

Velkommen til Brandholmsparken

Brandholmsparkens Husorden og Hvem-Hvad-Hvor

I 1977 udkom den første udgave af BRANDHOLMSPARKENS "Hvem-Hvad-Hvor". Gennem årene har der været udgivet rettelser til denne, og nu kommer så endnu en opdateret udgave.

Bestyrelsen i ejerforeningen vil gerne med denne "Hvem-Hvad-Hvor" fortælle om Brandholmsparkens faciliteter, hvilken service man kan forvente, samt hvilke rettigheder og pligter man som beboer har.

Vi har alle nogle forventninger til vore naboer – derfor er der også i denne udgave omtalt nogle regler for affald, støj, brug af fællesarealer mv.

Denne "Hvem-Hvad-Hvor" gælder selvfølgelig både for ejere og lejere – således at vi kan opnå et godt beboermiljø til glæde for alle.

Bestyrelsen håber hermed at have ydet et bidrag til, at Brandholmsparken forsat vil være et dejligt og rart sted at bo.

**Bestyrelsen for
Ejerforeningen Brandholmsparken
maj 2014**

Indholdsfortegnelse

Husorden

Hensyn	side	4
Affald	side	4
Husdyr	side	4
Musik	side	4
Motorkøretøjer	side	4
Møbler og lignende	side	5
Maskiner og El-værktøj	side	5
Cykler, barnevogne og el-drevne køretøjer	side	5
Vaskeri og tøjtørring	side	5
Installationer	side	5
Udvendig vedligehold	side	6
Brandbare væsker	side	6
Knallerter	side	6
WC regler	side	6
Skimmelsvamp m.m.	side	6
Husorden	side	6

Hvem-Hvad-Hvor

Brandholmsparken – hvad er det? Og hvem bestemmer? ...	side	7
Administrator	side	8
Affald	side	8
Affaldsøer	side	8
Affald der ikke hører til på Brandholmsparkens område inkl.		
Containergården	side	9
Barnevognsrum	side	9
Bestyrelsen	side	9
Campingvogne o.l.	side	10
Dyr på området	side	10
El-arbejder	side	10
Ejerskifte	side	10
Emhætter	side	10
Flytning	side	10
Forsikringer	side	10
Garager	side	11
Generalforsamlingen	side	11
Hjemmeside	side	11
Husdyr	side	11
Husorden	side	12
Hybridnet – Kabel TV	side	12
Håndværkere	side	12
Indvendig vedligeholdelse	side	12
Klager	side	13
Kontorer	side	14
Kælder – og pulterrum	side	14
Lastbiler	side	14
Legepladser	side	14
Lejere	side	14

Mekanisk udsugning i toiletrum	Side	14
Navneskilte	side	15
Nøgler	side	15
Opslagstavler	side	15
P-vagtservice	side	15
Parkering	side	15
Revisison	side	15
Solpladser	side	16
Svalegange	side	16
Trappevask	side	16
Tørrepladser	side	16
Tørretumblere		
Udvendig vedligeholdelse:		
Maler	side	16
Murer	side	16
Tømrer- og snedkerarbejde	side	17
VVS	side	17
El-arbejde	side	17
Glarmester	side	17
Varmemesteren	side	17
- Kontortid		
Vaske- og opvaskemaskiner	side	18
Vaskeplads for biler	side	18
Vaskeri "pengeløst"	side	18
Vinduesglas	side	19

HUSORDEN

Husordenen er fra 1976, der er sket ændringer og præciseringer siden!

- 1) **Hensyn**

Alle skal tage hensyn til deres naboer og øvrige beboere. Alle skal rydde op efter sig selv, sine børn og sine husdyr. Ifølge dansk lovgivning må der ikke ryges indendørs på offentlige steder, dvs på trappeopgange. Forældre skal drage omsorg for, at deres børn ikke ved støjende adfærd er til gene for øvrige beboere. Tænk på dem, der bruger græsplænerne: Lad vær at kaste cigaretskod og andet affald fra svalegange og vinduer Vi vil alle gerne have det pænt, så lad være at tegne (bl.a. graffiti) på eller beskadige ejendommens fælles arealer.
- 2) **Affald**

Affald må ikke nedkastes i affaldsskunken, det skal bringes ned og hen til en af de affaldsøer, der er placeret på ejendommen. Affaldet **SKAL** bortskaffes og være sorteret efter de gældende retningslinjer, som kommunen har bekendtgjort over for alle borgere i Rødovre kommune.

