

## **Afsnit 1.0 Information om: OMRÅDET VESTERVANG**

Generelt:

Området Vestervang er beliggende i den nordlige del af Århus C. mellem Vestre Ringgade og Langelandsgade lige nord for Botanisk Have og højt beliggende i forhold til Botanisk Have og Århus bymidte.

Fra de fleste lejligheder er der udsigt ud over Botanisk Have og store dele af Århus By.

Hele bebyggelsen består af 5 afsnit, heraf er to afsnit henholdsvis børneinstitution og ældrecenter.

De tre øvrige afsnit 1, 2 & 5 er beboelsesejendomme og heraf er afsnit 1 og 5 ejerlejligheds ejendomme.

**Afsnit 5** som omfatter **ejerforeningen ØST med numrene 1,2,3,7 & 8** og ejerforeningen VEST med numrene 4,5,6,9 & 10 er det sydligste afsnit og beliggende lige ned til Botanisk Have og Den Gamle By. Afsnit 5 er ligeledes det afsnit, der ligger nærmest bymidten.

Bebyggelsen:

Bebyggelsen er opført som elementbyggeri i beton. Opførelsen er påbegyndt midt 60'erne, hvor Århus Kommune udskrev en arkitektkonkurrence for bebyggelse af området. Vinder af konkurrencen blev de kendte arkitekter Friis & Moltke.

Boligbyggeriet veksler mellem højhuse og terrassehuse. Højhusene benævnes altangangshuse.

Hele lejlighedsbyggeriet udgjorde med sin moderne arkitektur i såvel højhuse som terrassehuse og underjordiske garageanlæg noget af det ypperste i datidens boligbyggeri.

Terrassehusene er med 4 etager heraf 2 underetager i forhold til indgangen, men nederste lejligheds terrasse er i niveau med græsarealet ned mod Botanisk Have.

Lejlighedernes terrasser er med udsigt til Botanisk Have.

Altangangshusene er med 7 etager plus garagekælder.

Indeholdt i grundarealerne er der anlagt tilhørende store parkeringspladser ud for hvert af altangangshusene, og der er gennemgange gennem altangangshusene fra P. pladserne til terrassehusene.

Mellem altangangshusene og terrassehusene er der ensrettet kørevej, der fungerer som adgangsveje til terrassehusene med indkørsel i den østlige ende af byggeriet.

Kørevejen mellem husene er kategoriseret som brandvej.

Der er ligeledes store grønne fællesarealer i området.

Afsnit 5 byggeriet er fra sidst i 60'erne og stod færdig til indflytning i 1970.

Afsnittet blev opført af 2 bygherrer på selvstændige matrikelnumre og består derfor af 2 selvstændige ejerforeninger.

Ejerforeningen ØST omfatter numrene 1,2,3 i terrassehuset samt 7 & 8 i altangangshuset.

**Der er i alt 96 lejligheder (28 i terrassehuset og 68 i altangangshuset) og 36 kældergarager.**

Ejerforeningen VEST er med numrene 4,5,6 i terrassehuset samt 9 & 10 i altangangshuset, omfatter i alt 92 lejligheder (20 i terrassehuset og 72 i altangangshuset) og 40 kældergarager.

Lejlighederne på de 2 øverste etager i terrassehuset og alle lejligheder fra og med 4 etage i altangangshuset er udsigtslejligheder.

Lejlighederne er af meget varierende størrelser og indretninger. I størrelse spænder de fra de mindste på – bruttoareal og inkl. terrasser/altaner - ca. 28 kvm. og til de største på ca. 200 kvm.

2 lejligheder i hver ejerforening ejes af ejerforeningerne, en mindre der anvendes til kontor og en større, der anvendes som viceværtslejlighed.

## **Afsnit 2.0 Information om: EJERFORENINGEN Afsnit 5 ØST**

### **2.1 Data:**

**Foreningens navn:** "Ejerforeningen Vestervang Afsnit 5 ØST"

**Adresse:** Vestervang 8, lej. 811, 8000 Århus C.

**Hjemsted:** Århus Kommune mat. nr. 117 up, med grundareal på 17.283 kvm.  
Ejendoms nr. 52925 – 2 med etageareal på 9.803 kvm.

**Bebyggelsen er underlagt Århus Kommunes lokalplan nr. 77.**

### **2.2 Generelt**

Ejerforeningens funktion og virke er i henhold til foreningens vedtægt (**fane 4**).

Vedtægten er udarbejdet på grundlag af Boligministeriets normalvedtægt for ejerforeninger i Danmark.

(bekendtgørelse nr. 647 af 25. juni 1995, senest ændret ved § 2 i lov nr. 485 af 9. juni 2004).

De i forhold til normalvedtægten indføjede ændringer er tilpasninger som efter bestyrelsens vurdering er relevante for Ejerforeningen Vestervang afsnit 5 ØST.

Vedtægten er godkendt på generalforsamlingen d. 29. marts 2006 og tinglyst på lejlighederne.

