

Husorden – Golf Residence I

I en ejerforening er medlemmerne fælles om en række forhold, og derfor er det naturligt at opstille regler for at sikre, at fællesskabet fungerer. Husordenen er et led i bestræbelserne på at sikre ro og orden for beboerne, at holde ejendommen og fælles- og friarealer i pæn stand samt sikre lave udgifter for ejerforeningen.

Formålet med denne husorden er at imødekomme en del naturlige spørgsmål fra beboere. Det er bestyrelsens håb at denne husorden kan bidrage til en smidig administration og en styrkelse af fællesskabet i ejendommen.

Vedtægter for Ejerforeningen Golf Residence I skal til enhver tid respekteres.

Beboerne i Golf Residence I er forpligtet til at efterleve "Regler for ophold på Grundejerforeningen Farum Kasserens fællesarealer". Som tommelfingerregel tilhører alt der ligger udenfor ejendommens sokkel Grundejerforeningen Farum Kasserne.

Husorden udarbejdes af ejerforeningens bestyrelse, forelægges og godkendes på ejerforeningens generalforsamling. Forslag til justeringer af Husordenen kan fremsættes på den årlige generalforsamling.

Den til enhver tid gældende Husorden kan findes på hjemmesiden.

Generelt – Vis Hensyn

Beboerne er i enhver henseende forpligtet til at benytte ejendommen og fællesarealer på en måde, der ikke virker generende for de øvrige beboere. Beboerne er forpligtet til straks at foretage anmeldelse til bestyrelsen, hvis der sker skader på installationer, ledninger, glasrækværk eller lign.

Administrator

Ejendommen administreres af den til enhver tid af bestyrelsen valgte administrator.

Administrator rapporterer til bestyrelsen, og har bl.a. følgende opgaver:

- Opkrævning af fællesbidrag og á conto varme
- Daglig administration af ejendommen
- Kontakt til og betaling af offentlige ydelser
- Ejendomsforsikring
- Korrespondance med ejerforeningens ejere, herunder ejerskifteadministration

Affald

Der må ikke henkastes affald på fællesarealerne eller andre steder end i affaldscontainerne eller dertil egnede beholdere.

Det er beboernes eget ansvar at bortskaffe andet affald end husholdningsaffald. Storskrald må ikke placeres i længere perioder på fællesarealerne, men skal opbevares hos beboeren selv indtil bortskafning.

I begrænsede tilfælde kan der midlertidigt hensættes storskrald ved affaldscontainerne og kun i maksimalt 24 timer, hvorefter beboeren skal bortskaffe det.

Altaner og tagterrasser

Altanerne er beregnet som rekreativt område og ikke til opbevaring. Bestyrelsen kan, når den finder anledning til det, påtale forhold omkring indsigt udefra på altaner og tagterrasser. Beboerne har pligt til at følge eventuelle påbud.

Plantekasser og lignende må ikke hænge udvendigt på altanrækværket eller glasafskærmningen.

Det er ikke tilladt uden bestyrelsens godkendelse, at montere markiser eller anden fastmonteret solafskærmning på altaner og tagterrasser eller på huset i øvrigt. Brug af parasol om sommeren er tilladt.

Det er ikke tilladt at opsætte parabolantener eller andre former for antenner på altaner og tagterrasser eller på huset i øvrigt.

Aircondition-, køleanlæg eller tilsvarende må ikke installeres og placeres på altaner eller tagterrasser.

Bestyrelsen

Der henvises til [http://farumkaserne.dk/Golf Residence](http://farumkaserne.dk/Golf_Residence)).

Bygningsarbejde

Til enhver tid skal bygningsarbejde, hvis omfang har betydning for de omkringliggende lejligheder, ske ved indledende orientering eller inddragelse af de omkringliggende lejligheder, ligesom bestyrelsen bør orienteres.

Arbejde, som medfører større støjgener, skal foretages mellem kl. 8-20 på hverdage og 10-17 i weekenden og altid med hensyntagen til omkringliggende lejligheder.

Kræver bygningsarbejdet, at der lukkes for vand eller el i ejendommen, skal dette forud aftales med bestyrelsen.

