

Husorden for Vejlesøparken

April 2014

Husorden for Vejlesøparken

Indhold

| | Side |
|---|-------------|
| Velkommen som beboer i Vejlesøparken | 3 |
| Beskrivelse af Vejlesøparken | 3 |
| Kontakt og oplysninger | 3 |
| Ejendomsinspektør – Vejlesøparkens hjemmeside - Varmecentralen | 3 |
| Kort over området | 4 |
| Varmer - Døgnvagt: - Smækket ude - tabt nøgle – glemt nøgle - Administration | 5 |
| Faciliteter | 5 |
| Vaskeri: - Selskabslokaler..... | 5 |
| Garage – Boldspil -Hobby, sport og leg, aktivitetsrum - Legepladser - Sauna | 6 |
| Bygningsmæssige forhold | 6 |
| Afløb - Altaner og terrasser..... | 6 |
| Dørtelefon – Elevatorer – Emhætter – Forsikringer- Handicappede beboere – Håndværkere – Kælderrum..... | 7 |
| Markiser - Opgange og indgangspartier – Ophængning – Opvask – Radiatorer og rørinstallationer – Sikringer..... | 8 |
| Skader – Skiltning - TV, radio, internet og telefoni - Vaskemaskine og tørretumbler – Ventilation | 9 |
| Vis hensyn | 9 |
| Indendørs aktiviteter | 9 |
| Arbejdsstøj..... | 9 |
| Barnevogne, cykler, kørestole, rollatorer m.m. – Bortrejs e- Fester og andre aktiviteter – Hunde – Husdyr – Leg..... | 10 |
| Opslagstavler -Støjende adfærd..... | 11 |
| Udendørs aktiviteter | 11 |
| Altaner og terrasser – Fodring - Grill på altaner og terrasser – Parkering..... | 11 |
| Generelle retningslinier og regler | 11 |
| Affald..... | 11 |
| Batterier, lyspærer og lysstofrør - Ind- og udflytning – Parkanlæg - Skader – Uvedkommende - Camping m.v..... | 12 |
| Cykler - Oprydning af effekter - Pyntning af vinduer, terrasser og altaner..... | 13 |
| Skader og vedligeholdelse | 13 |
| Ejerens ansvar - Ejerforeningens ansvar - Udbedring af skader..... | 13 |
| Lejere – Ejere og Ejerforeninger..... | 13 |
| Andre pligter | 14 |
| Misligholdelse..... | 14 |
| Stikordsliste | 16 |

Husorden for Vejlesøparken

Velkommen som beboer i Vejlesøparken

Denne husorden indeholder råd og vejledning og angiver de regler, som gælder for beboerne. Der er også en beskrivelse af de faciliteter, som beboerne har mulighed for at benytte sig af. Formålet med husordenen er at sikre, at Vejlesøparken er et godt sted at bo. Derfor er det vigtigt, at beboerne overholder de anførte regler og krav, så de kan opnå optimal tilfredshed ved at bo i Vejlesøparken.

Beskrivelse af Vejlesøparken

Vejlesøparken består af 5 boligblokke, der betegnes blok 1, blok 2, blok 3, blok 4 og blok 5 (Se kort på side 4). De 5 blokke indeholder 474 lejligheder af forskellige størrelser. Der er både udlejede og privatejede lejligheder. De udlejede lejligheder sælges, når de bliver ledige.

Vejlesøparken består af 2 matrikler: matrikel 1 dt, der omfatter Blok 1,2 og 5 og matrikel 1 dy, der omfatter blok 3 og 4. Bebyggelsen styres af 3 foreninger, nemlig en grundejerforening og en ejerforening for hver matrikel. Detaljerede oplysninger findes på Vejlesøparkens hjemmeside. Lejernes forhold dækkes af en beboerrepræsentation med egen bestyrelse. På beboerrepræsentationens hjemmeside ”vsp-bbf.dk” er der redegjort nærmere for dens opgaver og de fællesaktiviteter, der tilbydes.

