



Ejerforeningen

Herluf Trollesgade 35-37



Velkomstfolder

Velkommen

Ejerforeningens bestyrelse byder dig hermed hjertelig velkommen til denne ejendom fra 1933. Huset er robust, og er gennem tiden blevet opjusteret og renoveret og fortsætter med at blive det, så det i dag fremtræder som helt tidssvarende og i store træk ”sund”.

I slutningen af 60'erne (15/1 - 69) dannedes ejerforeningen som stadig er ejer af huset. Gennem tiden er forskellige regler for beboernes anvendelse af bygningen blevet besluttet. Men, da vore livsbetingelser til stadighed ændrer sig, så vil der også være behov for løbende at justere reglerne for husets brug.

Bestyrelsen har forsøgt at samle de vigtigste af disse ”beslutninger” og ønsker med denne pjece at gøre det nemmere for dig at falde til blandt husets 23 lejligheder.

Herudover kan du finde flere informationer på ejerforeningens hjemmeside www.htg35-37.dk og er i øvrigt altid velkommen til at spørge bestyrelsesmedlemmerne og viceværten som du også kan finde informationer om på hjemmesiden.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for Ejerforeningen Herluf Trollesgade 35-37

Indhold

Velkommen	2	Arbejdslørdage	5
Generalforsamling	3	Opbevaring	5
Nøgler	3	Cykelparkering	6
Post	3	Vask	6
Ryngning	3	Tørring	6
Husdyr	3	Affald	6
Støj	3	Glascontainer	7
Baggange	4	Batterier	7
Ombygning	4	Værksted	7
Håndværkere	5	Haveborde, grill m.v.	7
Brandalarm	5	KabelTV	7
Trappevask	5	Dansk Bredbånd	7

Generalforsamling

Inden udgangen af april måned hver år bliver alle ejere indkaldt til ordinær generalforsamling med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen.

Nøgler

Ejerforeningen og viceværten hverken har eller vil have nøgler til de enkelte lejligheder eller opbevaringsrum. Såfremt det bliver nødvendigt for udførelse af arbejde på fællesinstallationer og lignende kan det dog blive nødvendigt at låne dem i korte perioder. Endvidere anbefales det af sikkerhedsmæssige grunde, at man udskifter låsecylindere i dørene, når man flytter ind, da man ikke ved hvem, der har fået nøgler af tidligere beboere.

Post

For at få lavet et navneskilt (dymo) til din postkasse og opgangs-tavlen kan du henvende dig til viceværten. Sørg for at holde dem up-to-date, da du ellers ikke kan være sikker på at få din post. Hvis I ikke ønsker at modtage reklamer skal I udfylde en ”reklamer - nej tak” folder på posthuset (i Løvbjergcentret) og sætte klistermærket på postkassen. Intet andet hindrer reklamer i postkassen, og de skal ikke smides på gulvet i opgangen!

Rygning

Da der er opsat sammenkoblede brandalarmer er rygning forbudt på fortrappen samt i begge bagge. Ønsker man ikke at folk ryger i ens lejlighed kan man henvise gæster til at gøre det på bagtrappen, men man bør vise hensyn til andre beboere samt eventuelt åbne et vindue. I så fald skal man også huske at lukke det igen!

Husdyr

Der må ikke holdes hund i ejendommen. Andre husdyr må holdes, såfremt de ikke er til gene for de øvrige beboere.

Støj

Det henstilles til beboerne at undgå støj efter klokken 22. Ved særlige lejligheder skal besked gives til de øvrige beboere, f.eks. ved opslag på tavlen ved indgangsdøren.

Vi må dog konstatere, at hverdagen ikke altid fungerer sådan. Derfor er følgende klagegang vedtaget, hvis du ikke har held til at indgå en aftale, der mindsker støjproblemer med din nabo:

Uannonceret støj efter kl. 22:

Kan ved vicevært/bestyrelses mellemløst påtales mundtligt 1. gang.

2. gang udfærdiger bestyrelsen en skriftlig advarsel til lejer og ejer med kopi til Difko.
3. gang foranstalter vicevært/bestyrelse et polititilhold og beder Difko om at sende et sanktionsgivende brev til ejer.

Annonceret støj efter kl. 22:

Annoncering foretages i begge opgange og varsles 1 uge inden slaget skal stå. Selvom støj er annonceret, fritager det dog ingen for ansvar over for ejendommens øvrige beboere - og man skal stadig iagttage husordenen. Bestyrelsen mener dog, at annonceret støj kræver en større tolerance fra beboerne end den, der ikke er varslet.

Bestyrelsen ønsker, at opfordre beboerne til, så vidt det er muligt, at løse støjproblemer indbyrdes, så et eventuelt retslig efterspil undgås.

