

Ordensregler for Ejerforeningen Nordre Munkegård

Vedtaget den 6. maj 2024 på ordinær generalforsamling, med tilføjelse af punktet om altankasser ved den ordinær generalforsamling 19. maj 2025.

Af hensyn til den almene trivsel i bebyggelsen er støjende og forurenende adfærd ikke tilladt. Enhver beboer er ansvarlig for, at vedkommende selv, såvel som vedkommendes husstand og evt. besøgende, altid færdes og opfører sig med rimelig hensyntagen til de øvrige beboere.

Ud over ordensreglerne fastsætter ejerforeningens bestyrelse forskellige regler for vedligeholdelsen, der gælder for samtlige lejligheder eller for lejlighederne i nogle af blokkene.

Beboerne skal efterleve eventuelle instrukser fra varmemester og bestyrelse vedrørende nedenstående ordensregler.

Følgende forhold må derfor iagttages og efterleves:

Affald:

Ejerforeningens bestyrelse stiller containere og beholdere til rådighed, jf. de krav der stilles i Gentofte Kommunes affaldsregulativ. Ejerforeningens bestyrelse kan opstille yderligere retningslinjer for beboernes sortering af affald.

Regler for affaldssortering bekendtgøres ved skiltning ved affaldsøerne, info på opslagstavler, på hjemmeside, nyhedsbreve m.m.

Kommer man i tvivl kan man spørge varmemesterkontoret.

Det pålægges bestyrelsen at sikre oplysning om kravene til kildesortering.

Det pålægges alle beboere at kildesortere jf. Gentofte Kommunes affaldsregulativ og bestyrelsens anvisninger.

Altaner (alle altaner) og svalegange

Murværk, betonloft og -gulv, samt brystninger må ikke males.

Oprindelig træbeklædning på altaner må kun males i sort som eksisterende.

Opfugtning af betonen på altangulve fremmer nedbrydning af betonen, og derfor skal urtepotter, krukker og kasser med planter være løftet over altangulvet og vandes forsigtigt.

Af samme grund må altangulve og svalegange ikke forsynes med nogen form for tæpper, måtter eller andre fugtansamlende materialer og beklædninger.

Der må ikke oplagres ting på svalegangene.

Der må ikke saltes på altaner eller på svalegange.

Glasinddækkede altaner i nr. 76-86, 96-106, 114-124

"Læskærme" i rækværket på de glasinddækkede altaner skal være udført i egnet materiale som presenningslærred, markisestof eller lignende, ikke nylon, plastic eller faste plader. Presenninger, der er beskadigede, jordslåede eller på anden måde misfarvede skal udskiftes.

Altankasser

Altankasser må på grund af nedstyrtningsfaren ikke anbringes på altanens yderside. Vanding, plantning og pasning må ske så hensynsfuldt som muligt af hensyn til underboerne.

Tilføjelse:

Altankasser må dog anbringes på ydersiden af stueetagen i Dalstrøget 76-86, 96-106 og 114-124.

Elektrisk værktøj og andre støjende maskiner

Brug af enhver form for støjende værktøj må kun finde sted mellem kl. 8 og kl. 18 på hverdage og mellem kl. 10 og kl. 13 på lørdage, søn- og helligdage.

Støjende husholdningsmaskiner skal støjdæmpes mest muligt f.eks. ved anvendelse af lyddæmpende underlag. Anvendelse af disse må kun finde sted imellem 8 og 22, og i øvrigt til så lidt gene for naboer og genboer som muligt.

Bortrejse

Står en lejlighed uden tilsyn i længere tid, bør man af hensyn til vandskade, brand, indbrud m.v. meddele dette til varmemesteren, hos hvem nøgle kan deponeres.

De små haver

Ejerforeningen har en række små nyttehaver, der ligger ved Genvej langs skellet mod Gladsaxe og ved skellet mod Munkegårdsskolen.

De små haver administreres af varmemesteren, der tildeler haverne efter ansøgning en gang årligt. Der kan kun tildeles en have pr. lejlighed, og der betales et årligt gebyr til dækning af ekstra udgifter til vand og haveaffald.

Bestyrelsen fastsætter gebyret.

Elevatorer (nr. 76-86,96-106 og 114-124)

Belastningsgrænsen skal respekteres. Børn må kun bruge elevatorerne til transport. Der må ikke hoppes i elevatorer, da det kan udløse nødbremsen.

Fodring

Fodring af fugle, katte, ræve m.v. ved udkastning henholdsvis udlægning af foder/madrester fra altaner eller på terrasser er forbudt af hensyn til rottefaren samt af hensyn til den forurening, som det medfører.

Friarealer - grønne områder

Grønne områder, anlæg og beplantning skal være til fælles gavn og står som sådan under den enkelte beboeres beskyttelse.

Knallertkørsel er strengt forbudt på de grønne områder.

Af hensyn til parkerede biler samt trafik på parkerings- og garage-arealer, henstilles der til at boldspil foregår på de dertil indrettede græsarealer.

Garager

Garager skal benyttes til parkering af motorkøretøjer og ikke til lagerplads.

Porte skal lukkes, når garagen forlades.

Grill

Der må ikke grilles på terrasser, altaner eller tæt på bygninger.

Hunde og andre husdyr

Det er tilladt at have én hund eller én kat. Hunden skal føres i snor, når den luftes på plæner og friarealer. Eventuelle efterladenskaber på ejendommens arealer skal omgående fjernes. Det forudsættes, at hunden er velafrettet og ikke støjende. Dyrene må ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere ved hylen, gøen eller lignende, for eksempel når den er alene hjemme.