Større kasserede genstande **SKAL** køres på genbrugsstationen. Se hvad under *affald der ikke hører til i Brandholmsparken* i Hvem-Hvad-Hvor. Affald, som ikke fjernes med dagrenovationen uden ekstra betaling skal beboerne fjerne for egen regning.
- 3) **Husdyr**

Hunde og katte må kun holdes efter skriftlig tilladelse fra bestyrelsen. Hvis husdyret er til gene for andre, kan tilladelsen inddrages. Der må ikke holdes kamphunde.
- 4) **Musik**

Beboerne skal tage behørigt hensyn til naboerne, når der anvendes musikinstrumenter, radio og tv. Musiceren må **ALDRIG** finde sted i det fri eller for åbne døre og vinduer og aldrig efter kl. 22.00. Underret de omkringboende hvis der skal holdes fest – bl.a. ved opslag i opgangen og opgangene ved siden af. **UNDTAGET** – fælles beboerforeningsfest, som er annonceret forud.
- 5) **Motorkøretøjer**

Ved parkering **SKAL** skilte og afmærkninger respekteres, der må **ALDRIG** parkeres ud for opgangene – man må ikke holde til gene for andre, at de generer ind- og udkørsel for andre.

Varevogne, lastbiler og trailere SKAL parkeres overfor garagerne ved gavlen af blok 6 (Rødovre Parkvej 189-199).

- 6) **Møbler og lignende** Der må ikke hensættes møbler i containergården, udenfor denne eller på området - ej heller i kælderens. Det skal bortskaffes for egen regning. Se også under *affald der ikke hører til i Brandholmsparken* i Hvem-Hvad-Hvor.
- 7) **Maskiner og El-værktøj** Vaskemaskiner og tekniske hjælpemidler skal installeres således, at de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for ejendommen eller dens beboere.
Brug af el- værktøj må ikke finde sted:
▪ hverdag i tidsrummet kl. 20.00 – 07.00.
▪ weekend i tidsrummet kl. 18.00 – 08.30
Af hensyn til natteroen i ejendommen må vaske – og opvaskemaskiner ikke benyttes i tidsrummet kl. 23.00 – 07.00.
Begræns brugen af vandhaner i samme tidsrum.
- 8) **Cykler, barnevogne og el-drevne køretøjer** Cykler, el-drevne køretøjer, barne- og legevogne må ikke henstilles på ejendommens trapper, gange og svalegange til gene for ejendommens beboere, gør de det. Fjernes de af varmemesteren, og tilbagelevering vil kun finde sted efter nærmere aftale med varmemesteren.
I henhold til brandtilsynet skal svalegangene være ryddet.
- 9) **Vaskeri og tøjtørring** Fællesvaskeri og tøjtørring. Der henvises i øvrigt til den opsatte skiltning i vaskeriet. Vaskeriet benyttes på eget ansvar. Der forefindes 2 nyere udendørs tørrepladser.
- 10) **Installationer** Emhætter og Tørretumblere, må ikke tilsluttes de lodrette aftrækskanaler, ej heller afsluttes i facade!
Mekanisk udsugning i toiletrum må tilsluttes aftrækskanalen, dog således, at aftrækskanalen ALDRIG er 100% lukket (dvs. lamellerne må ikke være lukket, når ventilatoren ikke kører).

Udsugningsventilator, vaske- og opvaskemaskiner skal opsættes af autoriserede håndværkere.

El- og VVS installationer i lejligheden skal ligeledes udføres af autoriserede håndværkere. Se under Håndværkere i Hvem-Hvad-Hvor for retningslinjer herfor.
Enhver fejl på ejendommens installationer (varme, installationer, lodrette vand- og afløbsrør) skal straks meldes til varmemesteren.

- 11) Udv. vedligehold** Ejer som lejer skal selv vedligeholde vinduerne, dvs smøre lister, hængsler mv. smøremidler kan hentes hos varmemesteren.
Ligeledes skal svalegangenes gulv, gelænder og loft males, maling kan hentes hos varmemesteren.
- 12) Brandbare væsker** Benzin og andre brandbare væsker må ikke opbevares i kældre.
- 13) Knallerter** Knallerter må ikke sættes indendørs på ejendommen – ej heller i kældre.
- 14) WC regler** Der MÅ kun benyttes toiletpapir i wc'et, og intet som kan tilstoppe afløbet må kastes i wc-kummen.
- 15) Skimmelsvamp m.m.** Ved klager af murværk – ex. Skimmelsvamp, er det beboerens egen pligt at søge ekspertviden for skadens opståen og for egen regning, hvis det så viser sig, at det er bygningen, betaler ejerforeningen omkostningerne – henvendelse til varmemesteren.
En lejlighed med skimmelsvamp – er farlig for beboeren. Har man først fået allergi, er det for livet.
- 16) Husorden** Ovenstående Husorden gælder for samtlige beboere, såvel lejere som ejere.

**RØDOVRE, 8. januar 1976 (rettet maj 2014)
BESTYRELSEN**

Hvem-Hvad-Hvor

Brandholmsparken – hvad er det? Og hvem bestemmer?

