



## **Ordensregler og praktisk information for Ejerlauget Søndermølle**





## Indholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Forord</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Vedtægter og bestyrelse</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Adfærd</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Redskaber til låns</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Fællesudgifter</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Arkitektoniske hensyn</b> .....	<b>5</b>
6.1	<i>Retningslinjer</i> .....	5
<b>7</b>	<b>Fællesarealer, faciliteter og installationer</b> .....	<b>6</b>
7.1	<i>Arealerne</i> .....	6
7.2	<i>Pasning af have og fællesarealer</i> .....	7
7.3	<i>Kompostbeholderen</i> .....	8
7.4	<i>Petanquebane</i> .....	8
7.5	<i>Stillads</i> .....	8
7.6	<i>Snerydning</i> .....	8
7.7	<i>Parkering af biler og cykler</i> .....	9
7.8	<i>Bilvaskeplads</i> .....	9
7.9	<i>Kælderrum</i> .....	9
7.10	<i>Gæsteværelse</i> .....	10



## 1 Forord

Til nye og nuværende beboere i Ejerlauget Søndermølle.

Vi vil gerne byde velkommen til Ejerlauget Søndermølle. Ved at have købt hus her, er du automatisk blevet medlem af vort ejerlaug, der omfatter husene Mylius Erichsens Vej 4 – 24. På disse sider kan du som ny og gammel beboer finde mange praktiske og nyttige informationer om Ejerlauget.

Bestyrelsen, som i vedtægterne er bemyndiget til at udarbejde ordensregler for Ejerlauget, har taget initiativ til at lave disse ordensregler, efter at der fra flere beboere har været ønske her om. Dette dokument kan ses som et supplement til vedtægterne, som er "øverste lov" i Ejerlauget.

## 2 Vedtægter og bestyrelse

Alle beboere har, når de har erhvervet sig deres bolig, fået et eksemplar af Ejerlaugets vedtægter, som også findes på hjemmesiden. Vedtægterne beskriver de formelle ting, der gælder i vores ejerlaug, såsom Ejerlaugets formål, den årlige generalforsamling (afholdes i marts), bestyrelsens sammensætning og kompetencer, medlemmernes rettigheder og forpligtigelser o.s.v.

Vedtægterne er tinglyst på alle ejendomme og er derfor gældende lov for hele Ejerlauget. Den på generalforsamlingen valgte bestyrelse består af formand, næstformand, kasserer og to bestyrelsesmedlemmer.

## 3 Adfærd

Om adfærd i Ejerlauget gælder følgende:

- ✓ Støjende adfærd på fællesarealerne er forbudt.
- ✓ Efter kl. 23.00 skal der være ro i ejerlauget.
- ✓ Henkastning af affald er forbudt.
- ✓ Fællesarealerne må kun befærdes til fods eller cykel. Færdsel på motordrevne køretøjer forbudt.
- ✓ Boldspil og leg er tilladt i det omfang, det ikke påfører de omkringboende urimelige gener.
- ✓ Brug af farligt legetøj såsom flitsbuer, luftbøsser og lignende er forbudt.
- ✓ Legeredskaber må ikke henligge på fællesarealerne, veje og stier, men skal ryddes væk efter brug.
- ✓ Parkering af motorkøretøjer og påhængsvogne (herunder campingvogne og trailere) på græsklædte fællesarealer er forbudt, med mindre bestyrelsen har givet tilladelse hertil. Dog har bestyrelsen givet tilladelse til parkering af trailere på græsarealet ved kompostbeholderen.
- ✓ Hunde må kun færdes på fællesarealerne i snor.
- ✓ Luftning af hunde på fællesarealet er tilladt i det omfang at hundens ejer samler eventuelle efterladenskaber op.
- ✓ Ejerlaugets redskaber skal efter afbenyttelse henstilles på det af bestyrelsen anviste opbevaringssted i kælderen under garagerne.