Kræver bygningsarbejdet indgreb i bærende konstruktioner, som f.eks. vægge skal bestyrelsen give tilladelse til arbejdets udførelse, og der skal foreligge en kommunal byggetilladelse, før arbejdets påbegyndelse.

Cykelkælder

Cykelkælderen er fortrinsvis beregnet til opbevaring af cykler.

Henstilling af barne- og klapvogne m.m. skal i alle tilfælde godkendes af bestyrelsen for at sikre en rimelig fordeling i tilfælde af pladsmangel som følge af behov for henstilling af et stort antal af beboeres cykler. Beboere der har småbørn, har fortrinsret for at hensætte barne-/klapvogne frem for bedsteforældre/andre. Tilladelser kan være midlertidige og kan inddrages af bestyrelsen.

Gamle/ikke anvendte cykler samt barne- og klapvogne skal fjernes af ejerne. Cykelkælderen må ikke anvendes til opbevaring af beboernes effekter.

Cykler skal transporteres op/ned via den udvendige kældertrappe, og kun i frost-/sneglat vejr kan den indvendige kældertrappe eventuelt benyttes.

Elevatoren kan benyttes til barne- og klapvogne, men elevatoren må ikke benyttes til cykeltransport.

Adgangsdøren fra den udvendige kældertrappe til cykelkælderen skal altid lukkes og låses efter brug. Det påhviler den enkelte beboer at medvirke hertil, såfremt døren står åben uden grund.

Adgangsdøren fra den indvendige trappeskakt bør holdes lukket og aflåst, når den ikke er i brug.

Bestyrelsen kan når den finder anledning til det, påtale forhold i cykelkælderen. Beboerne har pligt til at følge eventuelle påbud.

Cykelkælderen skal holdes i orden og ryddelig, jævnfør i øvrigt brandregulativer. Det er vigtigt at holde flugtveje åbne til den udvendige trappe og til husets indvendige trappeskakt.

Depotrum

Depotrum skal være forsynet med nummer og holdes aflåst - også hvis de ikke benyttes. Al opbevaring skal foregå forsvarligt af hensyn til brandfare og risiko for insekt- og svampeangreb.

Spiselige/let fordærlige varer (kød, fisk, frugt, grøntsager og lignende) må ikke opbevares i depotrummene af hensyn til lugtgener og risiko for mus- og rotteangreb.

Der må ikke forefindes effekter af nogen art i gangene uden for i depotrummene.

Dørtelefon

Af hensyn til andre beboeres sikkerhed og tryghed må man ikke lukke ukendte personer ind i opgangen.

Elevator

Ved fejl under drift brug nødopkald i elevatoren, mens andre fejl skal rapporteres til bestyrelsen. Det henstilles til beboere især ved til- og fraflytning at passe godt på vores elevator. Evt. skader på grund af grov uagtsomhed, som ikke dækkes af forsikringen, vil blive pålagt den ansvarlige beboer. Elevatoren kan ikke bære ubegrænset, kør derfor hellere to gange og tag hensyn til andre beboere der også skal benytte elevatoren!

Erhverv

I henhold til §25.2 af vedtægterne må der kun drives erhverv fra ejerlejligheder i ejendommen med bestyrelsens tilladelse, som alene kan gives på betingelse af, at medlemmet opnår alle nødvendige tilladelser fra offentlige myndigheder. I den forbindelse skal det bemærkes at det i §3 af Lokalplan 70.3 er angivet at bebyggelsen kun må anvendes til boligformål.

Udleje

Ved udlejning af en ejerlejlighed skal ejeren inden lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand. Udlejning af en ejerlejlighed kan alene ske i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter, herunder vedtægternes § 25 vedrørende ejerlejlighedernes benyttelse.

Grill

Brug af grill skal ske under hensyntagen til andre beboere og i passende afstand fra overflader og emner, der kan brænde. Der henstilles til forsigtig brug og ikke nær glasafskærmning på altanerne, da disse ikke tåler høj varme. Eventuelle skader, som ikke er dækket af ejendomsforsikringen, vil blive pålagt den ansvarlige beboer.

