

Informationsmappe om
Ejerlauget Røjlehaven



Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Ejerlauget Røjlehaven	3
Administrator	4
Varmecentralen	4
Veje og parkering	4
Renholdelse af veje og fortov	5
Fællesarealer	5
Indbetaling af kontingent	5
Varme og vand	6
Lokalplan - Vedligeholdelse af husene	6
Ved salg/køb af huset	7
Kabel TV	8
Genbrugspladsen	8
Containeren	9
Plan over genbrugspladsen	10
Kollektiv ejendomsforsikring	11
Ejerlaugets hjemmeside	11
Yderligere information	11

Ejerlauget Røjlehaven



Velkommen til Ejerlauget Røjlehaven. Formålet med dette informationshæfte er at fortælle lidt om vores område og de praktiske ting i forbindelse med at bo her.

Ejerlauget Røjlehaven består af 112 ens rækkehuse, beliggende Røjlehaven 1-107 og 2-64 samt Baunevej 41-91.

Husene, der blev opført i 1964-66, ligger på et område, hvor der tidligere har været gartneri, og varmecentralen, hvorfra samtlige huse forsynes med varme og varmt vand, er et levn fra gartneriet.

Navnet Røjlehaven stammer fra, at bebyggelsen ligger på en "røjle", en lille forhøjning i det ellers flade terræn. Baunevej kommer fra ordet "bavn", der er en brændestabel, der antændes i krigstilfælde eller faresituationer for at advare. "Bavnen" var oftest anbragt på et højtliggende sted, f.eks. en "røjle".

Da Ejerlauget Røjlehaven er en lille "landsby" midt i Storkøbenhavn, er rammerne tilstede for et godt miljø - men rammerne gør det ikke alene - beboerne udfylder rammerne.

Der er pæne fællesarealer i ejerlauget med bænke og borde, der indbyder til at mødes med naboer en lun sommeraften. Boldbane, legepladser og petanquebane er til fri afbenyttelse af både børn og voksne.

Ejerlaugets drift er baseret på fællesskab, idet alle udgifter til varmecentral og fællesarealer fordeles lige blandt de 112 huse. Disse fællesudgifter omfatter bl.a. forsyning af varme, varmt og koldt vand, husforsikring, fællesantenne, container, veje, fællesarealer, belysning, lønninger og administration.

Ejerlaugets daglige drift varetages af en bestyrelse på 7 medlemmer, der vælges på den ordinære generalforsamling.

Ejerlauget har ansat lønnet medhjælp til pasning af varmecentral, genbrugsplads, fællesarealer m.v.

En pæn vedligeholdelse af både fællesarealer, haver, huse og skure med hegn er med til at sikre et godt miljø og bevare vores område som et attraktivt og godt sted at bo.

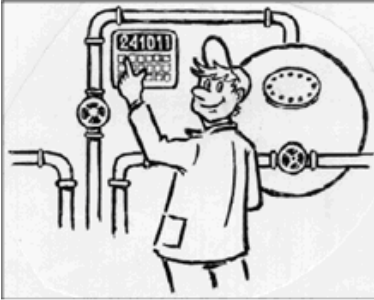
Administrator

Foreningens regnskab, herunder opkrævning af kontingent, rykkerprocedure, varme- og vandregnskab, varetages af foreningens administrator som er Advodan, Glostrup Torv 6-10, 2600 Glostrup, tlf. 46 14 50 22, mail:

ejendomsadministration2600@advodan.dk

Spørgsmål til det årlige udsendte varme- og vandregnskab skal rettes til foreningens administrator.

Varmecentralen



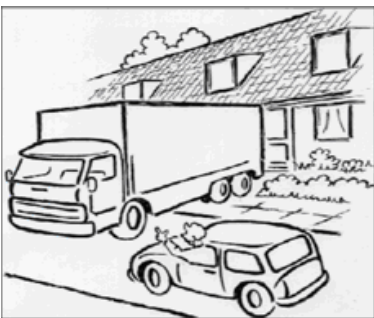
Varmecentralen er beliggende ved P-pladsen på Røjlehaven. Varme- og varmtvandsledningerne ligger delvis i jorden og i ingeniørgangene under husene. Ejerlaugets ansvar for forsyningsrørene går til indføringen i de enkelte huse, ved husenes sokkel.