### 4 Redskaber til låns

Ejerlauget stiller følgende ejendele til låns for beboerne

- ✓ Murerstillads
- ✓ Stiger
- ✓ Trillebør
- ✓ Stole (står i vaskerummet / fyrkældereren)
- ✓ 2 sammenklappelige borde
- ✓ Telt (4x8m)
- ✓ Presenning.
- ✓ Malerstillads (til den indvendige trappe i husene)
- ✓ Højtryksrensere
- ✓ Diverse værktøj

Redskaberne skal behandles med omhu, og leveres tilbage i samme stand. Særligt vedrørende telt og presenninger: Disse skal være rene og tørre, når de pakkes sammen. Behandles redskaberne uagtsomt, og/eller på en måde som de ikke er egnede til, forbeholder Ejerlauget sig retten til en kompensation, som står i mål til redskabets stand på udlånstidspunktet.

### 5 Fællesudgifter

Fællesudgifterne dækkes af månedlige acantobetalinger fra ejerne. Disse dækker vand og kloakudgift for fællesarealer, ejendomsskat på fællesareal, forsikringer af fællesanlæg, småreparationer på fællesarealer, elforbrug på fællesarealer, diverse udgifter samt henlæggelse af beløb til vedligehold.

I fællesudgifterne er også inkluderet et acantobeløb for vand og varme i eget hus. Afregning på vand og varme sker en gang om året og udarbejdes af kassereren. Fællesudgifterne indbetales forud hver måned. Størrelsen heraf afhænger af to forhold – Hvorvidt beboeren har indbetalt sin andel af fælleslånet, og hvorvidt beboeren lejer en garage.

Ejerlauget har konto i Arbejdernes Landsbank, Nørresundby afd.:

Benyt bankreg. nr. 5392 og kontonr. 0243370. Husk meddelelse om husnummer ved indbetalingerne.

**Fællesindbetaling: 1815,-**

**Garage: 250,-**

**Lån: 485,-**

Fællesindbetalingen er sammensat således.

- ✓ Á conto, vand 350 kr.
- ✓ Á conto, varme 850 kr.
- ✓ Drift, ejerlaug 615 kr.



## 6 Arkitektoniske hensyn

Det er i Ejerlaugets interesse, at alle bebyggelser fremstår som en helhed. Med udgangspunkt i de gældende vedtægter skal følgende retningslinjer følges.

Citat fra de tinglyste vedtægter

*"Hvor arkitektoniske hensyn kræver det, skal bebyggelsens ydre af hensyn til helhedsvirkningen bevares i samme skikkelse, i hvilken den er opført. Facadearbejder, herunder især maling og pudsning, som ændrer facadens ydre eller farver, må ikke påbegyndes uden bestyrelsens samtykke."*

### 6.1 Retningslinjer

#### Hoveddør imod gangarealer.

- ✓ Hoveddør skal males i lys grå eller hvid farve.

#### Sidedør imod gangarealer.

- ✓ Sidedør skal males i lys grå eller hvid farve.

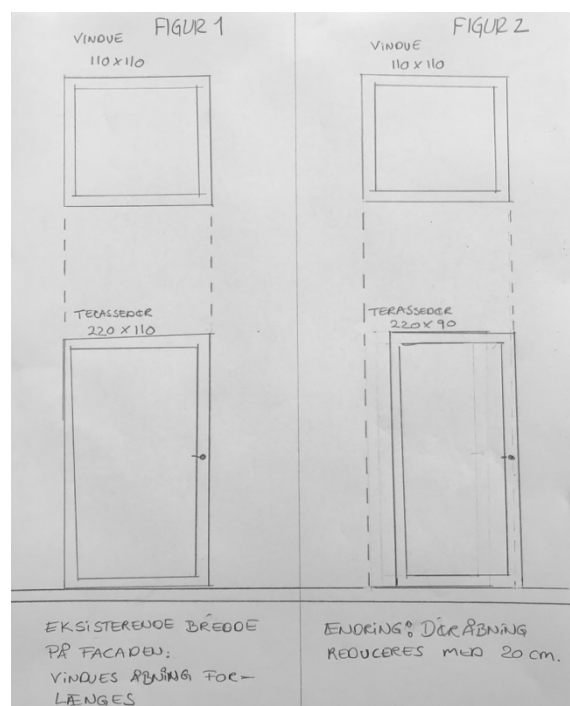
#### Vinduer.

- ✓ Vinduer skal være med hvid karm og uden sprosser. Karm kan være udført i plast, træ eller metal.

