




Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Th. Nielsensgade 89 og Parkvej 19 - 77 7400 Herning






Indhold

Indledning 3
Ny beboer 4
Bestyrelsen 5
Hjemmeside 6
Ordensregler 7
Gårdmand 8
Fællesrum 9
Fælles arbejdsdag 10
Ydermure 11
Haver 12
Affald....13
Ejerforeningen....14
Fordelingstal 15
Fællesudgifter 16
Varme, vand og el 17
Ventilation 18
Vedligeholdelse....19
Udskiftning af vinduer....20
Udskiftning af døre 21

Indledning

Dette *Tillæg til vedtægter* er dels en fortolkning af visse uklare paragraffer i ejerforeningens vedtægter, men omfatter også en række forhold som ligger ud over vedtægterne, og som er vedtaget på diverse generalforsamlinger gennem tiden. Det er derfor vigtigt, at nye ejere læser *Tillæg til vedtægter* igennem, så man kender ejerforeningens spilleregler. Indholdet er ordnet, så nye lejere kan nøjes med at læse de første 13 sider, men er naturligvis velkomne til at læse videre.

Vi håber, at *Tillæg til vedtægter* vil gøre det lettere at finde rundt i regler og muligheder og dermed bidrage til at gøre det attraktivt at være en del af vores ejerforening. *Tillæg til vedtægter* opdateres og tilrettes løbende og kan findes ejerforeningens hjemmeside: www.7400parkvej.dk. Her finder du også ejerforeningens vedtægter.

Har du spørgsmål, som du ikke finder besvaret i de ovennævnte dokumenter, er du naturligvis altid velkommen til at kontakte bestyrelsen på parkvej7400@gmail.com.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Godkendt på generalforsamlingen 2026-MM-DD

Ny beboer

Er du ny ejer eller lejer, vil du modtage en seddel i din postkasse, hvor du bedes afgive diverse oplysninger, blandt andet hvilke navne, du ønsker, der skal stå på postkassen. Ejerforeningen sørger så for dette.

Du vil blive tilbudt en velkomstrundvisning, hvor du vil få en række praktiske informationer om stedet, ejerforeningen og almindelige, uskrevne regler.

Bestyrelsen

Bestyrelsens medlemmer fremgår af ejerforeningens hjemmeside: www.7400parkvej.dk.

Bestyrelsen varetager ejendommenes daglige drift. Hvis der konstateres fejl eller mangler ved bygninger eller installationer, som er et fællesanliggende, skal man som ejer kontakte bestyrelsen, mens man som lejer, skal henvende sig til sin udlejer. I sådanne tilfælde må man kun, hvis det er tvingende nødvendigt, selv bestille håndværkere. Dette gælder naturligvis ikke forhold, der vedrører den enkelte lejlighed. Er du i tvivl – kontakt bestyrelsen.

En fortegnelse over ejerforeningens håndværkere findes på hjemmesiden.

Se i øvrigt ejerforeningens vedtægter § 17, 18 og 19.

Hjemmeside

Ejerforeningen har hjemmesiden www.7400parkvej.dk. Her kan du finde referater fra bestyrelsesmøder og generalforsamlinger, ligesom budgetter og årsregnskaber vil fremgå af hjemmesiden. Desuden kan du finde en række praktiske oplysninger her.

Budgetter, årsregnskaber og referater kræver adgangskoden ”7400”.

Besøg hjemmesiden og find ud af, hvad den indeholder.

Ordensregler

Spiller man musik, holder fest eller lignende, skal man vise hensyn til naboerne og undgå støjgener blandt andet ved at holde døre og vinduer lukkede. Specielt for Parkvej 27 - 77 gælder, at gården er et meget støjfølsomt område. Vis derfor hensyn når du færdes her – specielt i aften- og nattetimerne.

Der må ikke cykles eller på anden vis køres i gården.

Det er tilladt at holde husdyr, så længe disse ikke er til gene for de øvrige beboere. Hunde må ikke luftes på ejendommenes fællesarealer.

Trappeopgange, altaner og svalegange skal holdes ryddelige. Affaldsposer og lignende må ikke stilles på svalegangene.

Alle flisebelagte gange, portene og pladserne foran postkasserne skal holdes fri for cykler, barnevogne, legetøj og lignende.

Cykelkælderen skal holdes ryddelig og må ikke benyttes som pulterkammer. Knallerter eller lignende skal trækkes uden for cykelkælderen, inden de startes. Døren til cykelkælderen skal være aflåst i aften- og nattetimerne.