Kontakt og oplysninger

Ejendomsinspektør

Kontor: Vejlesøparken 11, kld.

Tlf. 45 42 13 88

Mandag-fredag kl. 8.00-9.00

Tirsdag & torsdag tillige kl. 17.00-18.00

E- mail: vejlesoparken@mail.dk

Vejlesøparkens hjemmeside

Hjemmesiden har domænenavnet ”vejlesoeparken.com”. Den indeholder alle væsentlige oplysninger om Vejlesøparken og dens virksomhed. Den bruges også til at bringe aktuelle nyheder. Endelig bruges den mest muligt i kommunikationen mellem ejere, ejerforeninger og administrator. Der er links til relevante hjemmesider, herunder beboerrepræsentationens.

Varmecentralen

Tlf. 45 42 22 04

Varmemesteren træffes bedst

Mandag-fredag kl. 7.00-7.30

Parkeringspladser er markeret med **P**



Varme

Der er monteret digitale varmemålere på hver radiator. I juni måned hvert år aflæses totalforbruget. Denne aflæsning kræver ikke adgang til lejligheden. Regnskabsåret løber fra 1/6 til 31/5. Opstår der problemer med varmen - kontakt ejendomsinspektøren. Man bør selv løbende aflæse forbruget på hver enkelt radiator for at følge det.

Døgnvagt:

I uopsættelige tilfælde kan der uden for normal arbejdstid rettes henvendelse til den vagthavende funktionær.

Vagttelefon 27 26 07 09.

Telefonnummeret findes tillige på væggen mellem elevatorerne i blok 1, ligesom ejendomskontorets automatiske telefonsvarer oplyser nummeret.

Smækket ude - tabt nøgle – glemt nøgle

Centralnøgle findes ikke, hvorfor ejendomskontoret ikke kan hjælpe. Kontakt nærmeste låsesmed (se telefonbog) om hjælp.

Administration

Datea

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45 26 01 02

Kontaktpersoner og e-mail adresser findes på Vejlesøparkens og beboerrepræsentationens hjemmesider.

Faciliteter

Vaskeri:

Det udleverede vaskekort giver adgang til vaskeriet fra både øst- og vestsiden af blok I samt til benyttelse af alle maskiner i vaskeriet.

Der er opsat tydelige anvisninger for brugen af maskinerne. Ved fejl på en maskine udfyldes et fejlkort, som hænges på maskinen.

Åbningstider:

Alle dage, undtagen tirsdag kl. 08.00-20.00

Tirsdag kl. 10.00-22.00

Selskabslokaler

Selskabslokalerne kan bruges af Vejlesøparkens beboere til private formål mod betaling af leje. På hjemmesiden kan man se, hvornår lokalerne er ledige. Der kan foretages reservation på ejendomskontoret, som også kan give nærmere oplysninger om de gældende betingelser for udlejningen, der selvfølgelig skal overholdes.

Der gives ikke tilladelse til afholdelse af ungdomsfester.

Garage

Der er garageanlæg i kælderen under blok 2 og 3 med i alt 90 pladser til udlejning. Oplysning om lejemål fås på ejendomskontoret. Porten til garagen åbnes med den udleverede fjernbetjening.

Boldspil

Der er indhegnede baner til basketball og fodbold ved varmecentralen. Banerne må kun benyttes mellem kl. 08.00 og 22.00. Der må ikke spilles fodbold på græsarealerne.

Hobby, sport og leg, aktivitetsrum

I Vejlesøparken er der hobbyrum, grafisk værksted, motionsrum, billardrum og petanquebane som følger:

I blok 4

| | |
|------------------------|---------------|
| I kælderen ved nr. 23: | Hobbyrum |
| - - nr. 23 | Grafikrum |
| - - nr. 29 | Bordtennisrum |
| - - nr. 29 | Billardrum |
| - - nr. 31 | Motionsrum |

I blok 5

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| I kælderen ved nr. 15 | Hobbyrum |
| Ud for nr. 5 ved siden af P-pladsen | Petanquebane |

Kontakt ejendomskontoret om nærmere oplysninger.

