

HUSORDEN

Matr. nr. 3 a Birkerød by og sogn - ejerl. nr. 1 -87
Beliggende: Vandtårnsvej 1-7, 3460 Birkerød

Anmelder:
Susanne Husted Andersen
Advokat
Taarbæk Strandvej 130
2930 Klampenborg
Tlf. 39 96 26 00.
Fax. 39 96 26 01.

Husorden

For

**Ejerforeningen Ravnsnæs Park, matr. nr. 3 a
Birkerød by og sogn, Vandtårnsvej 1-7
Birkerød**

I medfør af ejerforeningens vedtægter § 18 giver denne HUSORDEN hermed nye som nuværende ejere i ejendommen Ravnsnæs Park en række nyttige oplysninger:

Denne HUSORDEN sammenfatter tidligere udsendte skrivelser og er tinglyst.

EJERFORENINGEN:

Ejerforeningens formål er at varetage de anliggender - såvel enkelte som fælles - der er knyttet til at være ejer af en lejlighed, herunder fællesrum, fællesarealer og fællesindretninger. Foreningen kan som sådan betragtes som fuldmægtig for ejere.

Som ejer af en lejlighed er De automatisk medlem af ejerforeningen, således som det fremgår af ejerlejlighedsloven og det dertil hørende cirkulære. Det betyder i praksis bl.a., at der er en forpligtelse til, at udrede lejlighedens andel i fællesudgifterne, men også en ret til at øve indflydelse på foreningens gøren og laden.

GENERALFORSAMLING:

Deres indflydelse på ejerforeningens virke ligger på generalforsamlingen, som er foreningens øverste myndighed, og hvor de har en stemmeandel, som svarer til fordelingstallet for Deres lejlighed.

På generalforsamlingen vedtages regnskab og budget, og dermed fastsættelsen af det beløb, hver enkelt ejer skal betale til dækning af fællesudgifter.

Endvidere vælger generalforsamlingen bestyrelse, administrator og revisor, samt tager stilling til større arbejder på ejendommen.

I ejerforeningen "RAVNSNÆS PARK" er det efterhånden praksis, at vedtage årsbudgettet og

HUSORDEN

godkende regnskabet på en generalforsamling, som skal afholdes inden udgangen af februar måned hvert år.

Mere detaljerede oplysninger om denne og andre ejerforeninger kan de finde i:

1. Ejerforeningens vedtægter
2. Ejerlejlighedsloven
3. Cirkulære til loven

BESTYRELSEN:

Bestyrelsen har tre medlemmer, hvoraf den ene er formand for ejerforeningen. Bestyrelsens sammensætning kan ses på sidste side.

Bestyrelsens opgaver er at udføre det arbejde, som påhviler ejerforeningen. Det vedrører eksempelvis ejendommens vedligeholdelse, udarbejde regnskab og budget, betaling af skatter og afgifter m.v.

SUPPLEANTER:

Bestyrelsen har 2 suppleanter - se sidste side

ADMINISTRATIONSÅFTALE:

Det praktiske arbejde udføres af foreningens administrator, som gennem bestyrelsesmøderne arbejder i nær kontakt med bestyrelsen. Angående administrators navn se sidste side.

VICEVÆRT/VARMEMESTER:

Bestyrelsen har ansat en varmemester, hvis funktioner koordineres af administrator i samarbejde med bestyrelsen. Varmemesteren modtager henvendelser fra ejere angående reparation på eller mangler og uorden ved ejendommen eller funktioner, som berører fællesskabet. Varmemesteren udlåner endvidere ejendommens værktøj, dvs. slagboremaskine og haveredskaber. Henvendelser, som ikke kræver varmemesterens øjeblikkelige indgriben, foretages i træffetiden. Angående varmemester se sidste side.

UDLEJEDE LEJLIGHEDER:

De udlejede lejligheder ejes af advokat Susanne Husted-Andersen med flere. Lejernes henvendelser skal derfor principielt rettes til advokat Susanne Husted-Andersen, men mange lejere har været med til at præge ejendommens udvikling ved samtaler med bestyrelsen via beboerrepræsentanterne.

HUSORDEN

RENOVATION:

Både af hensyn til ejendommens økonomi og af genbrugshensyn er der lavet en affaldssorteringsordning.