- ✓ Beboere, der ønsker det, kan erstatte køkkenvindue med terrassedør med 1 eller 2 glasruder. Døren skal være med hvid karm og uden sprosser. Karm kan være udført i plast, træ eller metal. Ejer vælger selv om terrassedøren skal have samme bredde som eksisterende vindue (110 cm), eller standardmål (90 cm). I sidstnævnte tilfælde skal der mures op i den ene side af vinduesåbningen med eksisterende mursten, der fjernes under køkkenvinduet. Vælges en 110 cm bred dør skal dørens sider flugte linjerne fra den eksisterende vinduesåbning (se figur 1). Vælges en 90 cm bred dør skal dørens højre side flugte linjen fra den eksisterende vinduesåbning højre side, og der mures op i venstre side (se figur 2).

Ejerlaugets forskønnelsesudvalg har i 2020 indhentet tilbud på begge løsninger. De billigste tilbud:

- 110 cm bred dør og montering: kr. 25.000,- (Nowell ApS Indkildevej 2B 9210 Aalborg SØ tlf. 70206577)





- 90 cm bred dør, opmuring og montering: kr. 35.000,- (Vaabengaard & Iversen ApS Sundsholmen 6, 9400 Nørresundby tlf. 40 11 66 58).

### **Regnly over indgangsdøre.**

- ✓ Regnly skal se ud som det eksisterende og males i farven sort (ibenholt). Hvis man ønsker det kan man oven på udhænget opsætte en tynd klar akryl plade for ly imod regnen.

### **Udhæng over stueudbygninger.**

- ✓ Udhæng over stueudbygninger skal males i farven sort (ibenholt).

### **Rækværk imellem husene.**

- ✓ Rækværk imellem ejendomme imod gangarealer, skal udføres som de eksisterende i farven sort (ibenholt).

### **Tag.**

- ✓ Tag på boligerne skal udføres i sortblå B6 eternit plader.

### **Antenner**

- ✓ Udvendig antenne fx til modtagelse af radio, TV og andet modtagerudstyr må ikke opsættes.

### **Maling til rådighed**

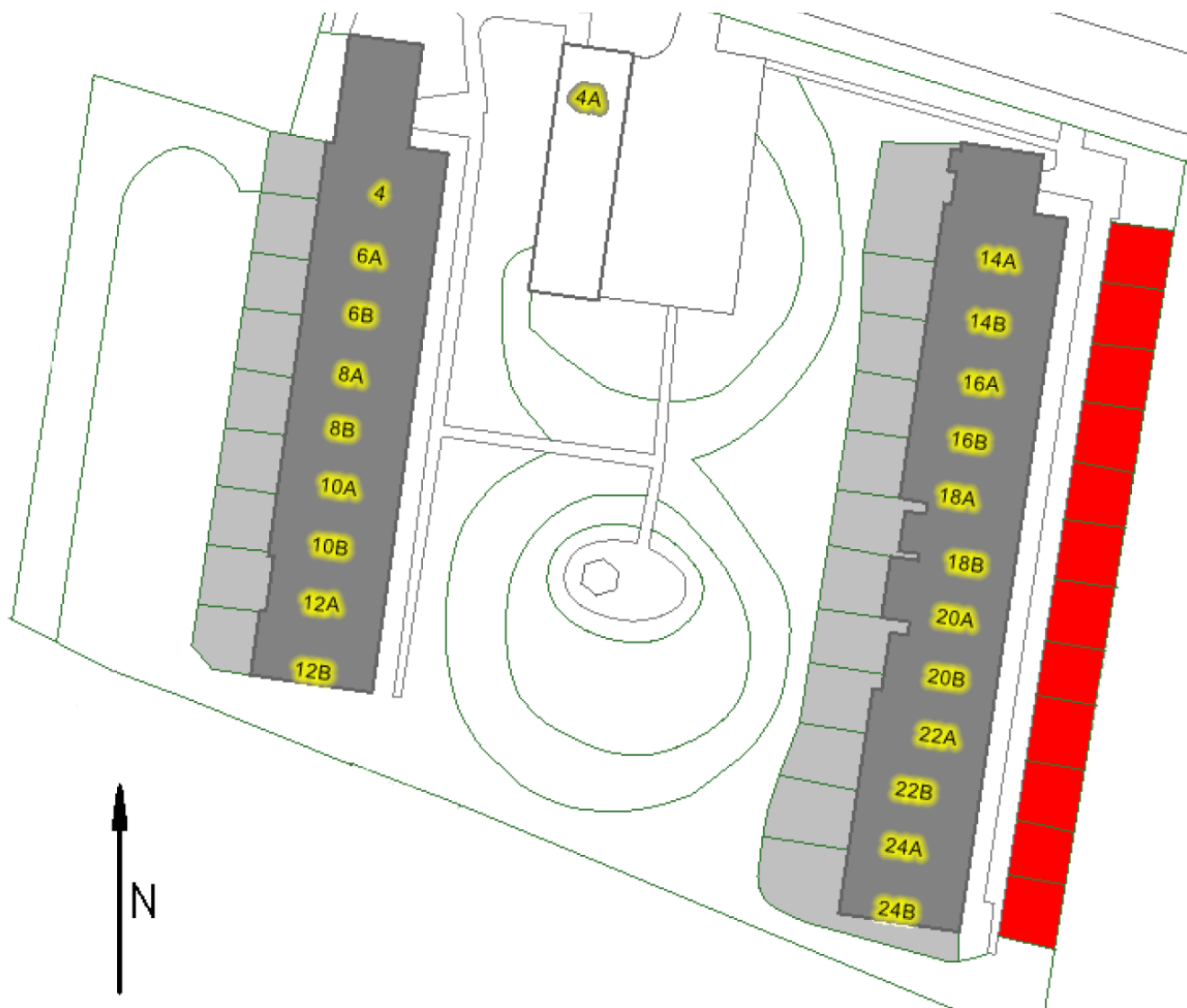
- ✓ Til maling af regnly og udhæng på stuebygning stiller Ejerlauget sort maling (ibenholt) til rådighed. Malingen står i kælderen under vaskehuset.