Legepladser

Der er indrettet flere legepladser til små og mellemstore børn på området. Meget små børn bør have en voksen ledsager med på disse pladser.

Sauna

I underetagen i blok 1 er der en sauna, som beboerne i denne blok kan benytte. Ejendomskontoret kontaktes om adgang.

Bygningsmæssige forhold

Afløb

Rensning af tilstoppede, skjulte afløb er ejendommens ansvar. Man skal rette henvendelse til Ejendomsinspektøren, hvis man ikke selv kan klare problemet.

Altaner og terrasser

Af hensyn til facadens ensartede udseende er ejerforeningerne berettiget til at bestemme farve og placering af alle genstande over synlig brystningshøjde. Ejendomsinspektøren kan give

oplysninger om betingelserne for opsætning af markiser, afskærmninger, varmelegemer, belysning m.m. Altankasser må kun anbringes indvendigt på brystningen.

Du har pligt til at sikre, at regnvands afløbene ikke er tilstoppede (afløbet på terrasserne findes under træfliserne), og at altaner og terrasser renholdes.

Der findes en manual, der redegør for de muligheder, der er, for at ændre døre og vinduer.

Manualen kan rekvireres på ejendomskontoret.

Dørtelefon

Blok 1 har et dørtelefonanlæg for at forhindre, at uvedkommende kan få adgang til bygningen.

Det er vigtigt, at telefonrøret hænges på plads igen straks efter brugen, da øvrige beboere ellers ikke kan anvende anlægget.

Elevatorer

Der er elevator i alle opgange, dog 2 stk. i blok 1. I tilfælde af driftsstop kontaktes ejendomskontoret, uden for normal arbejdstid dog den vagthavende ejendomsfunktionær. I alle elevatorer er der tovejskommunikation til en vagtcentral, som tilkalder ejendommens vagthavende funktionær, hvis du er blevet lukket inde. Tryk på ”hjælpe knappen ” for at oprette forbindelse og følg anvisningerne fra vagtcentralen

Emhætter

Ejendommens ventilationsanlæg sørger for udluftning fra køkkenet. En emhætte må ikke tilsluttes udluftningssystemet, men skal være en type, der recirkulerer luften gennem et kulfilter.

Forsikringer

Ejendommen er hus- og grundejerforsikret (bygningsskadeforsikring), hvilket blandt andet betyder, at vandskade på bygningen dækkes. Beboernes indbo i lejligheden og kælderrummet er ikke omfattet af denne forsikring. Derfor bør beboeren selv sørge for forsikringsdækning.

Ejendommen er glas- og kummeforsikret. Forsikringen dækker dog ikke spejle. Alle pludselige skader dækkes, medmindre der er tale om konstateret hærværk.

Ejendommen er brandforsikret mod skade på bygningen. Beboernes indbo i lejlighed og kælderrum er ikke omfattet af denne forsikring.

Handicappede beboere

Ønsker om bygningsmæssige ændringer som hjælp til en handicappets færden rettes til ejendomsinspektøren, som kan give oplysninger om mulige installationer og bygningsændringer.

Håndværkere

Hvis du har brug for en håndværker, kan ejendomskontoret oplyse, hvilke håndværkere der normalt benyttes i Vejlesøparken.

Kælderrum

Pulterummene i kælderen er kun beregnet til opbevaring. Rummet skal holdes aflåst.

Installation af lys eller stikkontakt i rummet må kun ske i forbindelse med tilslutning til egen måler, og installationen skal foretages af en autoriseret installatør. Tilladelsen kan tilbagekaldes, hvis der opstår gener for andre beboere.

Markiser

Det er tilladt at installere markiser både på øst- og vestsiden af blokkene. Der må kun installeres markiser med hvid eller hvid-blåstribet dug.

Kontakt ejendomskontoret om nærmere oplysninger inden opsætningen.