Eksotiske dyr som f.eks. slanger, øgler, insekter og edderkopper, må ikke holdes som husdyr.

Kældre og opgange

Kælderdøre skal altid holdes låst. Cykler skal henstilles i stativerne. Cykelvrag må ikke henstilles på terræn eller i kældre.

Af hensyn til brandfaren må knallerter med påfyldt brændstof ikke henstilles i kældrene. Det samme gælder også for andre brandbare væsker og faste brandfarlige stoffer samt for giftige opløsningsmidler.

Papkasser, møbler, gæstesenge, lamper, gamle fjernsyn og andet "ragelse" må ikke henstilles i kælderen uden for pulterrum og andre aflåste rum.

Legepladser

Legepladserne er konstrueret til børn op til 12 år.

Markiser

Markiser skal fastgøres indvendigt på altanen eller terrassen, ikke på den ydre facade. Stoffet skal være egnet markisestof og ikke med blank overflade. Markiser skal udføres i dæmpede farver og kan være sribede eller ensfarvede. Markiser der er beskadigede, jordslåede eller på anden måde misfarvede skal udskiftes.

Musik

Brug af enhver form for musikinstrumenter, radio/tv-anlæg, computere m.v. og andre lydgivende anlæg skal finde sted så dæmpet, at det ikke giver anledning til klager fra de øvrige beboere.

Holdes der lejlighedsvis fest skal man informere de øvrige beboere i egen opgang og i nærmeste naboopgang. Opslag placeres på indersiden af opgangsdøre.

Det skal ske for lukkede vinduer og man skal selvfølgelig fortsat tage hensyn til naboer.

Parkering

Nordre Munkegårds parkeringspladser er privat område, der er forbeholdt beboerne og deres gæster. Biler skal parkeres på de afmærkede parkeringspladser og må ikke parkeres til gene for andre.

Parkering foran garager er ikke tilladt.

Parkering foran **egen** garage ved blok 6 og 7 kan tillades af bestyrelsen til biler mindre end 5,1 meter.

Hvis man modtager en tilladelse, skal der opsættes et skilt på porten til garagen som, mod betaling, bestilles hos, og opsættes af varmemesteren.

Parkering af erhvervskøretøjer (med gule plader) på Nordre Munkegårds parkeringspladser er kun tilladt i arbejdsmedfør.

Beboere der har en erhvervsbil med papegøjeplader må godt parkere på foreningens P-arealer.

Der *kan* meddeles dispensation til ét erhvervskøretøj (med gule plader), fra et firma der har CVR- og P-nummer på en af ejerforeningens adresser, hvis der ikke er andre biler i husstanden.

Parkering af biler, motorcykler, knallerter og cykler i indkørslerne, langs husfacader, foran indgangsdøre og foran affaldscontainerne er forbudt. Det er ligeledes forbudt at parkere på højhusenes tilkørselsveje og forpladser. Disse er brandveje og derfor forbehold politi og brandvæsen. Der må heller ikke parkeres på vendepladser.

Cykler skal parkeres i cykelstativerne. Knallerter og motorcykler kan placeres på støtteben ved cykelstativ.

Skiltning ved bestemte P-pladser med forbehold for parkering af bestemte køretøjer skal respekteres. Skiltning ved bestemte P-pladser om, at kun specifikke køretøjer eller bestemte typer af køretøjer må holde der, skal overholdes.

Terrasser og haver ved stuelejlighederne i blok 1 til 8

Haver og terrasser er en del af fællesarealet, som beboerne i stuelejlighederne kan benytte mod selv at holde arealerne.

Ejerforeningen og dens håndværkere skal til hver en tid have uhindret adgang til arealerne og til at lave nødvendige anlægsarbejder. Beboerne i stuelejlighederne vil ikke kunne kræve kompensation for eventuelle gener.

Beplantningen i og mellem terrasser og haver må ikke overstige 180 cm i højden.

Af hensyn til nedsivningen af regnvand på egen grund må der ikke bruges plante- og insektbekæmpelsesmidler på fællesarealerne herunder på terrasserne.

Der må efter den 3/12 2002 ikke opsættes plankeværker, raftehegn eller andre kunstige hegn, men kun levende hegn. Ved fornyelse eller reparation skal hegnene erstattes af levende hegn.

Toiletter og vandhaner

Af hensyn til rørstøj - og ikke mindst vandspild - skal vandhaner og cisterner holdes tætte. Karbad bør undgås efter kl. 22. Ved udskiftning af toiletter, brusere, vaske- og opvaskemaskiner skal der vælges udstyr, så vandforbruget reduceres mest muligt.

Tøjtørring

Tøjtørring og luftning af tøj må kun finde sted på altaner og terrasser, såfremt det kan ske uden synsgener for øvrige beboere.

Vask af biler, cykler, med mere

For at kunne nedsive vandet fra asfalten og de øvrige befæstede arealer er det forbudt at vaske biler andre steder end på vaskepladsen ved garagerne ved blok 2.

Gyldighed

Denne husorden afløser alle tidligere udsendte ordensreglementer.

Overtrædelse betragtes som misligholdelse, der for lejernes vedkommende kan medføre ophævelse af lejemålet, mens ejere af ejerlejligheder kan pålægges at fraflytte ejendommen.

Udkast til denne husorden har været til kommentering i lejerrepræsentationen og vedtaget på generalforsamlingen den 6. maj 2024. Ordensreglerne er gældende fra de er offentliggjort på foreningens hjemmeside.