Til slut er her de lovbestemmelser, der er på området:

Iflg. ejerlejlighedslovens § 8 kan ejerforeningen under visse omstændigheder pålægge en ejer, at fraflytte lejligheden med et passende varsel. Et sådan pålæg kan gives, hvis ejeren har gjort sig skyldig i ”grov eller gentagen misligholdelse” af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer.

I lejelovens kap. 5 § 27 omtales udlejerens ansvar for, at der hersker god orden i ejendommen samt, at lejeren skal overholde ordensreglerne i ejendommen.

I lejelovens kap. 13 § 83 e omtales opsigelse af en lejer, der ikke har ”iagttaget god skik og orden”.

I lejelovens kap. 14 § 93 g og j gentages denne ret for udlejerne, til at ophæve en lejeaftale.

Baggange

Dørene til begge baggange skal være låst døgnet rundt, da vi tidligere har haft problemer med indbrud i opbevaringsrum. Det er ikke tilladt at opbevare noget udenfor rummene!

Ombygning

Hvis du skal bygge om skal du først overveje om det kommer til at berøre noget af ejerforeningens ejendele (dertil hører facade, vinduer, tag og alle op og nedadløbende rør). Hvis dette er tilfældet skal det først stilles for en generalforsamling, der skal vedtage det med 2/3 flertal. Endvidere skal du tænke på om ombygningen kommer til at påvirke dine naboer og få deres godkendelse (dit gulv er nogens loft, dit loft er nogens gulv og din væg er også en andens). Endelig skal du selvfølgelig vise hensyn med støj, støv og lignende, samt evt. vaske opgangen, hvis den er blevet svinet til.

Håndværkere

Ejerforeningen har en række håndværkere vi plejer at bruge og selv om der naturligvis ikke er noget krav om, at I også bruger dem anbefaler vi det da det måske kan være en fordel at bruge nogen, der kender lidt til bygningen i forvejen. De opdaterede numre til disse ligger under Telefon på hjemmesiden (htg35-37.dk) eller fås ved viceværten.

Brandalarmer

Brandalarmerne i begge opgange er sammenkædede så alle alarmerer hvis en af dem går af. Alarmerne testes fast på årets 2 arbejdslørdage. Pipper alarmen hver minut betyder det, at batteriet er ved at være fladt, og du skal kontakte viceværten for at få det skiftet. Det samme gælder hvis den lille røde lampe ikke blinker hvert minut. Skulle alarmen gå af ved en fejltagelse kan man tage den, der er gået af (dennes lampe blinker meget hurtigt mens de øvrige blot blinker normalt) ned fra senderenheden ved at trykke på de 2 klips på siden. Alle andre alarmer stopper da. Husk at sætte den op igen når røgen er væk.

Trappevask

De enkelte lejligheder (ikke erhverv) har pligt til at vaske og renholde hele for- og bag-trappen samt baggang i deres opgang på skift henholdsvis d. 1. og 15. i hver måned (+/- 2 dage). Den nærmere plan offentliggøres af bestyrelsen og kan altid rekvireres ved dem, hvis du er i tvivl. Det er lovligt at bytte, men det er i sidste ende den, der fremgår af bestyrelsens plan, der er ansvarlig. Såfremt pligten ikke overholdes bestiller bestyrelsen uden yderligere varsel arbejdet gjort af et firma, og regningen opkræves ved den pågældende lejlighed.

Arbejdslørdage

Vi afholder årligt 2 arbejdslørdage. Der er mødepligt til minimum en lørdag. Fra bestyrelsens side opfordres alle til at deltage! Skulle du dog være forhindret kan du mod betaling (kr. 500 i 2005) overlade dit arbejde til de øvrige beboere eller modtage en separat opgave til udførelse på et andet tidspunkt ved viceværten (skal ske inden sidste arbejdslørdag).

Opbevaring

Til hver lejlighed hører enten et tremmerum på loftet eller et kælderrum, der er klart afmærket med lejlighedens nummer. Om ejer ønsker at bruge det selv eller lade lejer benytte det står ham frit. Ved salg af lejlighed skal man oplyse om hvor rummet, der tilhører lejligheden er til den nye ejer, samt tømme det og overlade nøgle eller lade rummet stå åbent. På grund af brandmyndighederne må ting ikke opmagasineres på tørreloftet eller bag-

trappen. Ting på tørreloftet fjernes uden varsel mens ting på bagtrappen afskaffes efter 1 mundtlig påtale.

Cykelparkering

Til hver lejlighedsetage hører 1 stk. cykelskur. Vi henstiller til, at I bruger disse året rundt. Sæt ikke cykler foran affaldscontainere, cykeldøre og op ad hækken. Så kan vi alle komme til og området tager sig pænere ud. Husk at overlade nøglen til den nye ejer ved fraflytning. Det er ikke lovligt at parkere på ejerforeningens område foran vinduerne mod gaden og i øvrigt udenfor de dertil indrettede pladser. Brug derfor cykelskurene og lad parkeringspladserne ved haverne være fri til gæster.