Opgange og indgangspartier

Rengøring foretages af et rengøringssselskab. Du skal selv renholde din egen dørmåtte.

Henstilling af cykler, barnevogne, kørestole, rollatorer, fodtøj, legetøj, sportsudstyr og andre genstande i opgangen eller foran lejlighedens hoveddør er ikke tilladt.

Ophængning

Ophængning på lejlighedernes betonvægge kræver brug af borehammer. En sådan kan lånes på ejendomskontoret.

Opvaskemaskine

Det er tilladt at installere opvaskemaskine. Arbejdet skal udføres af en autoriseret installatør.

Radiatorer og rørinstallationer

Enhver utæthed ved radiatorventiler, rørledninger og anden VVS-installation skal omgående repareres, da der ellers er risiko for vandskade på underboens lofter, vægge og indbo.

Om vinteren bør der aldrig være lukket helt for radiatorerne, da der er risiko for frostsprængning i perioder med stærk frost. Det gælder ved åbne vinduer og især ved åbne altan- og terrassedøre.

Radiatorventiler kan kalke til, så de ikke virker længere. Derfor bør du ved fyringssæsonens start kontrollere, at alle radiatorer virker.

Kontakt ejendomskontoret, hvis der er problemer.

Sikringer

I blok 1 er der i hver lejligheds forstue ved hustelefonen bag en låge placeret et HPFI-relæ, en hovedafbryder med 10 amp sikringer til lys i lejligheden og en hovedafbryder med 3 stk. 16 amp sikringer til komfur, opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler.

I blok 2 og 3 (Terrasselejlighederne) er elmåleren placeret i et skab i vindfanget ved indgangen.

I lejlighederne på 1., 2. og 3. sal er sikringerne placeret i gangen ved badeværelset og i lejlighederne på 4. og 5.sal er sikringerne placeret i garderoben bag soveværelset.

I alle disse lejligheder er der installeret et HPFI-relæ, en hovedafbryder med 10 amp sikringer til lys samt en hovedafbryder med 3 stk. 16 amp sikringer til komfur, opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler.

I blok 4 og 5 er der placeret sikringsskabe i trappeopgangen på hver etage. I skabene er installeret et HPFI-relæ, en hovedafbryder med 10 amp sikringer til lys og en hovedafbryder med 16 amp sikringer til komfur, opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler.

Vær opmærksom på, at det for alle lejligheder nu er tilladt at bruge 13 amp sikringer i stedet for 10 amp

Skader

Hvis du observerer skader på ejendommen, installationer, træer, beplantning m.m., beder vi dig om at rette henvendelse til ejendomskontoret.

Skiltning

Skiltning er ikke tilladt.

TV, radio, internet og telefoni

I alle lejligheder er der stik til TV og radio, samt flere telefonstik. Det er ikke tilladt at opsætte udvendig antenne eller parabolanlæg.

Vaskemaskine og tørretumbler

Det er tilladt at installere vaskemaskine og tørretumbler. Tørretumbleren skal være af typen kondenserende. Arbejdet skal udføres af autoriseret installatør. Vaskemaskiner må ikke være i drift i tidsrummet 22.00-07.00, fordi støj fra centrifugering kan forplante sig i bygningen.

Ventilation

Samtlige lejligheder er forsynet med trykstyret udsugning gennem udluftningsventiler i køkkenet og i badeværelserne. Ventilerne bør rengøres jævnligt. Afmontering af ventilerne kan foretages ved at tage fat om ventilens yderring og trække ventilen vinkelret ud fra væggen. Ventilen renses ved at dyppe den i sæbevand og derefter trykke det støjisolerende skumgummistykke fri for vand. Genmontering sker ved at placere de 2 bevægelige bøjler i rillen i røret og derefter trykke ventilen på plads.

Vis hensyn

Indendørs aktiviteter

Arbejdsstøj

Bebyggelsen består af betonelementer, der nødvendiggør brugen af borehammer ved opsætning af billeder, belysning, hylder m.m.

