

HUSORDEN FOR GENTOFTE VÆNGE 2

ANNO 2021



1. Affald

I gyden ved Vangede Bygade er der opstillet containere til bortskaffelse af madaffald (opstilles maj/juni 2021), restaffald, glas, metal, papir, pap og plast. Restaffald og madaffald skal bortskaffes i *lukkede affaldsposer*.

Undlad at overfylde containerne, så låget ikke kan lukkes. Åbne containere tiltrækker fugle, som spreder affald ned på jorden, hvilket efterfølgende tiltrækker skadedyr såsom rotter. Desuden tømmes overfyldte containere ikke, hvilket medfører ekstra tømning, som hele foreningen betaler for.

Særligt for madaffaldscontainerne gælder det, at de kun må fyldes til den indvendige markering. Hvis de overfyldes, bliver de ikke tømt.

For enden af bygningen ved Snogegårdsvej 6 ligger **storskraldsrummet**. Husk udelukkende at stille ting i rummet, der er godkendt som storskrald. Ligeledes er det meget vigtigt ikke at efterlade storskrald andre steder på ejendommen. Se nærmere på Gentofte Kommunes hjemmeside, hvad der kategoriseres som storskrald.

NB! Ting, der sættes i rummet, skal kunne bæres op af én mand. Ting, der er for tunge/store eller ikke kategoriseres som storskrald, har man selv ansvar for at bortskaffe.

Se bilag 1, oversigtskort over ejendommen for lokationerne.

De nyest opdaterede regler vedrørende affald, affaldssortering og storskrald kan læses på Gentofte Kommunes hjemmeside: <https://www.gentofte.dk/da/Borger/Bolig/Affald-og-Genbrug>

2. Brandveje

Gyden ud til Vangede Bygade er brandvej med stopforbud, stop og parkering er strengt forbudt.

Hele gården ind mod 8 A-8 K er brandvej med parkeringsforbud.

Der henstilles til, at al unødvendig kørsel undgås, det er dog tilladt ved ind-/udflytning eller transport af større tunge ting at bruge gården jævnfør færdselslovens sektion om standsning. Skal et køretøj ind i gården, kan pullerterne ved indkørslen låses op med nøglen til ens opgangsdør.

3. Fællesområder

Det er ikke tilladt at ryge på indendørs fællesområder.

3.1. Grillplads

Den murede grill og bordene er til fælles afbenyttelse.

Rens venligst grillen efter brug - og husk at fjerne alt affald, når pladsen forlades.

3.2. Legeplads

Anlagt af frivillige beboere i henhold til sikkerhedsregler for legepladser med fri adgang.

Husk at lægge låget på sandkassen efter brug. Det gør den mindre tiltrækkende for områdets katte og gør det nemmere for viceværten at slå græsplænen.

Den lille have ved gavlen ved 8 K er ligeledes fælleseje og kan frit benyttes.

3.3. Hyggelunden

Sted til stille aktiviteter.

Det er ikke tilladt at grille på denne plads på grund af brandfare samt hensyn til folks stuer og soveværelser. Husk at fjerne al affald, når pladsen forlades.

3.4. Cykler

Det henstilles til, at man anvender de opstillede cykelstativer på ejendommen eller de to cykelrum (i kælderen under Snogegårdsvej 6 og 8 F, se oversigtskort i bilag 1).

3.5. Hobbyrum

Rummet må benyttes af ejendommens beboere under hensyntagen til eventuelle støjgener og lugtgener, der kan påvirke lejligheder tæt på rummet.

Det er ikke tilladt at bruge den tilgængelige strøm i rummet til andet end elværktøj, og af hensyn til brandsikkerheden skal stikket fjernes fra stikkontakten, når man forlader rummet.

Efter endt brug skal man huske at rydde op. Man skal feje, tørre bord(e) af samt fjerne affald.

Det er vigtigt, at der er pænt og fremkommeligt for den/de næste, der skal bruge rummet.

3.5.1. Opbevaring i rummet

Alt, der opbevares i rummet, skal være tydeligt markeret med navn, lejlighedsnummer eller adresse samt telefonnummer. Al opbevaring i rummet er på egen risiko.

Hobbyrummet består af to sektioner, den første del er arbejdsområdet. Her er det tilladt i op til 7 dage at opbevare de ejendele, man arbejder på, for eksempel ved maling af døre.