1. Køkkenaffald og lignende henlægges i affaldsstativerne.
2. Papiraffald henlægges i papircontaineren bag blok 3.
3. Aviser og tryksager henlægges i papircontaineren bag blok 3
4. Vinflasker henlægges i flaskecontaineren bag blok 3.
5. Småt brandbart henlægges i containeren bag blok 3, som tømmes ved behov
6. Pap foldes sammen og lægges i pap containeren bag blok 3, som tømmes ved behov
7. Vi får kun hentet storskrald den 2. tirsdag i lige måneder.
Stort og uformeligt affald, som ikke kan anbringes i containeren anbringes et par dage før ude foran porten ud mod Vandtårnsvej på fliserne ved informationstavlen før afhentning.
8. Bygningsaffald hentes ikke som storskrald, men **SKAL** bortskaffes af ejerne selv.
Det samme gælder badekar, toiletter og håndvaske, som er miljøaffald
9. Flasker og andet glas lægges i containeren på området.
10. Juletræer og større grene anbringes på bålpladsen bag blok 7
11. Haveaffald lægges på affaldspladsen, dog IKKE urtepotter og plastik.

Man skal til enhver tid benytte de affaldssorteringsordninger, der forefindes

KØKKENAFFALD:

Al køkkenaffald tømmes i de opstillede affaldsstativer.

Al henkastning af affald og lignende i bygningernes kældre samt i og ved kældenedgange, trapper og fællesarealer udenfor affaldsbeholdere er forbudt.

Køkkenaffald må under ingen omstændigheder smides i containeren.

PARKERINGSPLADSER:

Der findes afmærkede P-pladser i den indre gård og bag blok 3.

Cykelstativer er opstillet ved hver blok samt i kældrene i blok 3 & 7.

Parkering af biler, motorcykler, knallerter, cykler, barnevogne og lignende må **kun** finde sted på de afmærkede pladser.

Biler skal være indregistreret.

HUSORDEN

Langtidsparkering af campingvogne er ikke tilladt.

Motorcykler og knallerter parkeres, hvor de ikke er til gene, jævnfør Færdselsloven

KØRSEL:

I henhold til politivedtægten og færdselsloven skal kørsel på ejendommens område ske under hensyn til legende børn, og i øvrigt under iagttagelse af al mulig forsigtighed.

Hastighedsgrænse er max. 15 km.

Unødig motorstøj skal undgås, såvel af biler som af knallerter.

KÆLDERRUM:

Til hver lejlighed er knyttet et kælderrum. Dets placering kan man få oplyst hos varmemesteren eller bestyrelsen.

KÆLDER, ALTANGANGE OG FACADEGANGE:

Ifølge brandvedtægten må der ikke foretages henstillinger (f.eks. cykler og barnevogne) på altan- og facadegangene. Løb og leg på altan- og facadegangene, i kældre og kælderhalse er ikke tilladt. Tæpper m.v. må ikke rystes ud over altaner og facadegange. Der henvises til tæppestativ ved garagen. I kælderen må kun hensættes cykler, knallerter, motorcykler og barnevogne. Disse skal anbringes på de dertil markerede pladser. Andre effekter vil uden varsel blive fjernet. Kælderdøre skal holdes lukkede. Tobaksrygning og henkastning af tobaksskod i kældre samt i og ved kældernedgange er strengt forbudt på grund af brandfaren.

OPSLAGSTAVLE:

Ved hver trappeopgang findes en opslagstavle. Ønsker man noget opslået her, kan man henvende sig hos varmemesteren.

VASKEMASKINE, TØRRETUMBLER OG OPVASKEMASKINE:

Brug af vaskemaskine og opvaskemaskine må kun ske i tidsrummet 07:00-22:00.

Tilslutningen må kun være til koldtvandshanen.

BILVASK:

For enden af blok 3 ved svinget findes vaskeplads og el-stik. Slange findes i kælderen.

HUSORDEN

VAND & ENERGIFORBRUG:

Det henstilles, at spare på vandet på grund af den dyre miljøafgift. Ligeledes henstilles det kraftigt, at den enkelte ejer holder sin lejlighed i god energimæssig stand. Der er lukket for centralvarmen om sommeren, dvs. 1. juni til ca. 30. september..

LEGEPLADSER:

I den indre gård findes en legeplads.

Friarealet bag blok 7 må også benyttes til leg.

Boldspil, leg eller lignende, der kan genere parkerede køretøjer, må ikke finde sted på parkeringsområdet.