En borehammer kan lånes på ejendomskontoret.

Borestøj, hamren og anden arbejdsstøj forplanter sig til flere opgange og kan derfor virke meget generende. Det vil være en god ide at orientere opgangens beboere om planlagte arbejder, der vil medføre større støjgener.

Boren, hamren og andet støjende arbejde er kun tilladt:
Hverdage kl. 08.00-19.00
Lørdage kl. 08.00-14.00
Søn- og helligdage kl. 10.00-12.00

Barnevogne, cykler, kørestole, rollatorer m.m.

Barnevogne, cykler, kørestole, rollatorer m.m. må ikke henstilles i indgangspartier og på trappegange, men skal anbringes i de dertil indrettede kælderrum eller cykelstativer i det fri.

Bortrejse

Skal du være væk fra din bolig i en længere periode, kan det være praktisk at underrette din nabo og ejendomskontoret om dit fravær. Der kan opstå situationer, hvor adgang til lejlighedens installationer er nødvendig, f.eks. ved utætte rør og rørbrud. Giv oplysning om, hvem der kan rettes henvendelse til, og hvem der har ekstra nøgle til lejligheden. Undgå så vidt muligt nedrullede gardiner og andre synlige tegn, der antyder, at beboerne er væk i længere tid.

Fester og andre aktiviteter

Ved fester og andre aktiviteter, der kan medføre støj, bør du i forvejen (have kommunikeret med) informere opgængens beboere.

Hunde

Du skal have tilladelse til at holde hund. Når tilladelse gives, sker det skriftligt. Henvendelse om tilladelsen rettes til ejendomsinspektøren, som også vil oplyse om reglerne for at holde hund. Kamphunde tillades ikke. Luftning af hunde på Vejlesøparkens område må kun foregå i yderområderne (Se kort side 4), og hundene skal altid føres i snor. Du har pligt til at opsamle din hunds efterladenskaber, så medbring derfor altid en hundepose. Brugte poser skal lægges i en af de mange affaldsspande i området.

Andre Husdyr

Der må holdes små husdyr, såsom fugle, hamstere m.m. under forudsætning af, at de ikke er til gene for andre beboere. Det er ikke tilladt at holde kat.

Leg

Leg i elevatorerne, på trapper og kældergange samt etagegangene i blok 1 er ikke tilladt. De bygningsmæssige forhold i denne blok betyder desuden, at beboerne skal være særlig opmærksomme på, at såvel egne som besøgende børns aktiviteter ikke medfører støjgener for de øvrige beboere. Klager rettes til ejendomskontoret.

Opslagstavler

I alle opgange er der opsat tavler til meddelelser fra bestyrelserne, ejendommens administration, håndværkere m.fl.

Støjende adfærd

Beboerne skal undlade aktiviteter, der frembringer generende støj, herunder støj af mekanisk og elektronisk art. (NB:Arbejdsstøj er undtaget fra denne regel – se side xx.) Beboerne skal også sørge for, at egne såvel som besøgende børn ikke er til gene for øvrige beboere med støjende adfærd. Klager rettes til ejendomskontoret.

Udendørs aktiviteter

Altaner og terrasser

Det er ikke tilladt at ryste tæpper og lign. eller kaste affald ud fra altaner, terrasser eller vinduer. Luftning og/eller tørring af tøj må kun finde sted under brystningshøjde, så det ikke kan ses udefra. Beplantningerne i plantekummerne må ikke rage ud over kanten. (Så undgår man nedfald af blade, grene mm til gene for underboen.)

Fodring

Fodring af fugle og dyr fra altaner, terrasser og vinduer er ikke tilladt, da det tiltrækker rotter og andre skadedyr, (ligesom det kan være til gene for andre beboere.)

Grill på altaner og terrasser

Lugt og røg fra brug af grill kan genere andre beboere. Det henstilles, at man kun benytter gas- eller el-grill, og at grillen placeres, så risikoen for gener bliver mindst mulig.