Den anden halvdel af rummet er til midlertidig opbevaring i op til 6 måneder. Husk at orientere bestyrelsen herom via mail på bestyrelse@gentoftevaenge2.dk

3.6. Trapper og kældergange

Alle opgange, trapper og kældergange skal holdes fri, dvs. der må ikke henstilles cykler, barnevogne, kasser og lignende af hensyn til brandsikkerhed, jævnfør BEK nr. 81 af 27/02/1976 §11. Bøder for overtrædelse af dette tilfalder den registrerede ejer af

lejligheden, hvis det kan dokumenteres, at en blokerende genstand tilhører denne lejlighed.

3.7. Vaskeri

I vaskeriet (under 8 B) findes fire vaskemaskiner (maskine 1 med gratis centrifugering) og en tørretumbler.

Tid reserveres med nummereret hængelås på tavlen foran indgangen.
Ved brug af tørrerum skal nummeret hængelås ligeledes bruge.

Hængelåse uden nummer fjernes uden erstatningsansvar.

Det er vigtigt, at reservede vasketider overholdes. Dette af hensyn til nærliggende lejligheder som kan opleve gener ved blandt andet centrifugering.

Bemærk, at første vasketur begynder klokken 07:00 (Søn- og helligdage først klokken 09:00), og sidste vasketur skal være afsluttet senest klokken 20:00.

Hvis man anvender tørrerum, skal man huske at fjerne sit vasketøj inden for 24 timer.

3.8. Strygekælderen ved 8 E

Strygekælderen kan reserveres til privat brug ved henvendelse til bestyrelsen. Af hensyn til de nærliggende lejligheder henstilles der dog til at lydniveauet holdes nede.

I strygekælderen står der cirka 20 klapstole, som ejendommens beboere kan låne, dog skal de returneres inden for 2 dage.

4. Låse og nøgler

Bygningen har systemnøgler, det vil sige, at samme nøgle kan bruges til opgangsdør og egen hoveddør. Grundet dette skal udskiftning eller omstilling af låsen ske ved kontakt til ejendomsadministrator.

4.1. Bestilling af nøgler

Ejendomsadministrationen skal også kontaktes ved bestilling af ekstra nøgler. Dette sker ved telefonisk henvendelse på 70 30 20 20. Omkostning for nye nøgler tilføjes til den førstkommende betaling af fællesudgifter. Husk at oplyse de tal, der står på din nuværende nøgle, for eksempel:

1

B 99

ABC99999

- samt det ønskede antal nøgler.

5. Modernisering og vedligehold

5.1. Generelt

Al modernisering skal udføres jævnfør bygningsreglementet, se <https://bygningsreglementet.dk/>

Hvis reglerne ikke overholdes, kan det kræves at arbejdet gøres om efter gældende regler.

Ved større renovering af bad eller køkken påhviler det ejeren at undersøge, om det kræver tilladelse og indhente denne hos Gentofte Kommune.

5.2. Vandrør og gasrør

Alle lodrette rør (gennemgående rør og indtil første ballofix eller forgrening) i ejendommen (til vand, gas, varme og faldstammer) er fælleseje. Tilladelse til ændringer på disse (inklusive gasmåler) skal derfor søges hos nabo/underbo og ejendomsadministrationen.

Problemer med rørene (stoppede faldstammer, manglende fremføring af varme med videre) skal meddeles til viceværten.

Alle ydermure, opgange og ydersiden af hoveddøren (til lejligheden) er ligeledes fælleseje. Tilladelse til ændringer heraf skal indhentes hos bestyrelsen, inden arbejdet påbegyndes. Utætheder og andre problemer med murværket skal ligeledes meddeles viceværten.

Ved omlægning af vandrør gælder ligeledes, at bestyrelsen skal underrettes, hvis stigrørene/faldstammerne påvirkes.

Det er ikke tilladt at foretage skjult rørføring, i henhold til definition af skjult rørføring i bygningsreglementet. Dette for at forhindre store udgifter i tilfælde af skader på rør.

Omlægning af gasrørene kræver, at der lukkes for gassen ved hovedhanen. Lejligheder på samme streng skal underrettes i god tid inden. Arbejdet kræver en autoriseret VVS-installatør. Hvis røromlægning påvirker stigrøret, skal bestyrelsen underrettes.

Ved nedlægning af gasmåler skal gasselskabet og bestyrelsen underrettes.

