes fra 11.00 til 13.00.

Vedrørende betjening af maskinerne henvises til de opsatte instruktioner.

Husk at:

1. lommer i vasketøj skal tømmes
2. bh-er puttes i vaskeposer, så metal stivere ikke sætter sig fast i tromlerne
3. fnug-filter på tørretumbler skal renses efter brug
4. børn må ikke betjene maskinerne
5. døren til vaskekælderen skal holdes låst.
6. respektere andres reservationer af vasketur.
7. efter endt vask at rydde op og tage alt tøjet med.

Efterlad vaskeriet som du selv ønsker at modtage det.

### 3.4 Kælder

Udover vaskeri rummer kælderen et pulterrum for hver lejlighed, hobbyrum og bordtennisrum. Branddørene i kældergangen skal ifølge brandvedtægten altid være lukkede for at hindre en evt. brand i at brede sig.

Kælderdørene i trappeopgangene og kældernedgangen skal altid være låste for at hindre indbrud i kælderrummene.

Hobbyrummene kan benyttes til snedkerering, bordtennisspil osv. Støjende adfærd i hobbyrummene bør begrænses af hensyn til husets øvrige beboere.

### 3.5 Parkering / cykelskure

Biler og motorcykler parkeres på parkeringspladsen foran huset, cykler og knallerter skal henstilles i cykelskurene ved hver ende af haveanlægget eller i kælderen. Barnevogne og mindre legecykler stilles i barnevognsskuret.

Kørsel på brandvejen bag huset bør begrænses mest muligt. Specielt kørsel med lastbiler er ødelæggende for fliserne. Taxikørsel i aftentimerne bør begrænses af hensyn til støjen. Indkørsel mellem kl. 23.00 og kl. 5.00 er ikke tilladt.

Parkering på brandvejen er forbudt.

### 3.6 Trappeopgange

Af hensyn til rengøring af trapper såvel som til den almindelige orden må fodtøj eller andre ejendele ikke anbringes i trappeopgangene eller i rummet under trappen.

Yderdørene skal holdes låst, idet der er ringetryk til brug for gæster. Nøgler til fællesdøre (opgange, kælder, vaskeri) kan købes hos bestyrelsen.

Nederst i hver trappeopgang findes en opslagstavle, hvorpå meddelelser til ejendommens beboere bekendtgøres af bestyrelsen.

### 3.7 Haveanlæg

Haven er fællesareal, der kan benyttes af alle husets beboere. Haveanlægget vedligeholdes af den gartner, der er tilknyttet ejendommen.

Ændringer i anlægget, beplantning og lignende, må kun ske i samråd med bestyrelsen.

Fodring af vilde katte frabedes på ejendommens grund.

### 3.8 Dagrenovation og storskrald

Ved ejendommens sydlige ende findes et containerrum, hvori opbevares såvel fyldte som tomme affaldscontainere, der benyttes til dagrenovation.

Storskraldsrummet.

Her er det muligt at blive af med storskrald, EL-skrot og farligt affald.

Storskrald er almindeligt indbo som møbler og gulvtæpper (skal skæres i bredder af højst 1 m). Mindre stykker træ, længde højst 1 m, kan lægges sammen med storskrald.

Alt affald, der ikke er storskrald, skal man selv aflevere på en genbrugsstation.

Følgende er IKKE storskrald: Alle former for bygningsdele, f.eks. byggeaffald, køkkenskabe, indbyggede skabe og al sanitet.

Glas, porcelæn, keramik og urtepotter er ikke storskrald, men skal afleveres på en genbrugsstation.

Store papkasser er heller ikke storskrald, men alle papkasser skal skæres i stykker og anbringes i papcontaineren, der står for enden af storskralds rummet.

Hvis der sættes noget der ikke er storskrald, medfører det en regning fra ejerforeningen.

El-skrot er hårde hvidevarer, TV, radioer, computere og andre elektriske apparater. El-skrot sættes på det afmærkede område i storskraldsrummet. Der er en container mærket EL-skrot til mindre elapparater, apparater med genopladelige batterier m.m.

Skab til farligt affald:

Farligt affald er malingrester, batterier, energisparepærer, lysstofrør, kemisk affald m.m. (husk at kontakte et bestyrelsesmedlem, da skabet skal være aflåst).