Parkering

Parkering af biler og motorcykler må kun finde sted på de etablerede parkeringspladser i bebyggelsen (Se kort side 4). Parkering foran vaskeriet og børnehaven er ikke tilladt. Lastbiler, busser, campingvogne og påhængsvogne må kun parkeres på parkeringspladsen foran varmecentralen - efter forudgående aftale med ejendomskontoret. Langtidsparkering er ikke tilladt. Motorkøretøjer uden nummerplader må ikke henstilles på parkeringspladser eller øvrige områder. På boligvejene er stop på indtil 15 minutter tilladt for af- og pålæsning, dog på eget ansvar, hvis der blokeres for udrykningskøretøjer.

Generelle retningslinier og regler

Affald

I blok 1 findes en affaldsskakt i hver ende af boliggangene. I de øvrige blokke findes en affaldsskakt på hver trappeafsats. Skakten er kun beregnet til køkkenaffald, der af hygiejniske grunde skal være emballeret i en forsvarligt og grundigt tillukket plastpose. Smid ikke pizzakasser, vinkasser eller papkasser i skakten, da de sætter sig fast i skaktrøret. Har du nydt skaldyr og fisk, så

kom affaldet i en ekstra affaldspose, som lukkes godt. Skaktlemmen skal lukkes efter hver nedkastning.

Aviser og flasker må ikke nedkastes i skakten, men skal bæres ned i kældergangen og lægges i affaldsrummet (eller) i de fremsatte kasser/containerere.

Husk: aldrig glas eller glasskår i affaldsskakten.

Storskrald, jord, grene, planter, æsker, papkasser og div. kasserede ting skal bringes til varmecentralen og lægges på vognen ved bilvaskepladsen.

Batterier, lyspærer og lysstofrør

Gamle batterier, lyspærer og lysstofrør skal anbringes i specielle minicontainere, som er placeret følgende steder:

Blok 1 ved aviscontainerne i kælderen

Blok 2 i affaldsrummet ved nr. 2

Blok 3 i affaldsrummet ved nr. 10

Blok 4 ved nr. 21 og 35

Blok 5 i kældergangen ved nr.15

Ind- og udflytning

Beboeren er erstatningspligtig for skader på opgange og elevatorer i forbindelse med ind- og udflytning. Elevatorerne må ikke blokeres for andre beboere i længere tid.

Parkanlæg

Vejlesøparken har en skovplan, som angiver, hvorledes skovarealerne skal plejes og vedligeholdes over en årrække. Skovplanen kan læses på hjemmesiden.

Der må ikke skæres i træer og buske.

Affald må ikke efterlades, men skal anbringes i de opsatte affaldsspande.

Der må under ingen omstændigheder tændes bål.

Græsplænerne er beregnet til rekreative formål som solbadning og leg, der ikke er til gene for andre.

Skader

Hvis du observerer skader på ejendommen eller på installationer, træer, beplantning m.m., bør det meldes til ejendomskontoret.

Uvedkommende

Enhver beboer bedes i egen interesse medvirke til, at uvedkommende personer bortvises fra aktivitetsrum, rekreative fællesarealer og trappeopgange. Kontakt ejendomskontoret eller en ejendomsfunktionær på området – evt. vagthavende funktionær - hvis der ønskes hjælp i påkommende tilfælde.

Camping m.v.

Telte må ikke opstilles på området. Campingvogne og lignende må ikke henstilles på bebyggelsens parkeringspladser eller på området i øvrigt. Tilladelse til kortere tids parkering på pladsen foran varmecentralen kan indhentes hos ejendomsinspektøren. Campingvogne må ikke være beboet under et sådant kortere ophold.

Legetelte, opstillet på fællesarealerne, skal være nedtaget inden solnedgang samme dag. Andre telte må ikke opstilles på området.

Cykler

Cykler må ikke henstilles eller efterlades i indgangspartierne eller på fællesarealerne, men henvises til de dertil indrettede fællesrum i underetagerne, til de opsatte cykelstativer eller til lejlighedernes pulterrum.