Brandholmsparken består af 6 boligblokke og 34 garager, der er placeret på hjørnegrunden Tårnvej – Rødovre Parkvej.

De 6 boligblokke er nummereret efter den rækkefølge, de er opført i.

Det er følgende husnumre:

Blok 1:	Rødovre Parkvej 201-237	opført 1962
Blok 2:	Rødovre Parkvej 239-257	opført 1962
Blok 3:	Rødovre Parkvej 259-287	opført 1962
Blok 4:	Tårnvej 151-159	opført 1964
Blok 5:	Rødovre Parkvej 179-187	opført 1964
Blok 6:	Rødovre Parkvej 189-199	opført 1964

Brandholmsparken har i alt 304 lejligheder af forskellig størrelse og er oprindeligt opført og ejet af et interessentselskab – I/S Brandholmsparken – bestående af de håndværksmestre, teknikere m.fl. der medvirkede ved ejendommens opførelse.

Brandholmsparken blev i 1969 opdelt i ejerlejligheder. Efterhånden som de oprindelige lejemaal er ophørt, er lejlighederne blevet solgt som ejerboliger.

Pr. 1. april 2014 er således 275 af lejlighederne solgt som ejerboliger, mens de resterende 29 lejligheder stadig er udlejet af I/S Brandholmsparken.

Øverste myndighed for Brandholmsparken er Ejerforeningen Brandholmsparkens generalforsamling. Generalforsamlingen fastsætter således omfanget af vedligeholdelsesarbejderne (udvendige), ligesom generalforsamlingen godkender foreningens årsregnskaber og vedtager budgetter. Det er også generalforsamlingen, der fastsætter de vedtægter, der skal gælde for foreningen. Endelig vælger generalforsamlingen en bestyrelse, der i årets løb skal udføre generalforsamlingens beslutninger m.v.

Stemmeberettiget på generalforsamlingen er samtlige ejere af ejerlejligheder i Brandholmsparken inkl. I/S Brandholmsparken samt garage ejerne. Beslutninger træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal, bortset fra særlige afgørelser, der kræver kvalificeret flertal. (se vedtægterne)

Ejerforeningens bestyrelse, der består af 5-9 personer, har den øverste daglige myndighed i Brandholmsparken. Til at varetage den daglige administration har bestyrelsen ansat ejerforeningens advokatfirma som administrator.

Ejerne af lejligheder i Brandholmsparken er automatisk medlemmer af ejerforeningen, og skal efterleve generalforsamlingens og bestyrelsens beslutninger.

Dette hænger naturligvis sammen med, at ejerforeningen netop skal tage sig af ejernes fællesopgaver såsom vedligeholdelse af bygninger og fællesarealer m.v.

Men hvad med lejerne? – Generelt må vel siges, at ejere og lejere i de fleste tilfælde har samme interesse i at gøre Brandholmsparken til et godt sted at bo.

Men teoretisk set har lejerne ingen direkte indflydelse på generalforsamlingen, idet I/S Brandholmsparken som ejer har stemmeretten for de udlejede lejligheds vedkommende.

Administrator

Ejerforeningens administrator varetager den daglige administration af Brandholmsparken. Administrator skal ifølge vedtægternes § 10 være advokat. Administrator udfører blandt andet følgende opgaver:

- Opkrævning af fællesudgifter
- Administration af vaskeribetalinger
- Bogføring og betaling af regninger
- Indhentning af tilbud på vedligeholdelsesarbejder
- Tilsyn med ejendommens funktionærer
- Udarbejdelse af budgetforslag
- Ydelse af sekretariatsbistand for bestyrelsen
- Udlejning af kælderrum

Affald

Ejendommen **VAR** forsynet med affaldsskakter – disse **ER** lukket af i henhold til Rødovre kommunes nye affaldssorteringssystem samt hensynet til vores gårdmænd, da vi har haft besøg af en arbejdsmiljøkonsulent, og denne person har bedt os etablere lifte til vores gårdmænd, så de kan arbejdsmiljørigtigt hive vores affald op fra kælder til gadeniveau, og det vil koste 500.000 kr. eller mere. Så ved generalforsamlingen i april 2014 blev det bestemt at affaldsskakterne lukkes af.

Affaldsøer

Der **ER** etableret affaldsøer flere forskellige steder på ejendommen, som **SKAL** benyttes efter følgende retningslinjer:

1. Køkkenaffald m.v., **SKAL** sorteres i **restaffald** og **bioaffald**. Til dette formål vil kommunen udlevere bio poser (50 stk. pr. år, hvis det ikke er nok, da kan der hentes flere hos varmemesteren) og en affaldsspand til bioaffald, når posen er fyldt, afleveres den i affaldsøen i beholderen til bioaffald og skal være indpakket forsvarligt og i tillukket stand.
Restaffaldet skal ligeledes bringes til affaldsøen og puttes i restaffaldsbeholderen i indpakket og tillukket stand.
2. Flasker og glas rengøres før de puttes i glascontaineren.
3. Aviser, reklamer og ugeblade puttes i papircontaineren.
4. Bølgepap, papkasser og lignende puttes i papcontaineren.
5. Metal puttes i metalcontaineren
- hvis der er behov derfor – skal rengøring forefindes før bortkastning.