## **7 Fællesarealer, faciliteter og installationer**

### **7.1 Arealerne**

Nedenstående kort viser et oversigtsrids af Ejerlauget. Fællesarealerne omfatter alle arealer på nær grundarealet af ens ejendom (mørkegrå) og haven nedenfor (lysegrå).

Mellem den nederste husrække og Gugvej er der en lille fodboldbane. Midt imellem rækkerne er "parken", hvor du bl.a. finder en legeplads, borde og bænke. Alle Ejerlaugets medlemmer kan frit benytte fællesarealerne.



## 7.2 Pasning af have og fællesarealer

### Fælles havedage

Der er ca. 10 fælles havedage om året, og datoerne fastlægges omkring februar/marts, hvor der sendes en plan ud til alle beboere. Det forventes, at minimum en person fra hver ejendom deltager aktivt i minimum 6 af de ti planlagte havedage. Der skal indbetales kr. 2000,- pr. ejendom før hver havesæson (bestyrelsen sender en indkrævning rundt, når det er tid). De indbetalte penge bliver tilbagebetalt til dem, der deltager i havedagene efter nedenstående fordeling.

Bemærk at det ikke tæller dobbelt, hvis der møder to personer op fra samme ejendom på den samme havedag. Endvidere er det ikke muligt at lave havearbejde på forskud, med mindre det er godkendt af bestyrelsen.





### **Deltagelse ved 0 til 6 havedage**

Der tilbagebetales kr.333,- pr. havedag, man har deltaget i.

### **Deltagelse ved mere end 6 havedage**

Der tilbagebetales kr. 333 pr. havedag, som husstanden deltager i udover de første seks havedage.

Herudover vil det være nødvendigt, at beboerne fra tid til anden tager en tørn med græsslåning udover på de fælles havedage. Dette foregår på Ejerlaugets havetraktor. Vejledning om brug heraf kan ved behov fås fra bestyrelsen. Børn under 15 år må ikke benytte havetraktoren.

## **7.3 Kompostbeholderen**

For enden af garagebygningen findes en kompostbeholder. Kompostbeholderen må KUN anvendes til haveaffald, som er komposterbart. Ejerlauget sørger for at tømme kompostbeholderen, når det er nødvendigt.

Det skal indskærpes, at man ikke må stille nogen former for husholdningsaffald i og omkring kompostbeholderen, idet det ikke er Ejerlaugets opgave at betale for at aflevere ejernes affald. Dette gælder selvfølgelig på alle Ejerlaugets fællesarealer.