Varmecentralen var oprindelig indrettet til varmeproduktion med oliefyr, men i 1992 blev varmecentralen ombygget fra oliefyr til varmevekslere, og vi blev tilsluttet Høje Taastrup Fjernvarme.

Varmecentralen er udstyret med moderne automatik til styring af varme og varmtvandsproduktionen, med regulering for udendørstemperatur, vindstyrke og med natsænkning for optimal udnyttelse af energien.

Varme og vand afregnes efter individuelle målere, som hvert år aflæses i juli af et autoriseret målerfirma. Varmeregnskabet går fra 1. juli til 30. juni.

Veje og parkering



Selve Røjlehaven er § 40 vej, hvor der er hastighedsbegrænsning på højst 30 km/t. af hensyn til legende børn. Der er på § 40-vejen gjort plads til cykelsti højre om "øerne", og det henstilles at parkering foretages, så cyklister kan køre inden om.

På vejene er der begrænset antal parkeringspladser. Det henstilles derfor at gæster parkerer deres bil på den fælles parkeringsplads ved genbrugspladsen.

I henhold til Høje-Taastrup kommunes bekendtgørelse af 1. marts 2014 må køretøjer med en tilladt totalvægt over 3.500 kg., påhængskøretøjer (herunder campingvogne) og motorredskaber i tidsrummet kl. 1900 -0700 kun parkeres, hvor det er tilladt ved særlig afmærkning.

Påhængskøretøjer (herunder campingvogne) med tilladt totalvægt på højst 2.000 kg. må dog parkeres i indtil 24 timer.

Renholdelse af veje og fortov.

I henhold til lov om vintervedligeholdelse og renholdelse af veje påhviler det den enkelte grundejer selv at foretage snerydning på fortove, veje og stier ud for ejendommen. Den enkelte grundejer skal også træffe foranstaltninger mod glat føre.

Renholdningspligten, der påhviler grundejerne, omfatter pligt til at fjerne ukrudt, at feje fortove og vejarealer, at fjerne affald og renholde nedløbsriste.

Snerydning og grusning på fortove foretages i et vist omfang af vores havemand. Snerydningspligten påhviler dog altid de enkelte beboere. Det henstilles, at der saltes mindst muligt af hensyn til beplantningen samt hunde og katte.



Fællesarealer

Fællesarealerne består af plæner, bede, stier, veje, p-pladser, belysning, petanquebane, legepladser og boldbane. Boldbanen er et godt aktiv for vores børn. Af hensyn til de omkringboende må banen ikke benyttes efter kl. 21 på hverdage og kl. 18 på lør-, søn- og helligdage.

Vedligeholdelsen af fællesarealerne varetages af vores havemand. Som supplement indkaldes normalt til fællesarbejde hvert forår hvor legepladser, stensætninger m.m. restaureres.

De enkelte huses beplantning ud til fællesarealerne vedligeholdes af husejeren. Det henstilles, at hække klippes til Skt. Hans, således at hække og anden beplantning ikke vokser ud over fortove, stier og veje.

Bestyrelsen har besluttet, at der principielt ikke anvendes sprøjtning på fællesarealerne af hensyn til miljøet, og beboerne opfordres til at følge samme linie i egne haver.

Indbetaling af kontingent



Kontingentet, der opkræves via PBS, forfalder forud den 1. i måneden. Ved for sent indbetaling pålignes et gebyr på kr. 100,-.

Kontingentet pr. måned består i 2019 af

Fællesudgifter	625,00 kr. (incl. fælles husforsikring)
Kabel-TV	175,00 kr. (tv-grundpakken)

Hver den 1. i måneden betaler den enkelte ejer også á conto beløb til varme og vand, der er fastsat individuel efter forbrug. Henvendelse vedrørende betaling af kontingent skal ske til foreningens administrator, Advodan, Glostrup Torv 6-10, 2600 Glostrup, tlf. 46 14 50 22.

Varme og vand



I tilfælde af behov for lukning for varme- eller vandforsyningen i forbindelse med VVS-arbejde kontaktes varmemesteren for nærmere aftale/vejledning.

Der kan lukkes for varmen til hvert enkelt hus i ingeniørgangen. Varmt og koldt vand kan også lukket i hvert enkelt hus ved forbrugsmåleren. Hvis der skal lukkes for en husrække ad gangen i længere perioder, skal der sendes meddelelse til de berørte beboere.