Brugere af vaskekælderen skal rydde op og gøre rent efter sig. Efter brug af tørretumbleren skal filteret i denne rengøres. Efterlad ikke tom emballage eller lignende i vaskekælderen.

Parkeringspladsen er forbeholdt ejendommenes beboere og deres gæster. Biler skal parkeres i de afmærkede båse. Parkeringspladsen må ikke benyttes til køretøjer over 3.500 kg. Campingvogne, både og trailere må kun henstilles på parkeringspladsen få dage ad gangen.

Se i øvrigt ejerforeningens vedtægter § 9.

Gårdmand

I ejerforeningen er der ansat en gårdmand, og det skal understreges, at der ikke er tale om en vicevært. Problemer, der vedrører de enkelte boliger, har således intet med gårdmandens arbejde at gøre, og kun bestyrelsen må henvende sig til gårdmanden vedrørende arbejde.

Gårdmanden er ansat til fast månedsløn, som via årsbudgettet godkendes af generalforsamlingen. Gårdmandens faste opgaver er aftalt skriftligt med bestyrelsen, og ønsker bestyrelsen andre opgaver løst, afregnes disse efter tidsforbrug.

Gårdmanden rydder sne på trapper og gangarealer, mens beboerne selv står for snerydningen på svalegangene.

Fællesrum

Det står ejerforeningens beboere frit for at benytte fællesrummet til møder, spil og lignende i dagtimerne. Fællesrummet kan også – efter aftale med bestyrelsen – benyttes til mindre arrangementer. Der må ikke udvises støjende adfærd, som kan være til gene for de omkringboende. Der skal være ro fra kl. 22:00 og lokalet skal forlades senest kl. 24:00. Da der ikke er toilet i forbindelse med fællesrummet, kan gårdmandens toilet til venstre for cykelkælderen benyttes.

Ønsker man at låne fællesrummet, skal man sende en mail til ejerforeningens mail-adresse: parkvej7400@gmail.com. Efter brug skal lokalet afleveres rengjort og ryddeligt. Når lokalet forlades, skal vinduerne lukkes og døren låses.

Fælles arbejdsdag

Der afholdes en fælles arbejdsdag hvert år, hvor vi udfører de vedligeholdopgaver og forbedringer, vi selv kan klare. Vi lægger vægt på, at arbejdsdagene – ud over de fastlagte opgaver – også skal være fornøjelige og give mulighed for, at vi får talt lidt mere med hinanden, end vi måske når til hverdag.

Lejere aftaler med ejeren, hvem der deltager i arbejdsdagen, men begge parter er naturligvis meget velkomne.

Tidspunkterne for arbejdsdagene fastlægges af bestyrelsen, og meddeles beboere og eksterne ejere i god tid.

Er man forhindret i at deltage, kan man i stedet betale et udeblivelsesgebyr der fastlægges af generalforsamlingen, eller man kan aftale med bestyrelsen at udføre arbejde på en anden dag inden for tre måneder. Vi ser dog gerne, at flest muligt deltager på de fastlagte arbejdsdage.

Ved uddelegering af arbejdsopgaver tages der hensyn til den enkeltes forudsætninger, så ingen kommer ud for opgaver, de ikke kan overkomme.

Ejerforeningen sørger for forplejning på arbejdsdagen.

Ydermure

Ydermurene på ejendommene Th. Nielsensgade 89 og Parkvej 27 - 77 består af en tynd skal udenpå 50 mm Rockwool. Det er derfor strengt forbudt at montere lamper, paraboler eller andet på murene, ligesom cykler og lignende ikke må stilles op ad murene.

Kommer man til at beskadige muren, skal bestyrelsen underrettes, så skaden kan blive udbedret.

Haver

Foran Parkvej 19 - 25 og Parkvej 39 - 47 er der anlagt haver. Der er tale om fællesareal, hvor brugsret og vedligeholdelsespligt hører til lejligheden. Ting, man selv etablerer, kan aldrig blive ejerforeningens ansvar at vedligeholde.

For Parkvej 39 - 47 gælder, at der skal være fri passage mellem haverne. Lågen i hækken må derfor ikke blokeres eller fjernes. Dette af hensyn til reparationer på ejendommen, vinduespudsning, brand og lignende.

Ønsker en ejer ikke at udnytte brugsretten til haven, kan denne sløjfes og indgå i det øvrige fællesareal. Det samme kan kræves i forbindelse med grov misligholdelse.

Hvis man låner ejerforeningens haveredskaber, skal disse altid stilles tilbage på plads samme dag.