Alternativet kan metal og pap bringes til containergården. Her kan der også afleveres småt brændbar indbo, TV- og elektronikapparater, men skal anbringes i de hertil afmærkede bure i containergården.

Køkkenaffald må ikke anbringes i ejerforeningens containergård, kun i affaldsøerne. Glødende genstande må under ingen omstændigheder hældes i affaldscontainerne.

Affald der ikke hører til på Brandholmsparkens område inkl. containergården

Sofaer, stole, borde, skabe, senge, mursten, bilvrag, bildæk, bilmotor, betonaffald, fliser, terrazzo, toiletter, badeværelsesinventar, køkkendele, komfurer, køle-/fryseskabe m.v. **må ikke hensættes** på Brandholmsparkens område – hverken i kældre, affaldsøer eller i containergården.

Beboerne har pligt til at fjerne disse effekter for egen regning.

Dette affald skal afleveres på:

Rødovre Kommunes Genbrugsplads, Valhøjs Alle ved Korsdalsvej i Rødovre.

Hvis du er i tvivl så spørg varmemesteren, som gerne hjælper med information.

Det er af største vigtighed at disse regler overholdes.

Hensynet til vore ejendomsfunktionærers sundhed har vor højeste prioritet i forbindelse med køkkenaffaldet.

Hensynet til Brandholmsparkens økonomi har også stor bevågenhed, da det koster rigtig mange penge at bortskaffe det affald, som ikke må forefindes på vort område.

Penge – man som ejer skal betale over fællesudgifterne.

Hvis det lykkes at afsløre, hvem der har forbrudt sig mod reglerne vedr. affaldssorteringen – vil vi fra bestyrelsens side forsøge at inddrive ejerforeningens merudgift hos den skyldige.

Barnevognsrum

I blok 1, 2, 3, 4 og 6 findes barnevognsrum i kælderen. Nøgle til disse rum kan købes hos varmemesteren.

Bestyrelsen

Bestyrelsen for Ejerforeningen Brandholmsparken vælges af generalforsamlingen, og dens opgaver er bestemt i vedtægternes § 8, 9 og 10.

Det er bestyrelsens opgave at udføre de beslutninger, der træffes af generalforsamlingen. Bestyrelsen skal overvåge, at det godkendte budget overholdes, at de ønskede vedligeholdelsesarbejder udføres, at husordenen overholdes, og at administrator opfylder sine opgaver. Endvidere ansætter og afskediger bestyrelsen varmemester og øvrige ejendomsfunktionærer, ligesom bestyrelsen ansætter og afskediger administrator.

Beslutninger i bestyrelsen træffes med simpelt stemmeflertal – og ikke afhængigt af de enkelte bestyrelsesmedlemmers fordelingstal.

Bestyrelsen har lokaler i kælderen Rødovre Parkvej 239, Kælderen.

Repræsentanter for bestyrelsen træffes i lokalerne den første tirsdag i hver måned, mellem kl. 18.00 og 18.30. (Dog ikke i august).

Beslutninger truffet af bestyrelsen kan af ethvert medlem af ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Campingvogne o.l.

Campingvogne, trailere o.l. samt biler uden nummerplader, må ikke henstilles på ejendommens område. Dog kan trailere – i nødstilfælde - hensættes ved p-pladserne langs containergården.

Dyr på området

Fodring af fugle og vilde katte på ejendommens område er forbudt, da det tiltrækker mus, rotter og ræve.

Bestyrelsen har åbnet op for at man kan medbringe sin hund/kat i snor på græsplænen. Alle efterladenskaber, når hund/kat opholder sig der, skal tages med, når man forlader området. **Ingen** hundeluftning på græsarealerne. Hvis det er tilfældet inddrages tilladelsen til at have hund/kat med på græsplænen.

El-arbejder

Den enkelte ejer betaler selv for alt el-arbejde inde i lejlighederne, uanset om det er reparationer eller udvidelser.

Ejerskifte

Meddelelse om ejerskifte gives omgående til ejerforeningens administrator.

Emhætter

Emhætter må ikke tilsluttes ejendommens aftrækskanaler eller monteres gennem ejendommens ydermur.