Aflæsning af vandmålere og målere på radiatorer.

Ista/Clorius Danmark, Brydehusvej 13, 2750 Ballerup, tlf. 77 32 33 34, står for aflæsning af de elektroniske vandmålere og varmemålere på radiatorer.

Flytning af varmemålere bestilles hos Ista Danmark. Udgiften afholdes af den enkelte husejer.

Spørgsmål vedrørende det årlige varme- og vandregnskab, herunder tilbagebetaling og efterbetaling, skal ske til foreningens administrator, Advodan, Glostrup Torv 6-10, 2600 Glostrup, tlf. 46 14 50 22.

Ved aflæsning af varme og vand ved ejerskifte se under afsnittet "Køb/salg af husene".

Ændringer i varmeinstallationer.

De enkelte ejere er forpligtet til straks at underrette bestyrelsen om ændringer i varmeinstallationerne i ejendommen samt defekte eller uvirksomme målere.

Lokalplan - Vedligeholdelse af husene



Høje Taastrup kommunes lokalplan 1.68 for Ejerlauget Røjlehaven indeholder bestemmelser for den eksisterende bebyggelses anvendelse, karakter og arkitektoniske udseende af husene samt hvilke godkendte ændringer og tilbygninger der må foretages. Der gives med få undtagelser ikke mulighed for at ændre bygningernes ydre.

Opførelse af udestue, anneks eller anden form for udvidelse af det oprindelige boligareal må ikke finde sted.

Carport med redskabsskur må kun opføres på bestemte ejendomme. De skal udføres efter godkendt standartprojekt.

Vinduer og døre skal holdes i sort, brun, grå, hvid eller svenskrød. Sternbrædder skal holdes i sort. Udhus og hegn i sort eller brun. Carporte med redskabsrum holdes i farverne brun, grøn umbra eller sort.

I lokalplanen er der endvidere fastsat bestemmelser om udformning af vinduer, vinduespartier, tagvinduer, carport, udhus, terrasseoverdækning, faste hegn og havemur.

Overdækning af terrasser kræver anmeldelse til kommunen. Opførsel af carport kræver byggetilladelse fra kommunen.

Lokalplanen kan ses på kommunens hjemmeside eller ejerlaugets hjemmeside.

Udskiftning af tagsten.

I henhold til lokalplanen for området skal bebyggelsen fremtræde som en ensartet helhed i forhold til husenes oprindelige opførelse og udseende.

De oprindelige tagsten er fra Hellingsø Teglværk. Disse tagsten kan ikke leveres mere. Hvis der lægges nye tagsten skal det være Dantegl vingetagsten i farven Mocca. De leveres af firmaet MONIER A/S.

Den samlede tagflade er ca. 90 m².

Ved salg/køb af huset

Ved overdragelse af huset til en ny ejer bedes nøglen til genbrugspladsen videregivet til køber.

Ved ejerskifte er det den til enhver tid værende ejer som hæfter for ejendommens forpligtigelser overfor Ejerlauget. Refusionsopgørelsen mellem sælger og køber er ejerlauget uvedkommende.

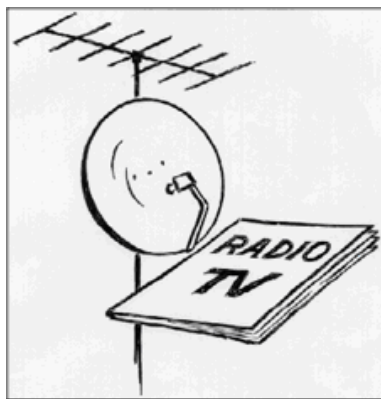
Ved flytning bestilles Ista/Clorius Danmark, Brydehusvej 13, 2750 Ballerup, tlf. 77 32 33 34, til aflæsning af vandmålere og varmemålere på radiatorer. Varme- og vandmålere skal aflæses på overtagelsesdagen.

Omkostninger ved ekstra aflæsning af målerne i forbindelse med flytning er ejerlauget uvedkommende.

Varme- og vandregnskabet går fra den 1. juli til den 30. juni. Det endelige varme- og vandregnskab bliver først offentliggjort i efteråret.