Affald

Dagrenovation
Ejerforeningen har opsat fire underjordiske affaldscontainere til henholdsvis

- Metal og plast
- Madaffald
- Papir og pap
- Restaffald

Det fremgår af skilte på de enkelte containere, hvad der skal i dem. For en grundigere information henvises til www.herning.dk/borger/genbrug-og-affald/saadan-sorterer-du-dit-affald. Der må ikke stilles affald ved siden af containerne – renovationsoperatøren har ingen mulighed for at tage dette med. Det skal bemærkes, at affaldscontainerne er video-overvågede.

Farligt affald
Ved siden af containerne står to røde plast-kasser til såkaldt farligt affald. Dette omfatter el-pærer, batterier, rester af maling og opløsningsmidler, små-elektronik og lignende. Se i øvrigt ovenstående link.

Flasker og glas
Ejerforeningen har ingen faciliteter til bortskaffelse af flasker og glas. Der henvises til flaskeautomaterne hos supermarkederne samt de af kommunen opstillede glascontainere. Kort over glascontainere findes på ovenstående link.

Haveaffald
I det sydøstlige hjørne af grunden er der etableret et aflukke til komposterbart affald. Haveaffaldet må ikke være i plastposer, og urtepotter, ståltråd og lignende må ikke kommes i kompostbunken. Klip udtjente juletræer og større grene i stykker, så de er nemmere at håndtere.

Ejerforeningen

Ejerforeningen omfatter:

- Rækkehusene Parkvej 19 - 25
- Ejendommen Parkvej 27 - 77
- Ejendommen Th. Nielsens Gade 89 st. og 1. sal
- Garageanlægget Th. Nielsens Gade 89 A - K

I alt 32 beboelseslejligheder og 10 garager.

Alle ejere af ovenstående er medlemmer af ejerforeningen.

HUSK! Ved salg af garager skal der gives meddelelse herom til bestyrelsen, før et evt. salg igangsættes, da ejerforeningens medlemmer har forkøbsret.

Se i øvrigt ejerforeningens vedtægter § 1 - 5 og § 12 - 19.

Fordelingstal

Fordelingstallet fremkommer som 1000 x lejlighedens areal / det samlede areal, Der er ikke fuld overensstemmelser mellem de ved udregningen benyttede arealer og BBR-registrets arealoplysninger. Garagernes fordelingstal er sat til 3.

Lejlighed	Fordelingstal
Parkvej 19	34
Parkvej 21	34
Parkvej 23	35
Parkvej 25	35
Parkvej 27	18
Parkvej 29	32
Parkvej 31	33
Parkvej 33	29
Parkvej 35	31
Parkvej 37	19
Parkvej 39	37
Parkvej 41	31
Parkvej 43	31
Parkvej 45	31
Parkvej 47	33
Parkvej 49	18
Parkvej 51	31
Parkvej 53	36
Parkvej 55	24
Parkvej 57	24
Parkvej 59	24

Lejlighed	Fordelingstal
Parkvej 61	24
Parkvej 63	32
Parkvej 65	30
Parkvej 67	30
Parkvej 69	33
Parkvej 71	32
Parkvej 73	33
Parkvej 75	36
Parkvej 77	34
Th. Nielsens Gade 89 st.	32
Th. Nielsens Gade 89 1.	34
Th. Nielsens Gade 89 A	3
Th. Nielsens Gade 89 B	3
Th. Nielsens Gade 89 C	3
Th. Nielsens Gade 89 D	3
Th. Nielsens Gade 89 E	3
Th. Nielsens Gade 89 F	3
Th. Nielsens Gade 89 G	3
Th. Nielsens Gade 89 H	3
Th. Nielsens Gade 89 I	3
Th. Nielsens Gade 89 K	3
I alt =	1000

Fællesudgifter

Fællesudgifter til dækning af vedligeholdelse, gårdmand, opvarmning af fællesrum, udendørs belysning og lignende fordeles på de enkelte lejligheder efter fordelingstal. Renovation er ikke indeholdt i fællesudgifterne, men opkræves direkte af den enkelte ejer.

Fællesudgifterne fastlægges af generalforsamlingen, og den enkelte ejer skal tilmelde opkrævningen til PBS.

Varme, vand og el

Der er installeret separate, fjernaflæste vand- og varmemålere i de enkelte lejligheder, og den enkelte ejer afregner direkte med leverandørerne. Undtaget herfra er de to lejligheder i Th. Nielsens Gade 89, der afregner efter fælles måler, og fordeler udgiften efter fordelingstal.