Det anbefales at anvende el- eller gasgrill, men hvis der anvendes fast brændsel (trækul, briketter eller lignende), anbefales det at grillen står på et tilstrækkelig stort brandsikkert underlag (stål- eller alu-dørkplade eller lignende).

Hjemmeside

I henhold til GF anvisning gælder:

Hjemmesiden skal være repræsentativ med hensyn til indhold. Debatter henvises til Facebook grupperne. Den offentlige hjemmeside og de lukkede Facebook grupper vil således komplementere hinanden.

Hjemmesiden skal indeholde alle vigtige og officielle informationer fra grundejerforeningen og ejerforeningerne, herunder referater fra bestyrelsesmøder, generalforsamlinger, vedtagne budgetter, kontaktoplysninger m.m. Den enkelte forenings redaktør sikrer helheden og kvaliteten af informationerne på hjemmesiderne, og bidrager til at holde egen del af hjemmesiden levende, informativ og interessant.

Alle arrangementer, møder m.m. afholdt af grundejerforeningen eller ejerforeningerne skal annonceres på hjemmesiden. Mødearrangørerne kontakter relevant redaktør for annoncering af arrangementet på hjemmesiden. Liste over redaktører indsættes på hjemmesiden.

Husdyr

Det er tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang, hvis det ikke er til gene for andre beboere.

Bestyrelsen kan, når den finder anledning til det, påtale forhold vedrørende husdyr. Beboerne har pligt til at følge eventuelle påbud.

Alle efterladenskaber fra husdyrene skal opsamles med det samme. Husdyrene må ikke opholde sig på trapearealet, og hunde skal holdes i snor på indvendige såvel som udvendige fællesområder.

Det er tilladt i mindre omfang at fodre småfugle, men det er forbudt at fodre områdets større fugle og vilde dyr.

Kabel-tv, Internet

Der er installeret kabel-tv i ejendommen.

For at sikre beboerne i Golf Residence I de bedste aftaler og laveste priser på tv, internet og mobiltelefoni er det bestyrelsens hensigt at oprette en foreningsaftale sandsynligvis med YouSee som på prøvebasis har leveret tv-kanal pakke til Golf Residence I.

Foreningsaftalen bliver oprettet via ejerforeningen, og alle beboere i Golf Residence I kan derfor tilmelde sig aftalen. Det eneste krav, for den enkelte beboer, er at man som minimum modtager grundpakken fra YouSee.

Kommunikation

Alle lejlighedsejere er forpligtiget til at oplyse bestyrelsen en e-mail adresse således at kommunikation mellem bestyrelsen og beboerne i videst mulig udstrækning kan ske via e-mail og dermed spare udgifter til kopiering og porto.

Musik og fester

Afspilning af musik og lignende må kun finde sted, så det ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere og normalt ikke efter kl. 01. Ved fester og lignende bør de omkringliggende lejligheder informeres på forhånd, og døre og vinduer holdes lukkede.

Navneskilte m.v.

Bestyrelsen laver skilte til dørtelefon, postkasse og lejlighed og kun disse skilte må anvendes for at undgå et skiltevirvar.

Af hensyn til det æstetiske udtryk i ejendommen, må der ikke opsættes plakater, klistermærker eller andet på lejlighedernes indgangsdøre.

Nøgler

Ekstra nøgler til den enkelte beboers lejlighed kan skriftligt bestilles hos bestyrelsen mod betaling af udgiften for en sådan nøgle.

Nøgler til postbud, rengøringshjælp, avisbud og anden budservice osv. skal registreres af bestyrelsen.

Parkeringsarealer

Med mindre cykelkælderens anvendes, må cykler, legetøj, barne-/klapvogne og lignende kun henstilles på det udvendige flisebelagte cykelstativareal ved ejendommens indgangsparti. Cykler anbringes fortrinsvis i de opstillede cykelstativer. Cykler og lignende må ikke stilles op ad bygningsfacaden eller kældertrapperækværket.