Kabel TV



Alle husstande er via foreningens fælles antenneanlæg tilsluttet YouSee kabel-tv med tv-grundpakken som betales sammen med kontingentet. Den enkelte husstand kan vælge yderligere tv-pakker, blandt selv og tv-boks. Der kan også etableres adgang til bredbånd (internet) via YouSee kablet. Disse ekstra ydelser bestiller man selv hos YouSee og betaler direkte til dem.

Fra 2016 blev det muligt, at den enkelte husstand selv kan vælge, hvilken leverandør af tv man ønsker. En anden tv-leverandør kan dog ikke anvende foreningens antenneanlæg. Opsigelse af tv-grundpakken skal ske til bestyrelsen. Udgiften til genetablering af tv-grundpakken betales af den enkelte ejer. Det er muligt udelukkende at have bredbånd via YouSee tv-kabel. Det skal man selv bestille hos YouSee.

Det er også muligt at købe et bredbåndsprødt hos en anden udbyder under forudsætning af udbyderen har købt sig ind på TDC's net. Der gøres opmærksom på at foreningens antenneanlæg ikke er bygget til hastigheder over 300 Mbit.

Kontakt oplysninger:

YouSee

Strandlodsvej 30

0900 København C

Telefon: 80 80 40 10

Oversigt over TV – kanaler kan ses på www.yousee.dk

Genbrugspladsen

Genbrugspladsen ligger ved siden af varmecentralen. Porten til pladsen er låst, men alle husstande har nøgle til porten. Såfremt den tidligere ejer ikke har afleveret nøglen, kan ny nøgle rekvireres hos bestyrelsen/varmemesteren.

I containergården findes trillebøre og en lang stige, der frit kan lånes. Det henstilles, at disse ting afleveres straks efter brug.

Ejerlauget Røjlehaven har indgået en aftale med kommunen om, at storskrald afhentes samlet på genbrugspladsen. Dette har bevirket, at vi er sluppet for at købe et stativ hver især til hhv. flasker/glas og aviser/pap.

På genbrugspladsen kan afleveres aviser, pap, flasker, plast, metal, elektronik, keramik, haveaffald m.v.

Affald fra virksomheder må ikke afleveres på genbrugspladsen.

Bygningsaffald, gipsplader, isolering og betonfliser

Dette affald modtages ikke. Det skal man selv aflevere på kommunens genbrugsplads.

Containeren



I containeren kan i princippet lægges alt brandbart, der ikke kan placeres andre steder – dog med nedenstående begrænsninger. Affald må ikke afleveres i sorte affaldssække – der må kun anvendes klare plastiksække.

Det er VIGTIGT, at disse regler overholdes, idet vi bliver pålagt ekstra afgift, når der er forbudt affald i containeren.

Affaldstyper der ikke må findes i containeren:

- Hårde hvidevarer (fx. køleskabe, fryserer, komfurer)
- Kviksvølvholdige lyskilder (fx. lysstofrør, solarierør, lavenergipærer)
- Farligt affald i øvrigt (olie- og kemikalieaffald)
- Eternit
- Stort affald (større end 0,5 x 0,5 x 1,0 m)
- Trykimprægneret træ
- Metal (fx. cykelstel, motorer, radiatorer)
- Bygningsaffald (fx. brokker, tegl, sanitet og rockwool)
- Anlægsaffald (fx. jord, sten, grus, asfalt, beton/lerrør)
- Andet ikke-forbrændingseget affald (fx. springmadrasser)
- EI-skrot (fx. computere, kaffemaskiner, radioer, TV-apparater)
- Dagrenovation
- PVC (fx. tagrender, persienner)
- Haveaffald

Affald, der ikke må forefindes i større mængder:

- Haveaffald
- Glas
- Genanvendeligt papir og pap
- Flamengo, der ikke er forurennet (fx. med madrester) eller belagt med plast eller alufolie
- Genanvendeligt plastfolie (Polyethylen (PE), krympefolie)
- Andet plast
- Tøj af bomuld
- Bildæk

VIGTIGT:

