

Regelsæt for ejere af ejerlejligheder i ejerforeningen Tuborg Kanal

20. august 2015

I den senere tid har der fortrinsvis fra nye ejere været rettet en række spørgsmål til bestyrelsen om tilladelser, regler m.m. Desværre står reglerne forskellige steder i vort aftalegrundlag, det kan være svært at danne sig et overblik. Bestyrelsen har derfor foretaget nedenstående sammenskrivning af de regelsæt, som finder anvendelse. Sammenskrivningen gør ikke krav på at være udtømmende, men den giver svar på hovedparten af de spørgsmål, som erfaringsvis stilles.

Sammenskrivningen er foretaget på basis af følgende, hvortil der henvises:

- ⤴ A. Ejerforeningens tinglyste vedtægter af 22.12.2010
- ⤴ B. Ordensbestemmelser af 29.11.2009
- ⤴ C. *(Bestyrelsens præcedensskabende beslutninger og fortolkninger, angivet med kursiv)*

Ejerlejlighedernes brug

Fremleje er tilladt. Ved udleje, hvad enten der er tale om hele lejligheder eller enkelte værelser, må der ikke disponeres således, at antallet af beboere overstiger antallet af værelser i lejligheden. Lejligheden må ikke indrettes som klublejlighed. (A)

Erhvervsmæssig benyttelse må ikke finde sted. Det er dog beboerne tilladt i de enkelte lejligheder at indrette private kontorer, atelierer, tegnestuer og lignende, når dette efter bestyrelsens skøn kan ske, uden at ejendommen ændrer karakter af beboelsesejendom, og uden at det medfører ulemper for de omkringboende. (A)

Det er tilladt at holde almindelige og i et ejendomskompleks sædvanlige husdyr, såsom hund og kat. Husdyr må aldrig være til gene for andre af ejendommens beboere. Hunde og katte må ikke færdes på ejendommen uden snor. Efterladenskaber skal opsamles af dyrets ejer. (B).

Vedligehold

Al indvendig vedligehold påhviler ejeren.

Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, den indvendige side af døre og vinduer, samt alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer, tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne, og hvad der i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile lejerne at vedligeholde og forny. (A). *(I installationsskabet i lejligheden eller trappeopgangen er skellet mellem ejendommen og den enkelte ejers varmeanlæg således, at tilløb til og med de røde haner sorterer under fællesskabet, men resten er ejerens ansvar.)*

Al anden vedligehold og modernisering varetages af ejerforeningen og afholdes af fællesudgifterne. Herunder hører bl.a. altaner, vinduer *(foreningen har glasforsikret)*, terrasser, parkeringskældre, ramper og pladser. Særligt fremhæves: (A)

- ⤴ Murede filtsede flader må ikke bearbejdes eller ændres, herunder påføres anden farve eller struktur.

- ⤴ Hårdtræfacader samt træpaneler på altaner, ved etagekryds og lejlighedsskel må ikke ændres, herunder olieres, tildækkes eller gives afvigende farve eller struktur i forhold til overtagelsestidspunktet.
- ⤴ Altanværn og altan må ikke afskærmes på anden vis end de ved overtagelsestidspunktet godkendte modeller. (*Eneste godkendte p. t. er råhvidt lærred opsat på glasfladers inderside i felter som glassets størrelse.*)
- ⤴ Vinduer må ikke blændes, hverken udvendigt eller indvendigt.
- ⤴ Malede overflader må kun vedligeholdes og nybehandles i henhold til gældende metoder og farvevalg.
- ⤴ Glas i facader må ikke udskiftes eller ændres i forhold til glastype ved overtagelsestidspunktet. (A)