Flytning

Ved fraflytning af Brandholmsparken skal man straks meddele sin nye adresse til administrator samt i god tid opsigte eventuelle lejemaal vedrørende kælderrum. Husk også at aftale aflæsning af el - og varmemålere hos henholdsvis Dong og Brunata, samt eventuelt at give Dong og Brunata købers navn.

Ved køb af ejerlejlighed i Brandholmsparken er der vigtigt, at administrator bliver hurtigt underrettet.

Ved indflytning bedes man STRAKS rette henvendelse til varmemesteren vedrørende navneskilt på postkassen i opgangen. Evt. navn på egen dør sørger man selv for.

Forsikringer

Hele ejendommen er via ejerforeningen forsikret mod brand, ligesom der er tegnet hus – og grundejerforsikring.

Som arbejdsgiver har ejerforeningen naturligvis også tegnet lovpligtig ulykkesforsikring for ejerforeningens funktionærer.

Garager

Til Brandholmsparken hører 34 garager. De er placeret mellem blokkene 1-3 og 4-6. Disse garager var tidligere ejet af I/S Brandholmsparken, som lejede dem ud. Garagerne er nu solgt, flere af dem er dog solgt således, at ejere af disse bor andetsteds end Brandholmsparken.

Garagerne er også opdelt i "ejerlejligheder", og ejeren af en garage har således stemmeret ved en generalforsamling.

Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er Ejerforeningen Brandholmsparkens øverste myndighed. Opgaverne er beskrevet i vedtægternes § 3,4 og 5.

Bl.a. kan følgende opgaver nævnes:

- Fastlægge omfanget af vedligeholdelsesarbejder på bygninger og fællesarealer.
- Godkende årsberetning og regnskaber samt budgetforslag fra bestyrelsen
- Vælge bestyrelse
- Vælge revisor

Generelt formuleret er generalforsamlingen det forum, hvor alle beslutninger af principiel og varig art træffes.

Beslutningerne på generalforsamlingen træffes ved stemmeflertal efter fordelingstal, bortset fra særlige afgørelser, der kræver kvalificeret flertal.

Man kan på generalforsamlingen stemme ved fuldmagt.

Den ordinære generalforsamling holdes hvert år i marts eller april.

Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være indgivet til bestyrelsen senest den 15. februar.

Hjemmeside

Ejerforeningen Brandholmsparken har sin egen hjemmeside www.Brandholmsparken.dk

Her er nyheder og relevante oplysninger.

Her findes også navn og e-mail henholdsvis til varmemester og administrator.

Husdyr

Hunde og katte må kun holdes efter skriftlig tilladelse.

Denne tilladelse fås ved henvendelse til bestyrelsen og er betinget af, at husdyret og dets efterladenskaber ikke bliver til gene for ejendommen eller beboerne. Endvidere er det en betingelse, at hunde altid føres i snor på ejendommens område, samt at de ikke færdes på græsplænerne for hundeluftning eller medtages i vaskeriet.

Husdyrtilladelsen kan tilbagekaldes med den virkning, at husdyret omgående skal fjernes fra ejendommen. Tilladelsen gælder kun for det dyr, tilladelsen er udstedt for. Blanketten kan man download på www.brandholmsparken.dk

Husorden

Husordenen er udarbejdet af administrator og bestyrelsen ifølge vedtægterne. Man har pligt til at rette sig efter husordenen. I modsat fald kan ejerforeningen iværksætte sanktioner mod ejeren i overensstemmelse med lejelovgivningen og ejerlejlighedslovgivningen.

Husordenen medtaget på side 15, 16 og 17 i dette hæfte.

Hybridnet – Kabel TV

Ejendommens programfordelingsanlæg tilhører YouSee (TDC).

YouSee-grundpakke betales over fællesudgifterne.

Ekstra TV-kanaler er tilvalg, som brugerne selv betaler. Indhold af øvrige tillægspakker kan oplyses ved henvendelse til YouSee.

Ved forstyrrelser, der ikke skyldes eget radio- eller Tv-apparat, rettes henvendelse til YouSee.

Henvendelses rettes også til YouSee vedrørende ændring af grundpakke til udvidet pakke. Tillægspris for udvidet pakke opkræves af YouSee.

Paraboler **MÅ** ikke opsættes på ejendommen.

Håndværkere

Man kan frit bestille håndværkere til udførelse af arbejder inde i ejerlejlighederne. Man kan også bestille gennem varmemesteren, som så tilkalder de håndværkere, som normalt er tilknyttet ejendommen. Betaling er ejerforeningen uvedkommende og afregnes direkte mellem ejer og håndværker.

Undtaget er de VVS-arbejder, der gør det nødvendigt at lukke af for stigeledninger til varmt og koldt vand, samt rørføringerne for centralvarmesystemet.

I sådanne tilfælde skal varmemesteren **underrettes** og afgøre om det er nødvendigt at rekvirere ejendommens håndværkere for den del af VVS-arbejdet.