Tomme malingdåser kan lægges i dagrenovationen.

Andet affald

Ved ejendommen er der følgende containere for enden af huset:

Aviscontainere til aviser, reklamer, alt trykt papir, bøger m.m. Der må ikke lægges plastomslag eller andet affald.

Papcontainer. Alle papkasser skal slås sammen, og der må ikke lægges plast eller andet affald.

Glas og flasker skal afleveres i en glascontainer.

Der må ikke sættes papkasser og affald i kælderen ved de to skraldespande.

### 3.9 Alment

Fra tid til anden er der behov for en frivillig indsats f.eks. med at skifte sand i sandkassen, renovere beplantningen osv. Det forventes at ejere, der er i stand til det, deltager i et sådant arbejde. Ved at gøre arbejdet selv er man med til at holde fællesudgifterne nede.

### 3.10 Redskaber / inventar / værktøj

Ejerforeningen råder over et alsidigt sortiment til udlån som f.eks.:

Boremaskine og afløbsrenser kan bestilles ved henvendelse til en fra bestyrelsen eller via mail til [ejerforeningen.vinkelager@gmail.com](mailto:ejerforeningen.vinkelager@gmail.com)

---

Klapstole og ekstra borde kan lånes ved henvendelse til bestyrelsesmedlem Christian Halberg (25, 3.th.), eller via SMS til 2981 3100.

#### **4. VEDLIGEHOLDELSE**

Vedligeholdelse af lejligheden, dennes varme-, sanitære- og elektriske installationer påhviler den enkelte ejer.

Gennemgående installationer i rørskakt på badeværelse vedligeholdes af ejerforeningen som værende en del af fællesfaciliteter. Ved gennemgående installationer forstås vandrør m.v. frem til nærmeste stophane eller vandlås.

Skader på ejendommen eller dennes installationer, som dækkes af foreningen f.eks. fejl på vaskemaskiner, dørpumper, varme- eller varmtvandstilførsel samt gennemgående installationer i rørskakt på badeværelset, bedes omgående meldt til bestyrelsen, hvorefter håndværker tilkaldes.

Regninger fra andre end de efter aftale med bestyrelsen tilkaldte håndværkere, vil ikke blive godtgjort.

Afløb fra badekar – badeværelse.

Det er den enkelte ejers ansvar, at lejlighedens afløb fungerer korrekt.

Medens badekaret tømmes skal det observeres, så tømningen kan stoppes, hvis det begynder at løbe over. Hvis det begynder at løbe over stoppes tømning, og efterfølgende renses afløbet af ejeren eller en VVS-installatør.

Smøring af dørlåse

Olie af mærket WD40 må ikke anvendes til smøring af dørlåse. Denne olie indeholder syre, der ødelægger låsen. I stedet for anvendes KARA eller RUKO låseolie.

#### **5. INSTALLATIONER**

Man kan fra hver lejlighed skaffe sig adgang til rørskakten ved at afskrue pladen i badeværelset. Men pas på, den er tung.

Da rørskakten skal være tilgængelig for håndværkere, må fliser m.m. ikke dække pladens monterings skruer.

##### **5.1 Vand**

Der kan lukkes for varmt og koldt vand i hver lejlighed. Vandmålere og stophaner i lejlighed type "96" og "83" er placeret i køkkenskab, i type "56" og "69" og sidder hanerne i badeværelset. Ejendommens hovedhane er placeret i vaske-kælderen.

##### **5.2 Varme**

I rørskakten findes haner til frakobling af lejlighedens varmeanlæg fra hovedstammen, således at vandet kan tappes af det enkelte lejligheds-centralvarmesystem uden at hele anlægget skal tømmes. Aftapning sker lettest ved demontering af røret i bunden af radiatoren på badeværelset.

### 5.3 El

Lejlighedens gruppeafbrydere og delmåler findes i entreen under lem i væggen. Ejendommens el-måler og hovedledningsafbryder er opsat i kælderen.

### 5.4 Udskiftning af elmålere, vandmålere og radiatorer

Når der skal udskiftes elmålere og vandmåler, betales det af beboerne. Det samme gælder for udskiftning af radiatorer. Hvis der er tvivl om typen kan bestyrelsen hjælpe.