Vask

Man reserverer en vasketid ved at hænge sit nummer på tavlen i vaskerummet. Man kan kun bruge messingskiltene og pas på, at du ikke kommer til at reservere tørretumbleren i stedet. Har du ikke taget en reserveret tid i brug indenfor de første 20 minutter må andre overtage tiden. Brug kun lavtskummende vaskepulver. Sluk lyset efter brug. Sørg for at holde rent og ryddeligt i rummene! Bøjle bh-er vaskes i vaskeposer for at undgå maskin-nedbrud. Sørg for at fylde maskinen og ellers bruge kort 40° hvor du kan. Tøm maskinen inden næste periodes begyndelse ellers må alle andre gøre det. Husk at dørene skal være låst døgnet rundt. For at fylde penge på kortet kontaktes viceværten. Beløbene opkræves kvartalsvis.

Tørring

Ved brug af den indendørs tørreplads forventes det, at man fjerner sit tøj, så snart det er tørt. I modsat fald har andre brugere lov at nedtage det tørre tøj. Ved tørring på tørrelofterne er brugerne ansvarlige for, at tagvinduerne er lukkede ved nedbør. Sørg for at holde rent og ryddeligt i rummene! Klemmer + kurve er fælles eje, så lad det venligst forblive det. Tørretumbleren i nr. 35 reserveres ved at hænge sit nummer på tavlen i vaskerummet. Man kan kun bruge sølvskiltene og vær opmærksom på at du ikke kommer til at reservere vaskemaskinen i stedet. Dyner må ikke tørretumbles af hensyn til brandfare. Tøm maskinen inden næste periodes begyndelse ellers må alle andre gøre det. Rens trevlesien og sluk lyset efter brug. Husk at dørene skal være låst døgnet rundt. For at fylde penge på kortet kontaktes viceværten. Beløbene opkræves kvartalsvis.

Affald

Affald sorteres ikke i grønne og sorte poser mere, og begge typer poser må således bruges til alt affald. Affaldscontainerne tømmes hver mandag og torsdag og papircontainerne mandage i lige uger. I papircontainerne må der naturligvis kun komme papir og pap. Det må ikke være i plastikposer,

og pap, der har været i direkte kontakt med madvarer som eks. pizzabakker, må heller ikke komme i, men skal ned til det almindelige affald. Reglerne skal overholdes, da vi ellers kan blive pålagt bøder. Storskrald afhentes efter bestilling (se affaldvarme.dk eller ring 87 44 11 44). Sæt ikke ting ud før aftenen før afhentning. Sæt gerne en seddel op på opslagstavlerne, når du har bestilt, så andre kan få ting med. Det er vigtigt, at du sorterer affaldet rigtigt, da det ellers bare bliver efterladt. Spørg hvis du er i tvivl.

Glascontainer

De nærmeste containere til glas er på Sten Billes Torv for enden af gaden og ved Trøjborg Centret. Husk det skal skylles inden aflevering, og at der ikke må være net, lærred eller lignende på. Keramik og stentøj er strengt forbudt, da det kan ødelægge genbrugsværdien af en hel container!

Batterier

Brugte batterier kan afleveres i containeren på Sten Billes Torv for enden af vores gade og ved Trøjborg Centret.

Værksted

I varmekælderen finder du et "mini"-værksted. Så er du en gør-det-selv mand/kvinde, kan nøglen hentes hos viceværten eller bestyrelsesformanden. Låner du værktøj, så husk at aflevere det snarest efter veludført arbejde. Du skal dog være opmærksom på, at vores arbejdsskadeforsikring kun dækker i begrænset omfang og kun når du arbejder for ejerforeningen.

Haveborde, grill m.v.

Haveborde + grill kan frit benyttes, såfremt de rengøres efter brug. Vi har ingen forudbestilling af haveborde og grill til f.eks. havefest etc. så skal I holde et mindre selskab må I finde jer i, at også andre beboere kan "støde til". I vaskerummene findes 2 parasoller samt div. havelamper. Skulle det trække op til regnvejr, står vores 2 overdækkede havepavillioner (3x3 m) til fri disposition med en side til hver. Disse findes også i vaskerummene. Pas på dem som var det dine egne og brug dem ikke hvis det eks. trækker op til storm!

KabelTV

Der er indlagt kabeltv i alle lejligheder, og du kan finde priser på både internet og tv på www.kabeltv.dk.

Dansk Bredbånd

Der er indlagt bredbånd fra Dansk Bredbånd i bygningen og allerede opkobling i de fleste lejligheder. Læs mere om deres tilbud på www.dbnet.dk.



Du kan finde yderligere og opdaterede informationer på
vores hjemmeside:

www.htg35-37.dk

december 2007