

Velkommen til Ejerforeningen Holmbladsgade 22 og Ålandsgade 1-17, og tillykke med din nye lejlighed!

Denne pjeces er tænkt som et supplement til vedtægterne, og den bør kunne hjælpe dig med diverse småproblemer, som altid opstår, når man flytter et nyt sted hen.

EJERFORENINGENS STYRING:

Foreningens øverste organ er generalforsamlingen. Der bliver afholdt generalforsamling én gang om året i forårsperioden. Her kan alle foreningens medlemmer møde op og give deres mening til kende og stemme om de foreliggende problemer og forslag på dagsordenen.

Her vælges bestyrelsen, som varetager den daglige drift af ejerforeningen, og som sørger for, at generalforsamlingens bestemmelser bliver til virkelighed. Bestyrelsen består af én formand og fire medlemmer, som er valgt for henholdsvis et og to år. Der vælges ligeledes to suppleanter til bestyrelsen, samt en revisor, som p.t. er Ernest & Young.

Den daglige administration af foreningens økonomi bliver varetaget af:

Ejendomsadministrationen v/ Advokatfirmaet Valdal

Øster Alle 33

2100 KBH. Ø

Tlf: 3538 5800

Kontortid: 8.00-16.00

Alle medlemmer af foreningen kan få et emne på dagsordenen på generalforsamlingen, blot dette er afleveret til et bestyrelsesmedlem inden d. 15. februar hvert år.

Der er altid mulighed for, at bestyrelsen kan indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

ØKONOMI:

Ejerforeningens økonomi har basis i medlemmernes indbetaling af fællesydelse. Denne sker månedligt via giroindbetalinger. Fællesudgifternes størrelse fastsættes på generalforsamlingen, og hver enkelt ejer betaler sin del afhængigt af vedkommendes lejligheds fordelingstal.

Ejerforeningen har pantebrev i hver enkelt lejlighed, som sikkerhed for medlemmernes indbetaling af fællesydelse.

Fællesydelseerne går primært til administration og vedligeholdelse af foreningens bygninger og fællesarealer.

VIGTIGE MENNESKER I FORENINGEN:

Alle beboerne, selvfølgelig, men også:

Bestyrelsen: Du kan henvende dig til bestyrelsen, hvis du har problemer eller forslag vedrørende foreningen. Navne på bestyrelsen kan du finde på: aalandsgade.net.

Bestyrelsen holder møde ca. en gang hver anden måned. Møderne er åbne for alle, dog har kun bestyrelsesmedlemmerne stemmeret. Du kan altid få et emne behandlet på et

bestyrelsesmøde. Hvis du afleverer dette på skrift til bestyrelsesformanden vil det blive taget op på førstkomende møde. Du kan også vælge selv at møde op og fortælle om dit emne.

Varmemester: Morten, vores varmemester, har kontor i den store gård til højre for porten og har telefonisk træffetid i dagtimerne på mobil nr. 20238042. Han tager sig af de fleste praktiske gøremål i foreningen, står for trappevask og sælger ligeledes nøgler til opgangene.

FACILITETER:

Foreningen har fællesområder, som kan benyttes af foreningens medlemmer.

Loftrum: Der er afsat et loftrum til hver lejlighed. Disse er IKKE tinglyst. Hvis loftrummet benyttes, skal navn og adresse markeres tydeligt på døren. Ledige loftrum bliver administreret af varmemesteren. **Loftrum skal tømmes i forbindelse med flytning!**

Kælder: Vores kældre er fugtskadede og kræver konstant udluftning for at undgå råd. Eventuel udnyttelse af kældrene vil være forbeholdt fællesrum. Det er ikke tilladt at placere noget som helst i kældrene!

Store Gård: Ligger ved Holmbladsgade 22 og Ålandsgade 1-11. Her findes renovationsskur, cykelskur, cykelhalvtag og aflåst rum til barnevogne og storskrald. Der er også diverse bænke, og opholdsområder til fælles benyttelse. **Husk at rydde op efter jer, når I er færdige!** Porten til gården skal altid være lukket og låst.