De enkelte lejligheder har separate, fjernaflæste el-målere. El-målerne til lejlighederne Parkvej 27 - 77 er placeret i fællesrummet.

Omkostninger til opvarmning og belysning af alle fælles rum samt udendørs belysning afregnes via fællesudgifterne.

Der er ført el frem til alle garager. Garagen tilhørende Parkvej 41 forsynes direkte fra lejligheden, så det følgende gælder ikke for denne. Alle øvrige garager forsynes fra en fælles gruppe med meget begrænset kapacitet, hvorfor installationen kun må benyttes til lys, portautomatik og lignende små, kortvarige forbrugere. Frysere og lignende må derfor under ingen omstændigheder tilsluttes garagens installation.

Der er opsat en måler i hver garage, og denne bedes aflæst hvert år i december. Aflæsningen sammen med navn og aflæsningsdato sendes til ejerforeningens mail: parkvej7400@gmail.com, alternativt kan man aflevere i ejerforeningens postkasse.

Det kan være vanskeligt at finde ud af, hvad måleren viser. Den skifter mellem at vise det øjeblikkelige el-forbrug i watt [W] og det samlede forbrug i kilowatt-timer [kWh]. Den skifter med ca. 30 sekunders mellemrum, det kan for eksempel se sådan ud:

- 24 P (Øjeblikkeligt forbrug på 24 W)
- 3.57 (Samlet forbrug på 3,57 kWh siden installationen)

Det er kun det sidste tal, der ønskes oplyst.

Årligt forbrug under 50 kWh afregnes via fællesudgifterne, mens forbrug ud over dette afregnes med 5 gange typisk dagspris.

Ventilation

Lejlighederne Parkvej 27 - 77 er tilkoblet et centralt udsugningsanlæg. Rørsystemet i et sådant anlæg tilstoppes gradvist med fedt og støv, som ikke blot forringer anlæggets kapacitet, men også danner grobund for helbredsfarlige bakterier. Der må derfor under ingen omstændigheder kobles emhætter eller andre enheder med ventilator til udsugningsanlægget, da man herved risikerer at blæse bakterier og lugt ind til naboen. Store loftshængte emhætter kan kun fås med ventilator, så sådanne skal forsynes med kulfilter og recirkulere luften.

Ejerforeningens bestyrelse sørger for, at rørsystemet bliver renset ca. hvert 4. år.

Vedligeholdelse

Udvendig vedligeholdelse af ejendommene samt vedligeholdelse af fællesarealer, fælles rum, trapper, svalegange samt trappeopgangen i Th. Nielsens Gade 89 påhviler ejerforeningen. Vedligeholdelse af vinduer og døre samt maling af udhuse, der hører til de enkelte lejligheder, er ejerens ansvar. Al indvendig vedligeholdelse påhviler ejeren.

Skel mellem haver (plankeværker, låger og hække) betragtes som en del af haven – det vil sige, at brugsret og vedligeholdelsespligt hører til lejligheden.

Ved udvendig maling af vinduer og døre, skal der benyttes maling med farven RAL 9010. Rækkehusenes udhuse og plankeværker skal males med B3 varenummer 755 (sort). Maling fås ved henvendelse til bestyrelsen, mens ejeren selv må sørge for pensler med mere.

Gulvbrædder på altaner skal behandles med:

1. Algefjerner
2. Grundrens
3. Grundolie
4. Træolie

Alle materialerne udleveres af bestyrelsen og skal benyttes i den angivne rækkefølge. Det bør tilstræbes, at vedligeholdelse af altaner foregår i forbindelse med fælles arbejdsdage.

Garageportenes overfladebehandling er vedligeholdsfri, men reparation og eventuel servicering af den tekniske installation påhviler ejeren.

Se i øvrigt ejerforeningens vedtægter § 7, 8.

Udskiftning af vinduer

Vinduer kan være af træ, plast eller aluminium og kan være top- eller sidehængslede.

Med undtagelse af kældervinduer og de to små vinduer i gårdens endegavl skal vinduer være todelte med lodret midtersprosse.

Uanset materiale skal farven være RAL 9010.



Udskiftning af døre

Døre kan være af træ, plast eller aluminium.

Dørene skal være udført med to glasfelter med vandret deling. Det øverste felt skal være størst. Der skal benyttes råglas, og glasset skal være ens i begge felter.

Rækkehusejerne kan vælge mellem klart glas og råglas.

Uanset materiale skal farven være RAL 9010.