Denne del er også for ejerens regning.

Indvendig vedligeholdelse

Den indvendige vedligeholdelse af lejlighederne er normalt for ejerens egen regning. Følgende undtagelser kan dog være gældende:

- Revner i lofter og vægge, der skyldes sætninger i blokken, skal ejeren i første omgang selv sørge for at udbedre.

Hvis denne udbedring er foretaget ved korrekt fagmæssig opsætning af glasfiberlærred, og den sprænger på grund af, at bygningen stadig "arbejder", kan man søge bestyrelsen om tilskud til udbedring af skaderne.

Da revner efter sætninger ofte viser sig ved loftet, kan det ske ved opsætning af trælister mellem væg og loft.

I grovere tilfælde vil det være nødvendigt at opsætte gipsplader.

- Tømrer/snedkerarbejde på vinduerne afholdes som fællesudgift. Dette gælder dog kun, hvis beboerne selv har vedligeholdt dem i henhold til vedligeholdelsesvejledningen for vinduer – hvis ikke, er det for egen regning. Vedligeholdelsesvejledningen kan findes på Brandholmparkens hjemmeside www.brandholmparken.dk eller fås hos varmemesteren.
- Alt, hvad der har med centralvarmesystemet at gøre, også termostatventiler, er fællesanlæg. Reparation og vedligeholdelse udføres af ejendommens håndværkere for ejerforeningens regning.
- For koldt og varmt vand gælder, at stigeledningerne (de lodrette) er fællesanlæg. Efter "T-stykkerne", der er indskudt på disse stigeledninger, er reparationer for ejernes egen regning.

Skulle man i øvrigt være i tvivl om, hvorvidt en reparation er for ens egen regning eller en fællesudgift, tilrådes det, før arbejdet sættes i gang, at få afklaret dette hos varmemesteren.

Klager

Uden at ville opfordre til klager skal vi nedenfor forsøge at angive de rette klageinstanser.

Klager vedrørende

Klageorgan

Brud på husorden

Bestyrelsen eller administrator

Varmemester

Bestyrelsen eller administrator

Håndværkere

Varmemesteren

Vaskeri

Varmemesteren

Administrator

Bestyrelsen

Klager fremsat overfor bestyrelsen vil blive behandlet mindst en gang månedligt ved bestyrelsesmødet. Klager kan enten gives mundtligt til bestyrelsen, der træffes i bestyrelseslokalet, Rødovre Parkvej 239 i kælderen, den første tirsdag i hver måned mellem kl. 19.00 og 19.30, eller skriftligt afleveres i postkassen udenfor kælder døren eller på mailadressen: ejendomskontoret@brandholmparken.dk, hvor varmemesteren også kan kontaktes.

Kontorer

Bestyrelsen har kontor i kælderen, Rødovre Parkvej 239, hvor repræsentanter for bestyrelsen kan træffes den første tirsdag i hver måned mellem kl. 18.00 og 18.30. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen kan afleveres i postkassen uden for kælderdøren.

Varmemesteren har kontor Rødovre Parkvej 239, Kælderen.
Træffetid/kontortid mandag-fredag kl. 08.00 – 08.30. Tlf.: 3670 60 41 i samme tidsrum.

Ejerforeningens administrator Rialtoadvokater, har kontor Falkoner Alle 1, 2000 Frederiksberg – e-mail: adv@rialtoadvokater.dk – Tlf.: 3838 0830.

Kælder – og pulterrum

Til hver lejlighed i Brandholmsparken hører et tremmepulterrum i kælderen. Ved henvendelse til varmemesteren vil man ved indflytning få anvist det til lejligheden hørende rum. Samtlige kælderrum skal være forsynet med adresse og lås.

Desuden findes i ejendommen et yderligere antal kælderrum, såvel lukkede som tremmerum.

Beboere der er interesseret i at leje et ekstra rum, kan blive skrevet på venteliste ved henvendelse til administrators sekretær.

Lejede kælderrum kan ikke overdrages til ny ejer.

Lastbiler

Lastbiler med totalvægt på over 3500 kg. (3½ tons) må ikke henstilles på ejendommens område. Større biler m.v., som er til gene på ejendommens område, henvises til at parkere på parkeringspladsen overfor garagerne ved gavlen af blok 6.

Legepladser

På ejendommen findes 2 legepladser samt 2 boldbaner med fodboldmål.

Lejere

Dette hæfte er udsendt af Ejerforeningen Brandholmsparken. Det betyder dog ikke, at kun ejerne nyder de rettigheder og pligter, som er beskrevet i hæftet. Ejerforeningen står som nævnt andetsteds som ejendommens øverste organ og har følgelig interesse i, at såvel ejere som lejere trives.