Lille gård: Ligger ved Ålandsgade 13-17. Fra indgangen til den lille gård er der adgang til en cykelkælder forbeholdt beboerne i lille gård. Denne cykelkælder er IKKE til opbevaring af motoriserede køretøjer. I gården forefindes også to cykelhalvtag, et i selve gården, som også er til barnevogne, og et ved gavlen på nr.13. Døren til gården skal altid være lukket og låst.

Mellemgården: Er det grønne område mellem Ålandsgade 11 og 13. Anlægget her er til fælles benyttelse, men husk at rydde op efter jer. For enden af gården er der et renovationsskur. Lågerne til gården skal altid være lukket og låst.

Antenne og internet: Alle lejligheder har trukket kabler til fibernet. I skrivende stund udbydes dette af Comx. Aftaler indgås særskilt mellem ejer og Comx. Kontakt selv Comx på tlf. 70 22 22 29 eller via e-mail: kundeservice@comx.dk.

Desuden er der indlagt hybridnet i foreningen, som Yousee står for. Hvis du har problemer med antenneforhold, så ring til Yousee på tlf. 80 80 40 40.

AFFALD:

Almindeligt køkkenaffald: I begge gårdenes renovationsskure forefindes containere til dette. Husk at lukke containerne efter brug. Hvis der er problemer med afhentning af køkkenaffald vil varmemesteren og bestyrelsen gerne have besked om dette.

Flasker: I begge renovationsskure forefindes en flaskecontainer.

Storskrald: Er møbler, gamle gulvtæpper og lignende. Storskrald **SKAL** placeres i det dertil indrettede og aflåste rum (hoveddørnøglerne passer til låsen) i den store gård.

Storskrald bliver afhentet af R98 to gange om måneden - **storskrald omfatter IKKE byggeaffald!** R98 sender en stor regning til foreningen, hvis der er byggeaffald i storskraldet. Altså: hvis du skal sætte lejlighed i stand, skal du selv sørge for bortkørsel af gamle brædder, planker, mursten og vinduer.

CYKLER OG MOTORISEREDE KØRETØJER:

Der er cykelparkering i cykelskuret i store gård (husk at sætte din cykel i stativerne øverst, hvis du ikke skal bruge den i længere tid), under halvtaget ved endegavlen af Ålandsgade nr. 11, under halvtaget ved endegavlen af Ålandsgade nr. 13 og i gården ved nr. 13 – 17.

Ligeledes er der også ved nr. 11 afsat særlig plads til motorcykler m.m.

Vær venlige IKKE at parkere cykler ved facaderne ud mod gaden, da dette besværliggør renholdelsen. Ligeledes er det af brandsikkerhedshensyn IKKE tilladt at placere cykler eller barnevogne i opgangene.

Foreningen arrangerer cykelrydning ca. en gang om året for at holde antallet af uvedkommende cykler nede. Dette vil blive annonceret i god tid i forvejen.

BARNEVOGNE:

Der er plads til placering af barnevogne i store gård i det aflåste skur (hoveddørsnøglerne passer til låsen), og under halvtag i lille gård. **Barnevogne må ikke stå i opgangene af brandhensyn.**

SKADER OG VEDLIGEHOLDELSE:

Hvis du er så uheldig at få vandskade i din lejlighed, skal du gøre følgende:

1. Kontakt dine overboer - det er med al sandsynlighed dem, der er skyld i vandskaden. Hvis de er hjemme, få dem til at kigge på deres installationer.
2. Hvis dette ikke giver resultat, så kontakt varmemesteren og administrationen i dagtimerne eller bestyrelsen i aftentimerne. Vi vil sørge for blikkenslager og eller låsesmed,

3. Hvis du selv er skyld i vandskaden, så luk for vandet. Det gøres fra køkkenet. Hvis det ikke lykkes, kontakt en vvs-mand eller varmemesteren.

4. Sørg selv for, at administrationen bliver underrettet om vandskaden, da vi har en forsikring, der dækker pludseligt (!) opståede vandskader.

NB! Mange vandskader kommer, fordi en brusekabine eller vaskemaskine er ulovligt monteret. Det er en god ide, at se sin kabine/maskine efter i sømmene, da det ellers kan blive en dyr omgang! Forsikringen dækker IKKE ved ulovlige installationer.