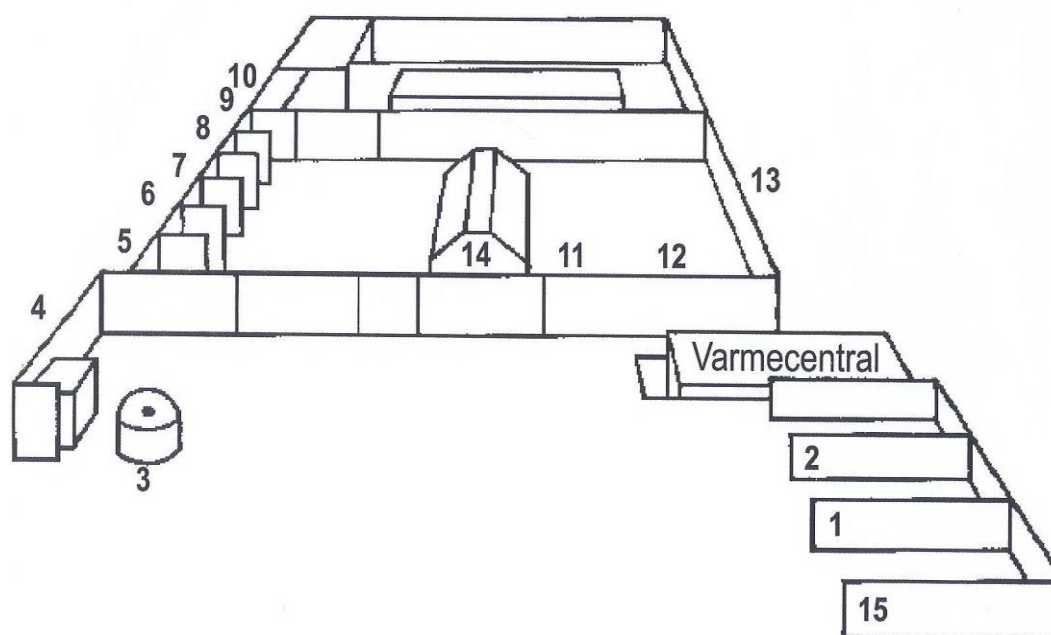
Der må ikke afleveres nogen form for dagrenovation, madrester eller husholdningsaffald i containeren eller på genbrugspladsen.

Sorteringen på genbrugspladsen er opdelt som vist på "Plan over genbrugspladsen":



1. muldjord (lægges i midterste bås på p-pladsen)
2. haveaffald (lægges i venstre bås på p-pladsen)
3. flasker (lægges i flaskecontainer udenfor genbrugspladsen)
4. porcelæn m.v. (lægges i grøn plast-container udenfor genbrugspladsen)
5. aviser
6. pap
7. plast
8. batterier
9. elektronik
10. maling, kemikalier o.l. (afleveres ved porten til værkstedsgården)
11. møbler og stort træ
12. hvidevarer
13. metal
14. andet brændbart affald (lægges i den blå container)
15. Grusbunke – gratis afhentning i begrænset omfang

PLAN OVER GENBRUGSPLADSEN





Kollektiv ejendomsforsikring

Foreningen har i 1989 besluttet at tegne ejendomsforsikring på de enkelte huse på kollektiv basis, for derigennem at sikre medlemmerne størst mulige fordele og rabatter. Forsikringen betales via kontingentet til ejerlauget.

Ejerlauget har indgået en forsikringsaftale med Codan Forsikring A/S. Forsikringen omfatter bl.a. følgende forsikringer for de enkelte huse:

Brandforsikring
Bygningsbeskadigelse
Skjulte rør
Glas og sanitet
Svampe- og insektforsikring
Storm

Anmeldelse af skader foretages af den enkelte husejer og foretages telefonisk direkte til Codan på tlf. 33 55 55 55 eller via deres hjemmeside www.codan.dk

Foreningens kundenr. 63102881

Foreningens policenr. 900 004 0816

Bestyrelsen har intet med anmeldelse af skader at gøre.

Police samt forsikringsbetingelser kan læses via Internettet på ejerlaugets hjemmeside www.roejlehaven.dk

Ejerlaugets hjemmeside

Foreningen har sin egen hjemmeside på Internettet under www.roejlehaven.dk hvor du kan se yderligere information om foreningen samt den seneste version af

- Vedtægter for Ejerlauget Røjlehaven
- Regnskab og budget
- Referat af generalforsamling

Hvis du ikke har adgang til Internettet kan kopi af ovennævnte dokumenter udleveres hos bestyrelsen.

Yderligere information

Ønsker du yderligere information er du altid velkommen til at rette henvendelse til bestyrelsen.