Gangarealet fra parkeringspladsen over stien frem til husets hoveddør og til nedgangen til kælderens skal holdes fri for cykler, legetøj, barne-/klapvogne og lignende. Der skal altid være fri passage for eventuelle handicap kørestol, sygetransport eller tilsvarende.

Biler/motorcykler og lignende må kun henstilles indenfor de opmærkede felter på parkeringspladsen. Opmærkede handicappladser må kun anvendes af handicap køretøjer.

Knallerter, scootere og tilsvarende skal anvende bil-parkeringspladsen og da indenfor opmærkede felter. Det flisebelagte areal må ikke benyttes, dels på grund af mulig pladsmangel, men først og fremmest på grund af eventuelt oliespild på flisearealet. Oliespild som vi ønsker at undgå at få slæbt med ind i trappeopgangen.

Det er ikke tilladt at henstille biler med en totalvægt på mere end 3.500 kg, både, campingvogne og anhængere på parkeringspladsen, jævnfør lokalplan 70.3.

I direkte tilknytning til brugssammenhænge kan henstilling af campingvogne og/eller anhængere dog finde sted i maksimalt 24 timer. Forudsat at der er tilstrækkelig plads og det ikke er til gene for andre beboeres parkeringsmuligheder.

Rygning

Rygning er ikke tilladt på indvendige fællesarealer (kælder, trappe og elevator).

Skader

Dersom en beboer forurener eller volder skade på ejendommen – også ved børns leg – skal vedkommende straks lade rengøring eller reparation foretage. Konstateres skader på bygningen, f.eks. defekt elevator eller elinstallation, ødelagt nedløbsrør, oliespild eller anden skade, bedes man rette henvendelse til bestyrelsen.

Teknikrum

Teknikrum 1 ved elevator og teknikrum 2 ved cykelkælder er aflåst, og der er kun adgang efter tilladelse fra bestyrelsen.

Nøgler til teknikrummene findes hos bestyrelsen. Kun beboere der eksplicit er udpeget af bestyrelsen, har adgang og tilladelse til at foretage eller forestå justeringer af teknikfunktionerne. Andre beboere der måtte justere teknikfunktionerne gøres økonomisk ansvarlige for følgerne.

I teknikrum 1 ved elevator findes el-kontakt koldvandshane med mulighed for tilslutning af vandslange. Tilladelse til brug af el og vand aftales i hvert enkelt tilfælde med bestyrelsen.

Ejerforeningen har indkøbt vandslange og el-forlængerledning fortrinsvis til brug ved vask og støvsugning af bil. Bestyrelsen fastlægger nærmere regler for betaling for anvendelse af vandslange, ledning samt vand- og elforbrug.

Lånt materiel skal afleveres i rengjort og ordentlig stand. Eventuelle beskadigelser meddeles bestyrelsen, så det kan sikres, at udstyret er i god stand ved næste udlån.

Teknikrummene skal holdes i orden og ryddelige, jævnfør i øvrigt brandregulativer.

Teknikrummene må ikke anvendes til opbevaring af beboernes effekter.

Trappeopgangen

Ophold og færdsel på trappen skal foregå i god ro og orden.

Placering af effekter på reposerne og trappen er ikke tilladt. Der må kun være en dørmåtte foran entredøren til lejlighederne.

Gældende lovgivning og brandregulativer foreskriver, at der under ingen omstændigheder må forefindes brandbart materiale eller henstilles effekter af nogen som helst art i trappeopgangen og på andre arealer i ejendommen, der skal fungere som flugtveje i tilfælde af brand og øvrig redningsaktion og sygetransport.

I regn-, sne-, frost-, og stormvejr skal vinduerne i trappeopgangen holdes lukkede. Kontakt er placeret til højre for elevatoren på 3. sal.

For at forebygge indbrud skal ejendommens hoveddør og entredøre til lejligheder som hovedregel være lukket og aflåst. Det påhviler den enkelte beboer at medvirke hertil, såfremt ejendommens hoveddør står åben uden grund. Altandøre og entredøre til lejlighederne skal i tilfælde af brand så vidt muligt holdes lukkede, og bør efter flugt ikke efterlades åbne.