Mekanisk udsugning i toiletrum

Må tilsluttes aftrækskanal, dog således at aftrækskanalen ALDRIG er 100% lukket (dvs. lamellerne må ikke være lukket, når ventilatoren ikke kører).

Navneskilte

Ved indflytning i Brandholmsparken skal man straks rette henvendelse til varmemesteren for at få ajourført navneskiltet på sin postkasse i opgangen. Evt. navn på egen dør sørger man selv for.

Ved fraflytning skal man ligeledes meddele flytningen til administrator og samtidig oplyse navnet på den nye ejer og aflevere diverse nøgler og vaskerikort.

Nøgler

Beboerne kan efter aftale med varmemesteren aflevere ekstranøgle til opbevaring hos ham, når der skal håndværkere på besøg. Nøgle afhentes straks efter endt arbejde. Nøglebokse **må** ikke monteres i ejendommens murværk.

Opslagstavler

I et forsøg på at holde beboerne informeret om væsentlige forhold i Brandholmsparken har man opsat opslagstavler i hver opgang samt i vaskeriet. Det henstilles, at samtlige beboere (små og store) værner om disse tavler og de anbragte opslag.

P-vagtservice

På generalforsamlingen i april 2014 blev det besluttet at etablere p-vagtservice i Brandholmsparken. Herefter vil alle der holder ulovligt parkeret i Brandholmsparken modtage en p-bøde på kr. 650,00, som er ufravigelig, det vil sige, der er ingen der får deres bøde omstødt.

Parkering

Ejendommen er udstyret med afmærkede parkeringspladser/båse. Modsat er fortovene flere steder afmærket med gule striber – hvilket betyder PARKERING FORBUDT.

Færdselsloven gælder også i Brandholmsparken og der må ikke parkeres uden for de afmærkede pladser/båse, - hverken af beboere eller gæster.

Lastbiler med totalvægt på over 3500 kg. (3½ tons) må ikke henstilles på ejendommens område. Varevogne, større biler, trailere m.v., som er til gene på ejendommens område, henvises til at parkere på parkeringspladsen over for garagerne ved gavlen af blok 6.

Revision

I vedtægterne § 13 er bestemt, at ejerforenings regnskab skal revideres af en statsautoreret revisor. Valget af revisor foregår hvert år på generalforsamlingen. Revisors opgave er at udarbejde årsregnskab og tilse, at administrator forvalter ejerforeningens midler på forsvarlig vis. Revisoren skal også sikre sig, at bestyrelsen bliver informeret om eventuelle økonomiske problemer.

Solpladser

På Brandholmsparkens areal findes flere store græsplæner. Disse er primært tænkt som solpladser eller rekreationsområder.

Hunde og andre husdyr **MÅ** ikke luftes på plænerne. Dog har bestyrelsen sagt OK for at hunde må færdes på plænen i snor, når ejeren er til stede. Denne beslutning inddrages med øjeblikkelig virkning, hvis det overtrædes.

Boldbaner er indhegnet med buske.

Svalegange

Svalegangene må ikke bruges til opbevaring af indbo og lignende. De skal fremstå fremkommelige og rydelige af hensyn til øvrige beboere, og ikke skabe forhindringer for bl.a. redningsmandskab i forbindelse med ulykke.

Trappevask

Trappevask og vinduespolering i trappeopgange udføres efter behov.

(trappevask finder normalt sted en gang ugentligt, mens vinduespolering i trappeopgange sker to til tre gange om året).

Det bemærkes, at det er en forudsætning for renholdelse af trapperne, at der ikke opbevares cykler, barnevogne, fodtøj m.v. på trappeopgangene.

Tørrepladser

Indendørs tørrerum findes i tilknytning til vaskeriet, Rødovre Parkvej 221, kælderen.

Udendørs tørrepladser findes flere steder på ejendommen. Tørrepladserne er afskærmet af trådhegn.

Tørrepladserne er uaflåste og brugen af disse sker på eget ansvar.

Tørretumblere

Tørretumblere må ikke tilsluttes ejendommens aftrækskanal og må ikke monteres gennem ejendommens ydermur.

Udvendig vedligeholdelse

Den udvendige vedligeholdelse betales over fællesudgifterne. Nedenfor nævnes de arbejder, der er fællesudgifter, og som afholdes af ejerforeningen, medens øvrige arbejder i lejlighederne er ejer-udgifter og betales af lejlighedens ejer:

Maler:

- Udvendig maling af mur, træværk og altaner
- Maling af trapperum og andre fællesarealer.
- Malerarbejde i forbindelse med reparationer i lejlighederne, der skyldes ejendommens forhold.