Vær opmærksom på, at foreningen som tommelfingerregel har ansvar for alle lodrette rør, og du selv har ansvar for alle vandrette rør i din lejlighed. Derfor er det vigtigt, at vandforsyning, faldstammer, vandmålere og lignende skal være tilgængelige til vedligeholdelse. Hvis du vil lave en rørkasse, så husk at sørge for, at den kan åbnes.

I forbindelse med radiatorerne, er det dit ansvar at melde det til varmemesteren eller administrationen, hvis din måler falder af eller bliver beskadiget.

Ligeledes er det dit ansvar at vedligeholde malingen på dine vinduer. Vinduesmaling skal være RAL 6009 – en slags mørkegrøn.

Bestyrelsen vil sætte pris på at blive kontaktet, hvis du ser skader på bygningerne, tagskader, knuste vinduer eller lignende. Det samme gælder, hvis der er problemer med afhentning af affald. Hvis du kommer til at knække en nøgle i hoved- eller bagtrappedørene, vil bestyrelsen også gerne underrettes - vi skal nok betale regningen!

HUSORDEN:

§1 Af hensyn til andre beboere skal **enhver** støj dæmpes kl. 23.00 til 7.00. På søn- og helligdage må der dog ikke støjes om morgenen før kl. 10.00.

§2 Vaskemaskiner, støjende køkkenmaskiner og andet støjende værktøj må ikke tages i brug mellem kl. 21.30 og 7.00, dog mellem 21.30 og 10.00 på søn- og helligdage.

§3 Alle hoveddøre og bagdøre samt porte skal holdes lukkede og aflåste.

§4 Af hensyn til brandsikkerheden er det ikke tilladt at blokere hoved- og bagtrapper med affald, cykler, barnevogne eller andre genstande.

§5 Det er ikke tilladt at benytte tørrerum eller kældre til henstilling af genstande eller affald.

§6 Det er ikke tilladt at drive handel fra beboelseslejlighederne. Ligeledes er det ikke tilladt at udbyde intim-massage eller lignende ydelser fra beboelseslejlighederne.

§7 Det er ikke tilladt at benytte fællesarealer eller storskraldrum til henlæggelse af byggeaffald. Byggeaffald skal køres bort for ejers egen regning.

§8 Husdyr: Det er ikke længere tilladt at anskaffe sig husdyr. Man skal have en ansvarsforsikring hvis man allerede har hund, og hvis man har akvarium, skal man have en indboforsikring, der vil dække eventuelle skader forårsaget af akvariet. Såfremt der, til bestyrelsen, klages over et husdyr fra andre beboere, eller der er mistanke om mishold, vil bestyrelsen vurdere sagen og evt. pålægge medlemmet at bortskaffe dyret/dyrene. Alle dyreefterladenskaber skal straks fjernes af ejeren.

§9 Bestyrelsen forbeholder sig ret til at udbedre skader, som beboere forsætligt har forvoldt foreningens ejendom, for den ansvarliges regning.

§ 10 Klager over brud på husordenen afleveres skriftligt til et medlem af bestyrelsen. I tilfælde af støjklager skal klageren have henvendt sig til den larmende beboer og have en anden beboers underskrift, før klagen kan indgives.

BEBOERPROJEKTER:

Hvis du synes at din bagtrappe trænger til en gang maling, er du og de andre i opgangen velkommen til at male den. Foreningen betaler alle materialer inden for rimelighedens grænser.

Vi har p.t. to opgange, der har organiseret et fællesvaskeri for opgangen i kælderen. Skulle du få lyst til at gøre det samme, vil bestyrelsen med glæde hjælpe med planlægning.

Hvis du har andre ideer til forbedring af vores bygninger, eller er du uddannet håndværker og har lyst til at stille din ekspertise til rådighed for foreningen, så kontakt venligst formanden. Vi kan altid bruge en hånd, og vi vil være meget taknemmelige.

Vi håber, du fik svar på dine spørgsmål, ellers kontakt bestyrelsen eller varmemesteren.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen vinteren 2011