Specielt for lejligheder i stueetagen henstilles, at lejligheden ikke efterlades med åben altandør, idet indbrud ad den vej giver uhindret adgang til trappeopgangen og dermed øger risikoen for indbrud i opgangens øvrige lejligheder. Alternativt til åbenstående altandør kan beboere i stuelejlighederne vælge at udskifte entredørens indvendige vrider med nøglelås.

Arealet i bunden af trappeskakten og under trappen må ikke anvendes til opbevaring af beboernes effekter; hverken cykler, barne-/klapvogne, løbehjul/legetøj eller andet.

Bestyrelsen kan dispensere herfra f.eks. til parkering af invalidekøretøj. Der gives ikke dispensation til placering af barne- og klapvogne, medmindre der permanent ikke er plads i cykelkælderen. Tilladelser kan være midlertidige og kan inddrages af bestyrelsen.

Bestyrelsen kan, når den finder anledning til det, påtale forhold vedrørende brugen. Beboerne har pligt til at følge eventuelle påbud.

Effekter der er placeret på arealet uden dispensation fra bestyrelsen fjernes for ejerens regning.

Udvendige fællesarealer

Det er ikke tilladt at stille møbler eller andre genstande på udvendige fællesarealer. Det er tilladt at bruge møbler på fællesarealet, såfremt møblerne bliver fjernet umiddelbart efter brug. I modsat fald kan møblerne/genstandene fjernes for beboerens regning.

Det er ikke tilladt i nogen form at nedgrave planter på fællesarealerne uden forud godkendelse af bestyrelsen og Grundejerforeningen.

Ved ophold på udvendige fællesarealer skal der tages størst mulig hensyn til andre. Unødig støj, høj musik og lignende på fællesarealer skal holdes til et minimum og indstilles, såfremt andre beboere ønsker det.

Brug af grill på fællesområdet må ikke være til gene for andre beboere (røg- eller lugtgener), og grillen må ikke stå direkte på græsarealerne. Der skal ryddes op efter brug.

I øvrigt henvises til "Regler for ophold på Grundejerforeningen Farum Kassernes fællesarealer".

Vand & varme

Vand- og varmemåler betales individuelt per lejlighed. Der opkræves a conto beløb herfor via administrator hver måned og opgøres én gang årligt. Vand- og varmemålere er opsat i hver lejlighed.

Indtil bestyrelsen træffer anden beslutning foretager ISTA/Clorius vand- og varmemåler aflæsning én gang årligt. Enhver ejer er forpligtiget til at give adgang til pågældende lejlighed for måler aflæsning og skal personligt dække ekstra udgifter som måtte opkræves i den anledning.

Vaskemaskiner og lign.

Vaskemaskiner, tørretumblere, opvaskemaskiner og lignende skal installeres, så de ikke ved støj, vibrationer, fugt eller lugt er til gene for andre beboere.

Udskiftning og installation af emhætte kan alene ske efter forudgående godkendelse fra bestyrelsen i ejerforeningen.

Vinduer og døre

Bestyrelsen minder om at indvendig vedligeholdelse påhviler den enkelte ejer. Ejendommen har en glasforsikring der dækker alle ruder i lejligheder og fællesarealer. Ved itugået rude kontakt administrator skriftligt.

Alle udvendige døre inklusive indgangsdøre til lejlighederne er ved indbrud dækket af ejendommens forsikring. I tilfælde af indbrud kontakt administrator skriftligt med kopi til bestyrelsesformanden.

Overtrædelse af husordenen

Samtlige ejere og brugere af ejerlejligheder i Ejerforeningen Golf Residence I er forpligtiget til at overholde husordenen.

I tilfælde af tvivlsspørgsmål omkring fortolkning af husordenen har ejerforeningens bestyrelse det endelige ord i alle tvister.

Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtigelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningens bestyrelse i henhold til ejerforeningslovens § 8 pålægge vedkommende ejer at fraflytte lejligheden med et passende varsel, jf. vedtægternes § 28, stk. 3.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for
Golf Residence I