Udenomsarealer

- ⤴ Markiser må kun opsættes på stueetageres terrasser og kun som vist på den ved overtagelsestidspunktet godkendte tegning. (A) (*Eneste godkendte er råhvid grund med en bred, mørk grøn stribe. Bed bestyrelsen om forevisning*). Der må ikke opsættes markiser på altanerne.
- ⤴ Befæstede arealer må ikke bearbejdes eller ændres. (A) (*Undtaget herfra er belægningen på stueetageres terrasser. Disse er fra byggeriets start individuelt udført efter brugerønsker og kan derfor fortsat ændres og vedligeholdes som ejeren ønsker og for dennes regning*).
- ⤴ Grønne hegn, der afgrænser stueetageres terrassehaver må ikke bearbejdes eller ændres. Dette gælder også den udførte beplantning og plantevalget i hegn omkring terrasser. (A). (*Ifølge gældende vedligeholdelsesaftale klipper DEAS de grønne hegn udvendigt og udvendige sider overkant en gang årligt på fællesskabets regning. Ejere må selv sørge for klipping på indersider og oversider grænsende til naboer. Efeuen skal have mulighed for at dække lærketræet overalt med tiden.*)
- ⤴ De grønne hegns ubehandlede lærketræ må ikke vedligeholdes med olie, træbeskyttelsesvæske, maling eller lignende. (A)
- ⤴ Terrassehavernes brugsareal må ikke tilføjes beplantning, der gennem beplantningens højde kan forringe den fri udsigt til Øresund og/eller give generende skyggevirkning for tilgrænsende terrasser. (A). (*Bestyrelsen tolker af hensyn til ensartetheden denne bestemmelse således, at beplantning og andre indretninger på terrasserne ikke må overstige lærketræets brystningshøjde på det pågældende sted plus 10 cm til efeu*).
- ⤴ Værn på altaner må ikke monteres med altankasser eller lignende. Evt. plantninger skal ske i krukker opstillet alene på altanens gulvflade. (A)
- ⤴ Medlemmer må ikke uden bestyrelsens samtykke... opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner, markiser, læhegn, læsejl, windbreakers m.v. Montering af nøglebokse i forbindelse med tyverialarmer må kun foretages efter de af bestyrelsen anviste retningslinier. (A)
- ⤴
- ⤴ Der må ikke henstilles effekter af nogen art på trapper, elevatorer og øvrige fællesarealer. På altaner må kun henstå det til brugen af en sådan nødvendigt indbo, som ikke må virke skæmmende. (B).
- ⤴ *I parkeringskældere må kun henstilles transportmidler såsom biler, cykler, kørestole o.l. Enhver anden opmagasinering er forbudt.* (C).

Cykler, biler og både

Parkering må ikke finde sted udenfor for de etablerede parkeringspladser. Det betyder, at parkering i Kanalgaden er forbudt. (B). (*Her accepteres 30 min til af og pålæsning med brug af P-skive*).

Etablerede pladser er i parkeringskældrene, 40 reserverede p-pladser på terræn bag foreningens lige numre og 8 p-pladser ved Hans Bekkevolds Allé. Pladserne på terræn er tidsbegrænsede, da de ellers hurtigt bliver optaget af kontorphonale. Alle medlemmer har modtaget en parkeringstilladelse pr lejlighed. Ved større behov kan yderligere tilladelser købes til 50 kr pr år hos viceværten. Med p-tilladelsen i forruden gælder begrænsningerne ikke. Foreningens medlemmer og gæster med tilladelse kan valgfrit bruge alle 48 pladser efter behov. Pladserne i siden af Hans Bekkevolds Allé fra Phillip Heymanns Allé til vore bygninger tilhører grundejerforeningen og er uden restriktioner til fri afbenyttelse.

Parkeringsrestriktionerne er underlagt kontrol af Europark og overtrædelser kan medføre kontrolafgift.

Cykler, barne- og legevogne eller lignende må ikke efterlades på fællesarealer eller i Kanalgaden. (B)
Cykler henvises til p-kældre eller bag bygningerne.

Bådepladser sorterer under bådelauget i grundejerforeningen. Pladserne kan kun sælges til beboere i området. Det sker ved henvendelse til laugene, der sørger for, at ledige pladser slås op internt. Salg til udenforstående kan kun ske, hvis pladsen har været udbudt til beboere uden resultat i den givne periode. Bådepladser giver ikke ret til parkering af biler i Kanalgaden.(C).

Diverse

Ud- og indflytninger m.v. skal foregå med lift, og elevator må ikke benyttes hertil. (A)

Husholdningsaffald skal være indpakket i dertil egnede poser, som skal være forsvarligt lukkede, så nedfaldsskakt og affaldscontainere ikke forurenes. (B)

Der må ikke på nogen måde med musikinstrumenter eller ved brug af radio/TV/ video frembringes et støjniveau, som kan genere andre beboere. Tekniske hjælpemidler, såsom vaskemaskiner, opvaskemaskiner og tørretumblere må ikke benyttes mellem klokken 23.00 og 07.00. Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må ikke finde sted mellem klokken 22.00 og 08.00. (B).

Elevatorene må kun benyttes til persontransport. (B)

Tøjtørring og tæppebankning må ikke finde sted fra vinduer og altaner. (B)

Bestyrelsen den 20.8. 2015.