### 5.5 Ventilation

Huset er forsynet med et ventilationssystem, som foretager udsugning fra køkkener og badeværelser.

Systemet er ikke indrettet på at kunne modtage indblæsning fra motoremhætter. Der må kun opsættes cirkulationsemhætter med kulfilter.

Tørretumblere, der kræver tilslutning til ventilationssystemet, må ikke installeres i lejlighederne.

### 5.6 Altaner

Det henstilles at hvis man vil sætte blomsterkasser på altanerne, skal kasserne monteres indvendigt på altanen for at undgå ulykker ved kraftig blæst. Husk vedligeholdelse af håndlister, de skal have teakolie en gang årligt. Der må ikke grilles med kul grill i haverne mod Vinkelager, samt på alle altanerne, men gerne med gas grill.

## 6. HUSORDEN I ALMINDELIGHED

Vis hensyn overfor de andre beboere.

Der må ikke stilles fodtøj eller andre ejendele på trappen.

Husk at I ejer ejendom og arealer dertil, hvilket betyder at det hele står under jeres beskyttelse - og at misligholdelse går udover jeres pengepung.

Spar på energien - undtagen ved fremmøde til generalforsamlingen og fællesarbejdsopgaver

### Specielt udendørs

For at forebygge tyveri. og indbrud i lejligheder og kælderrum skal gadedøre og kælderdøre holdes låst, når det overhovedet er muligt. At "glemme" aflåsning af kælder døren efter sig en sen aften giver fri adgang for ubudne gæster i kælder og opgange.

Hold orden! Undlad henkastning af affald, sæt cykler o.l. på plads i cykelskur / kælder - og "luft" hunden på Damhusengen. Også hunden vil syntes om det. Hunde skal føres i snor (jfr. politivedtægten)

Børnene skal ved boldspil tage hensyn til andre beboere - ikke mindst dem, der måtte opholde sig på plænen

Undlad taxa-kørsel til opgangene sent om aftenen, det støjer stærkt. (Bemærk! Kørsel på brandvejen er ikke tilladt i tidsrummet mellem kl. 23.00 og kl. 5.00).

#### Indendørs

Spar på energien! 5 minutters gennemtræk er bedre en 1 times åben altandør

Tænk på naboerne, når der høres radio og fjernsyn, for betonadskillelserne leder lyden godt. Når der festes: musik har helt bestemt mistet det "opstemmende" efter at have passeret betonavægge og hovedpuder.

Vinduer og altandøre skal holdes lukket (jfr. politivedtægten).

Undlad at hælde smeltede fedtstoffer friture fedt o.l. - i afløbene: lad dem størkne i en gryde før de kastes i affaldsposen - ejendommeligt nok forekommer tilstopningerne af afløb altid i weekends, og udover de direkte gener herved koster det mange penge at få rensset ud

Tænk på naboerne, når der skal bores. Lad det gå lidt rask ved at låne ejendommens boremaskine. Men lad være med at starte før 08.00, - og bliv færdig før 20.00.

Hold orden på trapper, i kældergange og i vaskekælder. Hobbyrum og bordtennisrum bedes efterladt som man ønsker at modtage dem.

Vask med omtanke. Brug kun de anbefalede vaskemidler og udnyt vaskemaskinernes kapacitet bedst muligt af hensyn til energiforbruget

### **7. HUSDYR**

Det er tilladt at holde husdyr i lejlighederne, når det sker uden gener for de øvrige beboere.

Derfor: Græsplænen, legeplads, parkeringsplads samt fællesarealerne i øvrigt, er ikke aftrædelsesplads for hunde og andre husdyr. Sker det alligevel må ejeren omgående fjerne efterladenskaberne.

### **8. GODE RÅD VED FRAFLYTNING**

#### HUSK

Papirer til brug ved ejendomshandelen:

Generalforsamlingsreferat - forsikringspolice - budget og regnskab m.m. Det kan rekvireres hos bestyrelsen for et mindre gebyr, hvis der er noget der er bortkommet.

- at give ejerforeningen besked om ejerskift. (jfr. vedtægter 10A)
- at overdrage fællesnøgler heriblandt vaskenøgle
- at overdrage beboerorientering (en ekstra koster kr. 50,- i gebyr)
- at overdrage håndtag til affaldsskakt og vaskekort
- at ændre postadresse.