## **7.4 Petanquebane**

Midt i mellem de to husrækker findes der en petanquebane, som frit kan afbenyttes. Det er vigtigt, at man efter brug rydder op efter sig.

## **7.5 Stillads**

Der forefindes to mindre stilladser i Ejerlauget, som står til fri afbenyttelse for ejerne. Stilladserne kan bruges til tagskifte, maling af facade, udskiftning af vinduer, maling af indvendige vægge ved trappe, osv.

## **7.6 Snerydning**

### **Snerydning på fællesarealerne**

Snerydning og saltning på fællesarealer forestås af eksternt haveservicefirma.

### **Snerydning ud for ens ejendom**

Det er pålagt de enkelte ejere at sørge for snerydning på gangarealet imellem ejendommen og 2 meter ud fra ejendommen.





### 7.7 Parkering af biler og cykler

#### Garager

Der er kun 9 garager til 21 husstande. Udlejning foregår via en venteliste, som man kan blive optaget på, såfremt man ønsker det. Lejen af garagerne koster kr. 250,- pr. måned. Beløbet pålægges fællesudgifterne – se ovenfor. For nærmere information om garageleje kan bestyrelsen kontaktes.

Man optages på listen ved henvendelse til bestyrelsen. Det er tidspunktet for henvendelsen der er afgørende ved tvivlstilfælde. Benyt derfor gerne skriftlige henvendelser.

Garagen er tiltænkt bilparkering og kan ikke benyttes som opbevaringsrum. For at være berettiget til en plads på ventelisten, skal du eje en bil på optagelsestidspunktet. Bliver man tilbudt at leje en garage, og afslår dette, kommer man bagerst på ventelisten.

#### P-plads

Det er kun ejere med bil, som må benytte p-pladserne. P-pladserne kan benyttes af de ejere, som ikke har garage. Der er for hver p-plads opsat skilt med tekst "Privat", så din plads altid er disponibel.

#### Parkering på vejen

Der henstilles til at beboerne ikke anvender vejen som sædvanlig parkeringsplads. Man skal benytte sin parkeringsplads eller garage.

#### Parkering af cykler

Der er cykelparkering i kælderen under garagerne, i cykelrummet for enden af den øverste husrække samt ved de opstillede cykelstativer. Undgå cykelparkering uden for anviste pladser, så vi kan holde gangarealerne frie.

### 7.8 Bilvaskeplads

P-pladsen har en vaskepost og et strømstik til støvsuger til fri afbenyttelse. Slangen til vandposten opbevares i kælderen under garagerne. Husk at hænge slangen tilbage på sin plads efter brug. Strømstik til støvsugning er på muren for enden af garagebygningen. Vaskepladsen skal så vidt muligt holdes fri.

### 7.9 Kælderrum

I kælderen under garagebygningen er der små aflåste kælderrum til beboerne. Et kælderrum deles af to ejendomme. Hvis du er i tvivl om, hvilket kælderrum du har, kan bestyrelsen kontaktes.



Bagest i kælderen under garagerne er der et rum (sarkofagrummet), som kan bruges til havemøbler og større ting. Husk at sætte en navneseddel på dine ting. Ved oprydning vil alt uden navneseddel blive smidt ud.

Hver beboer har kun ret til at opbevare **én** ting i rummet. Eksempler herpå kan være en dør, en bæk, en stabel stole, en terrassevarmer, et skab o.l. Bemærk rummet ikke er aflåst.

Hvis man ønsker en ekstra nøgle til cykelkælderen, kan den bestilles hos Torben Wyrztz i nr. 10A.

### **7.10 Gæsteværelse**

I det tidligere vaskehus har Ejerlauget indrettet et fællesrum som medlemmerne af Ejerlauget kan benytte i forbindelse med overnattende gæster. Rummet er indrettet med én dobbeltseng og toilettet i vaskerummet kan benyttes. Lejen er kr. 50,- pr overnatning. Booking af fællesrummet skal ske på den opsatte bookingkalender i vaskehuset efter først til mølle princippet. Bestyrelsen har nøglen til rummet. Nøgle og beløb skal afleveres umiddelbart efter brug af rummet. Lejeren af fællesrummet er forpligtet til at rengøre rummet efter brug.

**Med venlig hilsen**

**Bestyrelsen**