Oprydning af effekter

For at fjerne effekter, der er efterladt af fraflyttede beboere eller nuværende beboere, gennemføres en årlig oprydning i cykel- og fællesrum samt på området. Der vil i god tid forinden blive givet meddelelse om datoen for oprydningen. Genstande, der bærer tydelige spor af ikke at have været anvendt siden sidste oprydning, vil blive fjernet.

Pyntning af vinduer, terrasser og altaner

Der må ikke påklistres mosaikpapir eller isættes blyindfattede ruder i vinduerne. De må heller ikke indeles med sprosser eller forandres ved f.eks. anden påklæbning eller påmaling. Undtaget herfra er anbringelse af julepynt.

Bortset fra julepynt er det ikke tilladt at ophænge lyskæder eller at opsætte plakater, mærkater eller anden pynt. Det gælder også i opgangene.

Skader og vedligeholdelse.

Alle beboere

Udbedring af skader

Beboerne – d.v.s. både lejere og ejere - har pligt til omgående at underrette ejendomsinspektøren eller vagthavende funktionær, når en skade med nedennævnte følgevirkninger er konstateret. I fællesskab sættes der straks ind for at standse udbredelse af skadevirkninger, indtil en midlertidig eller varig reparation har fundet sted. Dette kan også få betydning for den forsikringsmæssige status.

Lejere

Lejer har den fulde, indvendige vedligeholdelsespligt, dvs. maling af vægge, lofter og alt træværk samt gulve og radiatorer, i henhold til lejekontrakten.

Ejere og ejerforeninger

Vedligeholdelse af bygningerne og deres installationer reguleres i § 16 stk. 4-6 incl. i ejerforeningens vedtægter. Generelt gælder, at udendørs vedligeholdelse, herunder af selve bygningerne, hører under ejerforeningen, medens ejeren har ansvaret for den indvendige vedligeholdelse af sin lejlighed. Denne fordeling er klar, når det drejer sig om den almindelige

vedligeholdelse i form af indvendig maling og tapetsering, lakering af gulve, udskiftning af defekte stikkontakter og lign. D.v.s det som holder lejligheden i pæn og funktionel stand.

Det er op til den enkelte ejer, hvad der gennemføres. Det samme gælder, hvis der er planer om at modernisere lejlighedens elektriske installationer, men her er dog nogle lovbestemte sikkerhedsregler, som skal overholdes.

Forholdene er anderledes, når det er skader, der skal udbedres. Her skelnes der mellem skader, som er ejerens ansvar, og skader, der er ejerforeningens ansvar. Denne fordeling er også afgørende for, hvordan den enkelte kan og bør dække sig ind gennem forsikring.

Ejerens ansvar

Ved skade på synlige vandrør og radiatorer i lejligheden skelnes der forsikringsmæssigt mellem 2 typer:

- Skader som medfører udstømmende vand fra f.eks. et sprængt synligt vandrør. Det betegnes som en tilfældigt opstået skade som følge af en pludselig hændelse. Her må ejer selv betale reparationen af den primære skade, da det hører under den enkelte ejers vedligeholdelsespligt, jf. vedtægterne. Følgevirkningerne i form af vandskader, f.eks. på gulve, dækkes af ejendommens forsikring.
- Skader der har udviklet sig over tid, f.eks. som følge af tæring, og som viser sig ved udsivende vand fra radiatorer eller synlige vandrør. Her har ejeren pligt til at dække både reparation af den defekte enhed og udbedring af skaderne.

Ovenstående fordeling af ansvar gælder også, hvis der er følgeskader i andre lejligheder m.v.

Ejerforeningens ansvar

Ved skader på skjulte rørinstallationer, der f.eks. løber under gulvet eller er gemt i skunke eller indmuret i væg, dækker ejendommens forsikring altid både følgeskader på f.eks. gulve og reparation af røret - både ved pludselig udstømning og ved dryp eller udsivning.