Murer:

- Reparation af mure, tage, altaner, svalegange og fællesrum.
- Murerreparationer i lejlighederne af vægge og lofter pga. store revner, der skyldes ejendommens forhold. Eventuel opsætning af plader eller lignende for at undgå fremtidige reparationer. Det forudsættes, at ejeren forinden har forsøgt afhjælpning af skaderne ved opsætning af glasfibervæv, og at denne afhjælpning har vist sig utilstrækkelig.

Tømrer- og snedkerarbejde:

- Tømrer- og snedkerarbejde på vinduer og døre til fællesarealer, medmindre det skyldes manglende vedligeholdelse af den indvendige side. Endvidere alt tømrer- og snedkerarbejde i fællesrum og tagkonstruktion.

VVS:

- VVS-arbejder på varmeanlæg, herunder radiatorer, termostatventiler og rør i lejligheder.
- VVS-reparationer på koldt - og varmtvandsledninger indtil T-stykket, samt fællesledninger til flere lejligheder.
- Rensning af faldstammer og grenrør (ikke vandlåse i lejlighederne)
- Reparation af ventilationsrør og altaner.

El-arbejde:

- Fælles el-ledninger frem til hovedafbryder.

Glarmester:

- Ved skader på termoruder dækker ejerforeningen udgiften, grov uagtsomhed er dog undtaget.
- Det er dog en forudsætning, at glarmester rekvireres gennem varmemesteren.
- Andet glas i lejligheden er ejerforeningen uvedkommende.

Endvidere er alle reparationer og vedligeholdelsesarbejder på fællesarealer udendørs og indendørs, som ikke er nævnt ovenfor, fællesudgift.

Arbejder, der som fællesudgift afholdes af ejerforeningen, skal være bestilt gennem ejerforeningen/varmemesteren.

Varmemesteren

Den daglige drift af Brandholmsparken ledes af en varmemester og omfatter bl.a.

- Drift af varmeanlæggene
- Tilsyn med – og vedligeholdelse af fællesarealer ude og inde
- Ajourføring af navneskiltet på postkassen i opgangen
- Tilsyn med/igangsætning af reparations – og vedligeholdelsesarbejder
- Tilsyn med ejendomsfunktionærerne

Varmemesteren har kontor/kontortid som følger:

Kontor: Kælderen Rødovre Parkvej 239, tlf.: 3670 6041
E-mail: ejendomskontoret@brandholmsparken.dk

Kontortid: Mandag – fredag kl. 08.00 – 08.30, samt
Første tirsdag i måneden mellem 19.00 – 19.30.

Varmemesteren har **ikke** weekend-vagt.

Den enkelte beboer betaler varme efter forbrug.

Måleraflæsning foretages nu som en fjernaflæselig elektronisk måde én gang årligt af Brunata.

Varmt vand betales efter fællesmåler og fordeles efter værelses-/haneandele.

A conto varmeindbetaling reguleres normalt én gang årligt.

Vaske - og opvaskemaskiner

Beboerne kan installere vaske – og opvaskemaskiner i lejlighederne uden ekstra betaling for forøget vandforbrug.

Maskinerne skal installeres forskriftsmæssigt, ligesom eventuelle skader (vand eller brand) forårsaget af disse installationer, påhviler den enkelte beboer.

Det tilrådes derfor at undersøge egne forsikringsforhold.

Vaskeplads for biler

Ejendommen har en vaskeplads for biler – beliggende ved sydenden af blok 6. Her findes vandhane i den nedlagte skraldekælder.

”Pængeløst” Vaskeri

Vaskekort købes hos administrator – og afregning for brug af vaskeriet sker via opkrævning én gang om måneden bagudrettet (2 måneder).

Vaskeriet består af 6 stk. 6½-kgs og 3 stk. 7½-kgs maskiner, 4 tørretumblere og 1 strygerulle.

Vaskeriets åbningstider er:

Hverdage	kl. 7.00 – 20.00
Lørdag – søndag og helligdage	kl. 8.00 – 20.00

Vaskepriserne inkluderer sæbe og skyllemiddel. Det er ikke muligt selv at tilføre privat sæbe og skyllemiddel.

Vaskeriet passes af ejendommens funktionærer.

Der gøres opmærksom på, at pasningen ikke omfatter døgnvagt eller reparationsarbejde.

Beklageligvis har vaskeriet flere gange været udsat for hærværk og anden hård medfart, hvorfor bestyrelsen må indskærpe følgende regler for benyttelse:

1. Børn under 15 år har kun adgang i følge med voksne.
2. Hunde og andre husdyr må ikke tages med i vaskeriet.
3. De opsatte brugsanvisninger skal nøje følges.
4. Døren til vaskeriet skal være aflåst.
5. Vaskekurvene må ikke fjernes fra vaskeriet.
6. Tobaksrygning er forbudt i vaskeriet.

Vinduesglas

Det er ikke tilladt at afblænde eller male/kalke vinduesglas – hverken udvendigt eller indvendigt.