5.3. Gulvvarme

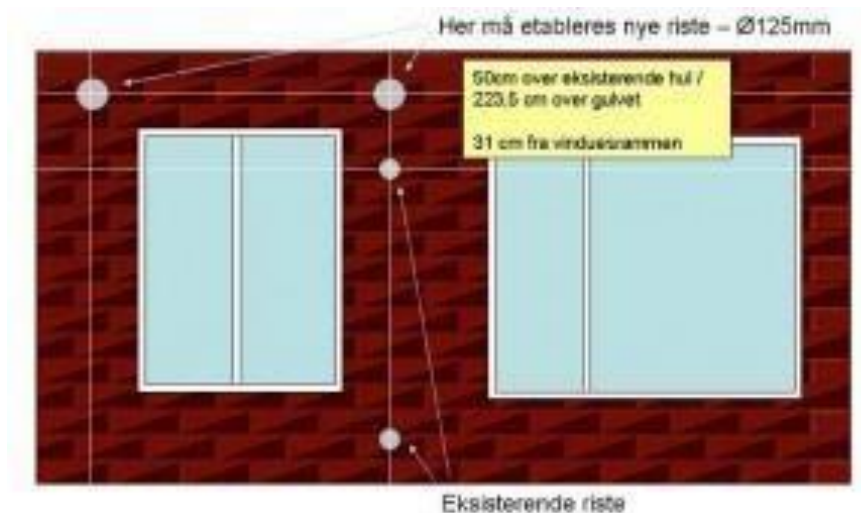
Ved etablering af gulvvarme er det ejerens ansvar at informere bestyrelsen samt undersøge om elforsyningen til bygningen er tilstrækkelig.

5.4. Ydermure

Alt arbejde på ydermure kræver tilladelse fra bestyrelsen.

Hvis nye huller i ydermuren er påkrævet for at få etableret udsugning fra køkkenet, skal bestyrelsen orienteres, inden arbejdet påbegyndes. Hullerne må kun etableres som indikeret på tegningen herunder. Nye huller skal have en diameter på 12,5 cm. På ydersiden skal hullet afsluttes med en rund aluminiumsrist - f.eks. af mærket Lindab (USAV) eller lignende.

Beboeren skal skrive under på, at arbejdet udføres af en håndværker, der er medlem af en garantiordning. Efter arbejdet er fuldført skal beboeren returnere en erklæring med håndværkerens stempel og underskrift til bestyrelsen. Hvis erklæringen ikke er bestyrelsen i hænde senest en måned efter arbejdet er påbegyndt, vil hullet blive muret til af ejendommens murer for beboerens regning.



Nye huller skal således etableres med centrum 50 cm over centrum i de eksisterende øverste udluftningshuller. Nye huller kan etableres i samme højde (med centrum 223,5 cm over gulvet) i modsatte side, hvis det er påkrævet, men stadig med 31 cm fra vinduesrammen til centrum af det nye hul.

6. Navneskilte

Hvis navneskiltet skal udskiftes eller ændres, skal man kontakte ejendomsadministrator for at sikre at det ser pænt og ensartet ud på hele ejendommen.

Udlejere skal huske at meddele ejendomsadministrator vedrørende navneskilte i forbindelse med indflytning af nye lejere.

7. Støj

Ved renovering anbefales det at følge Gentofte kommunes vejledning for støj.

Tidspunkterne gældende for Gentofte Vænge 2 er følgende:

Mandag til fredag kl. 07:30 – 20:00

Lørdag kl. 10:00 – 16:00

Søn- og helligdage kl. 10:00 – 14:00

Ved fester, hvor der kan være gener for naboer, henstilles det til, at der opsættes et opslag på tavlerne i opgangen for at bibeholde et godt naboskab.

Ved musik henstilles det til, at det er for lukkede vinduer for at mindske gener, og at lydniveauet dæmpes efter klokken 22 hverdage og 23 fredag/lørdag af hensyn til naboer.

8. Tilbagebetaling af fælleslån

Hver ejer kan til enhver tid vælge at indfri sin del af fælleslån til blandt andet vinduer, kloakker og deslignende.

Dette foregår ved at ejeren henvender sig til ejendomsadministrationen, som så udarbejder og fremsender et indfrielsesbrev på restbeløbet samt et kontonummer, hvor pengene skal indbetales.

Ved at underskrive dette brev og indbetale restgælden + et gebyr til banken samt et gebyr til ejendomsadministrationen kan gælden slettes inden lånets normale udløb.

Se også den oprindelige orienteringsskrivelse.

9. Udlejning af lejlighed

Når en lejlighed udlejes, er det vigtigt at lejerne modtager følgende information

- Husorden
- Anden information fra bestyrelsen

Udlejer har pligt til at sørge for, at lejer(e) har modtaget og er blevet sat ind i husorden.

Ejendomsadministrator kan fremsende det nyest opdaterede materiale på anmodning.

Al kontakt vedrørende lejligheden skal rettes til udlejer. Lejere må ikke selv kontakte ejendommens bestyrelse, vicevært eller administration.

Det er vigtigt, at dette er klart angivet i lejekontrakten.

Bilag 1 - Oversigtskort

Gentoftevej 11 – Oversigtsplan