Andre pligter

Misligholdelse

Langt de fleste beboere har forståelse for, at en stor bebyggelse fungerer bedst, når man tager hensyn til hinanden og overholder sine forpligtelser. Her er husordenen en god reference. Men det sker, at der må skrides ind over for en lejer eller ejer for at sikre ordnede forhold. Hvis en løsning ikke kan findes ved forhandling, og der er tale om en så væsentlig overtrædelse af de forpligtelser, som beboerne skal respektere, er der ingen anden udvej end at pålægge vedkommende at fraflytte sin lejlighed i henhold til gældende lovgivning, herunder lejeloven.

I sådanne sager er det nødvendigt at have et sikkert grundlag at handle ud fra. Derfor er der også i ejerforeningernes vedtægter indføjet de nødvendige bestemmelser for, hvordan sager om misligholdelse af forpligtelser håndteres. Reglerne gælder for både ejere og lejere, herunder beboere af fremlejede lejligheder. De findes i vedtægternes §23, som gengives i sin helhed:

§23 Misligholdelse

23.1 Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for foreningen eller et af dens medlemmer, herunder groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, overtræder lokalplanens relevante bestemmelser, laver gentagne grove

overtrædelser af husordenen, ikke betaler forfaldne ydelser til foreningen, eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan ejerforeningen pålægge den pågældende ejer at fraflytte sin lejlighed med passende varsel, jf. gældende lovgivning, p.t. §8 i lovebekendtgørelse af 16. december 2010 om ejerlejligheder.

23.2 Bestemmelserne i 23.1 gælder også i forhold til en ejers husstandsmedlemmer eller lejere.

For lejerne gælder den tilsvarende § 93 om misligholdelse i Lov om Leje (lejeloven)

Som endeligt vedtaget på det fælles beboermøde den 3. april 2014

(Signeret

Erik Lassen
Dirigent)

Stikordsliste

Administration - 5
Affald - 11
Afløb - 6
Altaner og terrasser - 6, 11
Arbejdsstøj - 9
Barnevogne, cykler, kørestole, rollatorer m.m. - 10
Batterier, lyspærer og lysstofrør - 12
Beskrivelse af Vejlesøparken - 3
Boldspil - 6
Bortrejse - 10
Camping m.v. - 12
Cykler - 13
Døgnvagt - 5
Dørtelefon - 7
Ejendomsinspektør - 3
Ejerens ansvar -
Ejerforeningens ansvar -
Elevatorer - 7
Emhætter - 7
Fester og andre aktiviteter - 10
Fodring - 11
Forsikringer - 7
Garage - 6
Grill på altaner og terrasser - 11
Handicappede beboere - 7
Hjemmesider - 3
Hobby, sport og leg, aktivitetsrum - 6
Hunde - 10
Husdyr - 10
Håndværkere - 7
Indholdsfortegnelse - 2
Ind- og udflytning - 12
Kontakt og oplysninger - 3
Kort over området - 4
Kælderrum - 7
Leg - 10
Legepladser - 6
Markiser - 8
Misligholdelse - 14
Opgange og indgangspartier - 8
Ophængning - 8
Oprydning af effekter - 13
Opslagstavler - 11
Opvaskemaskine - 8
Parkanlæg - 12
Parkering - 11
Pyntning af vinduer, terrasser og altaner - 13

Radiatorer og rørinstallationer - 8
Sauna - 6
Selskabslokaler - 5
Sikringer - 8
Skader - 9, 12
Skader og vedligeholdelse - 13
Skiltning - 9
Smækket ude - tabt nøgle - glemt nøgle - 5
Støjende adfærd - 11
TV, radio, internet og telefoni - 9
Udbedring af skader - 13
Uvedkommende - 12
Varme - 5
Varmecentralen - 3
Vaskeri: - 5
Vaskemaskine og tørretumbler - 9
Ventilation - 9
Velkommen som beboer i Vejlesøparken - 3

-

-