### **2.3 Foreningens ledelse**

Ejerforeningen ledes af en bestyrelse på 5 medlemmer valgt, i henhold til vedtægten.

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender mellem de årlige generalforsamlinger.

Administrationen varetages af bestyrelsen v. formanden.

Der er ansat en vicevært.

Formanden har den daglige ledelse, og er viceværtens nærmeste foresatte.

Viceværten fungerer som vicevært Øst og gennem samarbejdsaftale også i Vest.

Viceværten varetager det daglige arbejde med servicefunktioner herunder renholdelse af alle fællesarealer og mindre reparationer.

Bestyrelsens sammensætning og kontaktmulighed til medlemmerne og vicevært, kan ses i informationsskrivelse (**fane 7**).

### **2.4 Mål**

Områdets beliggenhed højt og tæt på byens centrum medfører, at de fleste lejligheder er med god udsigt ud over "Botanisk Have", "Den Gamle By" og videre ud over byen, havnen samt Århus-bugten. Dette har medført, at området efterhånden er blevet et attraktivt område i byen.

Det er bestyrelsens mål:

- At ejerforeningen Vestervang ØST skal være blandt Århus Kommunes bedst fungerende ejerforeninger.

- At området og bygningerne holdes rene og præsentable, således at bygningerne, deres facader og udendørs arealer med græs og blomsterbede altid fremtræder præsentable og indbydende.
- At energiforbruget styres således, at der er optimal komfort i lejlighederne med det mindst mulige energiforbrug.
- At der i ejerforeningen hos formand og vicevært kan søges en fyldestgørende rådgivning og service vedr. fællesskabet, de fælles installationer og arealer m.m..
- At lejlighedsindehavere og eventuelt lejere bor i et velfungerende fællesskab.

### **2.5 Ejerskifte**

Ved ejerskifte oplyser ejerforeningen - efter anmodning fra sælger eller dennes repræsentant (ejendomsmægler eller advokat) – med denne ”Velkommen til Vestervang” om forholdene i foreningen og bebyggelsen.

Ved handel udbeder ejerforeningen sig snarest muligt, efter at en købsaftale er indgået, oplysninger fra sælger, advokat eller ejendomsmægler om nye ejeres navn og betalingsmodel for fællesbetalingen til ejerforeningen.

#### **Anmodning:**

Er man ejer af en garage, og ønsker at sælge, henstilles det, at man annoncerer med opslag i ejerforeningen, eller henvender sig til bestyrelsen, således at eventuelle interesserede beboere får tilbud om at købe.

## **Afsnit 3.0 Information med relation til vedtægt**

### **3.1 Bestyrelsens pligter & ansvar Relation: vedtægtens § 9**

#### **Fællesbidraget**

I henhold til vedtægtens § 9 stk. 2 er bestyrelsen ansvarlig for opkrævning af fællesbidrag. Bidraget betales af alle medlemmer af ejerforeningen i relation til de på de enkelte lejligheder tinglyste fordelingstal.

Summen af fordelingstal for samtlige lejligheder er 2041, dette fordelingstal anvendes ved a conto opkrævning og fordeling af energiforbrugs – varme og vand – omkostningerne.

Driftsomkostningerne fordeles efter et samlet fordelingstal på 2012.  
(Foreningens kontor og viceværtslejlighed fragår med henholdsvis 4 og 25 i alt 29).

Fællesbidragssatserne pr. fordelingstal til henholdsvis drift og a conto opkrævning for energiforbrug fastsættes af bestyrelsen, og forelægges til godkendelse på den årlige ordinære generalforsamling.

De af bestyrelsen fastsatte bidragssatser indeholdende driftsbidrag og a conto energibidrag opkræves samlet som a conto i perioden fra 1. jan. til den ordinære generalforsamling afholdes senest udgangen af maj måned.

**Fællesbidraget betales månedligt og skal være betalt senest d. 4. i måneden.**

Ejerforeningen er tilsluttet PBS (betalingservice), dermed kan betalingen ske automatisk via PBS.

#### **Fællesudgifter**

Fællesudgifterne omfatter et drifts- og energi bidrag.

Driftsbidraget er til dækning af:

Vedligeholdelse af bygningerne, udvendige arealer, administration, vicevært, skatter, forsikringer og renovation, samt elevatorer, ventilation og fælles el m.m.

Fælles elforbrug er til belysning af fællesarealerne, elevatorer og ventilation m.m.

Energi bidraget dækker varme og vandforbrug samt energimærke omkostninger og opkræves a conto med årlig opgørelse.

Forbruget opgøres i et separat årsregnskab.

A conto beløbet opkræves sammen med driftsbidraget.

#### **Forsikring**

I henhold til vedtægtens § 9 stk. 2 er bestyrelsen ansvarlig for tegning af fælles forsikringer.

Ejerforeningen har tegnet:

- Bygningsforsikring, Dækningsoversigt (**fane 6**).
- Erhvervs og arbejdsskade forsikring for foreningens servicepersonale.