Boldspil af større børn og voksne skal finde sted bag blok 7 ved bålpladsen

Teltslagning med overnatning må ikke finde sted på græsarealerne.

TØRREPLADSER:

Der findes to udendørs tørrepladser, der er anbragt ved gavlen til blok 1 samt ved parkeringspladsen bag blok 3. Der er indrettet tørrerum i kælderen til blok 7.

Der må ikke tørres tøj over altankant eller 1,80 meter over jordniveau.

Private tørretumblere skal have godkendt udluftning.

MUSIK OG STØJ:

Musiceren i erhvervsøjemed er ikke tilladt. Benyttelse af radio, grammofon, musikinstrumenter og TV SKAL ske med fornøden hensyntagen til de øvrige beboere. Såfremt det drejer sig om f.eks. pianoer og symaskiner, må beboeren anbringe et blødt underlag under disse, for at undgå lydforplantning gennem etageadskillelsen.

Højroset tale på altan, facadegange og trapper bedes undgået efter kl. 22.

Hamren og banken er forbudt i tiden 21:00 - 07:00

HYSKYRHOOLD:

Husdyrhold må ikke være til gene for beboerne. Husdyr skal føres i snor, og nødtørft skal fjernes hurtigst muligt.. Det er tilladt at lufte hund uden snor i skovarealet bag blok 7, dog ikke på græsarealet. Katte skal forsynes med halsbånd.

HUSORDEN

HOBBYRUM:

I kælderen i blok 7 findes et hobbyrum med en høvlebænk, borde og stole. Endvidere er der indrettet et værksted. Begge rum er forsynet med lås. Nøgler kan lånes hos varmemesteren eller hos ejerforeningens bestyrelse.

Det er en selvfølge, at man selv rengører rummet efter brug. Benyttelse af hobbyrummene må ikke være til gene for de ovenboende. Værktøj må ikke fjernes fra rummene.

FÆLLESGRILL:

I den indre gård findes en fællesgrill med bænke. Man disponerer over grillen ved at tegne sig hos varmemesteren eller ejerforeningens bestyrelse.

Tag hensyn til de omkringboende med hensyn til røg og støj. Det er en selvfølge, at man selv rengører pladsen efter brug.

HÆKKEKLIPNING:

Varmemesteren klipper stuelejlighedernes hække på ydersiden til en højde fælles for alle hække, dog max 1,80 meter.

Beboerne i stuelejlighederne skal i tilknytning til varmemesterens klipning, beskære den indvendige side af hækken samt toppen af hækken mod naboledighederne.

HAVEREDSKABER:

Haveredskaber, herunder græsslåmaskine, rive, spade, hækkesaks, findes i kælderen i blok 7, umiddelbart indenfor trappe mod indre gård. Trillebør og trappestige lånes hos varmemesteren. Lånte redskaber sættes på plads straks efter brug.

INSTALLATIONER:

Installationer til vand og centralvarme:

Disse installationer bliver jævnligt indreguleret til optimal funktion. For de fleste reparationer på anlæggene gælder det derfor, at de kun må udføres af ejendommens VVS-firma og derfor betales over fællesydelsen. Der gælder:

1. Alle reparationer på centralvarmeinstallationen i lejlighederne udføres og betales af ejendommen.
2. Alle reparationer på rør til koldt og varmt brugsvand til og med stophanen (under håndvasken) betales af ejendommen.
3. Alle reparationer på rør efter stophanen betales af beboerne (inkl. reparation af kloset)

Se i øvrigt ejerforeningens vedtægter § 16 og § 17.

HUSORDEN

Afløb:

Rensning af alle afløb fra udløb til faldstammen påhviler ejeren.
Rensebånd kan lånes hos varmemesteren.

El-installationer:

Elektriske brugsgenstande og apparater, såsom kogeplader, ovne, komfurer, vaskemaskiner, opvaskemaskiner, tørretumbler, køleskabe, emhætter, mikrobølgeovne, kaffemaskiner og andre elektriske brugsgenstande og apparater, der efter gældende bestemmelser skal være ekstrabeskyttet elektrisk, **skal** være beskyttet efter gældende regler inkl. Stærkstrømsbekendtgørelsen og Elektricitetsrådets/Energistyrelsens Meddelelser. Normalt kan dette gøres ved nulling eller ved brug af et HPFI-relæ. Oplysning herom kan fås hos en autoriseret el-installatør.

Vaskemaskiner, opvaskemaskiner, tørretumbler mv. **skal** været placeret på en godkendt drypbakke for at undgå eventuelle vandskader på gulv eller underlag.

Se iøvrigt ejerforeningens vedtægter § 16 og § 17

FÆLLESANTENNE:

Indgreb i antennedåsen til fællesantenneanlægget må kun udføres af ejendommens autoriserede antennefirma, for ikke at ødelægge anlæggets balance.
Varmemesteren skal formidle kontakten til antennefirmaet.
Ejerforeningen er ejer af anlægget.

SKADER:

Skade på varme- og vandforsyningsanlæg skal straks anmeldes til varmemesteren.
Utætte vandhaner og cisterner skal straks repareres.
I øvrigt er ejerne pligtig til at anmelde enhver skade, der vil kunne repræsentere en skade på ejendommen.

I øvrigt henvises til ejerforeningens vedtægter § 16 og § 17 vedrørende ansvar og forsikring.

HÅNDVÆRKERE:

Ejendommen benytter forskellige håndværkere, som det kan anbefales selv at benytte, da de kender ejendommen. (se opslagstavle eller spørg varmemesteren)

HUSORDEN

FACADER, HAVE OG ALTANER:

Ændring af facadernes udseende er ikke tilladt. Herunder medregnes vinduer, der ikke må inddeles i sprosser eller på anden måde inddeles i felter, herunder indsætning af blyindfattede ruder. Udendørsmaling foretages på ejerforeningens foranledning. Altankasser, markiser, skærme og lignende må kun opsættes efter anvisning af ejerforeningen, som bestemmer farve og øvrige forhold i forbindelse med opsætningen. Visne blomster og grene skal fjernes fra altankasserne. Ejere med havestykke skal holde dette i ordentlig stand. Træer og buske må højst nå til altanernes gulvhøjde. Fjernelse og opsætning af hække, hegn og lignende må kun ske efter aftale med ejerforeningen.

Altaner og haver må ikke benyttes til opbevaringsplads for effekter, der naturligt ikke hører hjemme der. Træhegn skal af de pågældende beboere efter anvisning af ejerforeningen vedligeholdes med træbeskyttelse, ligesom skader eller mangler skal udbedres. "Til salg" skilte må ikke overstige ejendomsmæglernes standardskilte i størrelse.

ALTANFORHÆNG:

Ejerforeningen sørger for opsætning og større vedligeholdelse af de grønne altanforhæng. Ejere med altanforhæng skal sørge for, at altanforhænget fortsat er monteret korrekt hele året, og at det ikke støjer eller bliver ødelagt. Ved problemer med altanforhænget kontaktes varmemesteren straks.

SALTNING:

Det er ikke tilladt, at benytte salt eller andre tømidler på altan- eller facadegangene. Der må kun benyttes **grus** - altså heller ikke sand.

LEJERNES BEBOERREPRÆSENTATION:

Efter lejelovens bestemmelse har lejerne oprettet en beboerrepræsentation. Kontaktperson se sidste side. Til alle ejeres orientering er lejelovens regler for en beboerrepræsentation vedlagt denne husorden.

---o0o---

Er der punkter, De ikke finder tilstrækkelige belyst, er De altid velkommen til at rette henvendelse til ejerforeningens bestyrelse. Det påhviler varmemesteren at påse, at denne husorden overholdes i det daglige.

Efter anmodning fra varmemesteren eller på egen foranledning, kan ejerforeningen dog gribe ind i henhold til ejerforeningens vedtægter.


HUSORDEN

Nærværende husorden med ændringer d. 10/7-1988, d. 14/6-1994, 27/2-1997, 28/01-2008 og senest ændret på ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling d. 27/9-2010, er gældende fra 27/9-2010

Nærværende husorden begæres tinglyst som servitut på matr. nr. 3 a Birkerød by og sogn, 3460 Birkerød, ejerl. nr. 1 - 87

For ejerforeningen Ravnsnæs Park.

Birkerød d.



Jette Ebro
Formand



Hjørdis Petersen
Bestyrelsesmedlem



Kim Strand
Bestyrelsesmedlem



Susanne Husted-Andersen
Advokat og administrator



Til vitterlighed



Hanne Simonsson
Til vitterlighed