- Bestyrelsesansvarsforsikring:  
Indeholdt i bygningsforsikringen.

Det er kun ejerforeningen, der kan anmelde skader på foreningens forsikringer.

Vær opmærksom på at privat indbo i lejligheder, pulterrum, og garager samt cykler ikke er forsikrede under ovennævnte forsikringer og dermed i fællesskabet, hverken i tilfælde af tyveri, vandskade eller anden skade.

### Varmeforbruget.

Bestyrelsen har høj fokus på energiforbruget herunder varmekonsumet.

Viceværten følger nøje forbruget ved ugentlige registreringer, og de centrale styringer holdes løbende under observation for korrekt indstilling.

Bygningerne har ikke den højeste isoleringsgrad, men under hensyntagen til rentabilitetsberegninger gennemføres der løbende forbedringer.

I fællesskabets økonomiske interesse opfordres der til, at der også i lejlighederne er opmærksomhed på varmekonsumet, herunder at der skrues ned for termostatventilerne, hvis døre og/eller vinduer åbnes.

Det er vigtigt, at udluftning foretages kortvarigt og ligeledes med lukkede termostatventiler.

### Vedligeholdelse.

Vedligeholdelse af bygningerne udgør en væsentlig andel af foreningens udgifter.

En høj vedligeholdelsesstandard på bygninger opført i 1969/70 og ønsket om et præsentabelt område medfører omkostninger.

Det er bestyrelsens målsætning, at vedligeholdelse - både den løbende og de større vedligeholdelsesprojekter - afholdes inden for foreningens årlige driftsbudget.

Det kan dog ikke udelukkes, at der kan forekomme ekstraordinære indbetalinger til specielle installationer eller vedligeholdelsesprojekter.

### **3.2 Vedligeholdelse Relation: vedtægtens § 15**

Ejerforeningen varetager al vedligeholdelse af både ind- og udvendige fælles arealer samt fællesinstallationer. Vedligeholdelsen omfatter både den daglige og den løbende mere omfattende vedligeholdelse med reparationer.

Bygningsmæssigt varetager ejerforeningen vedligeholdelsen af følgende områder:

Alt vedr. de udvendige, facader inkl. ruder (klimaskærmen), alle fælles installationer vedr. varme, vand og afløb, alt ind- og udvendig fælles belysning, elevatorer, ind- og udkørselsportene til garagekælderen samt alle fællesdøre.

**Terrasser og altaner hører vedligeholdelsesmæssigt under bygningernes facader og dermed under ejerforeningens vedligeholdelses ansvar.**

**Renholdelse- og ryddelighedsmæssigt er det de enkelte ejeres ansvar.**

Beboere skal selv varetage renholdelse og oprydning på altaner og terrasser. Rengøring må ikke være til gener for underboende og gående på gangarealerne. Ved henvendelse til viceværten kan lånes en slange til påsætning på udløbene.

Altangangene bliver regelmæssigt fejtet. Herudover foretages grundigere rengøring 1 eller max. 2 gange årligt.

Hvis beboere på en altangang i fællesskab ønsker en højere renholdelsesstandard, er man velkommen til at foretage yderligere rengøring.

Rengøringsmidler og værktøj kan fås ved henvendelse til viceværten.

Der må ikke kastes sne eller andet ud fra altaner og altangange.

Beboere må gerne selv male træværk, eternitplader og betonflader på altaner og terrasser. Dog kun i std. farver. Maling udleveres ved henvendelse til viceværten.

Indvendige trapper og gennemgangene bliver rengjort 2 gange ugentlig.

Bestyrelsen/viceværten er berettiget til med behørigt varsel at besigtige lejlighederne og påtale dårlig vedligeholdelsesstandard.

Påtaleretten gælder også terrasser og altaner angående alm. renholdelse og ryddelighed.

### **Det er bestyrelsens ansvar:**

- **At ejendommen holdes i forsvarlig stand, herunder at der ikke foretages ændringer, som udvendig på facaderne medfører afvigelser i forhold til det oprindelige udseende.**
- **At der indvendig i lejlighederne ikke sker ændringer, der kan påvirke bygningernes stabilitet.**

Ejerforeningen er ansvarlig for vedligeholdelse af de fælles forsyningsrør og installationer frem til de individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder.

Det er ligeledes bestyrelsens ansvar, at der gennemføres renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser på såvel ejendommens indvendige som udvendige fælles arealer i et omfang og på et niveau, der er passende i forhold til ejendommens karakter og normalt ønsket standard.

Ejerforeningen afholder udgifter ved udbedringer af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt.

Når ejerforeningen gennemfører reparationer på fællesinstallationer, der kræver adgang og indgriben i bygningsdele i ejerlejlighederne, reetableres til lejlighedens oprindelige niveau.

**Hvis der i forbindelse med tidligere renovering er gennemført modernisering til et efter bestyrelsens vurdering højt niveau, kan bestyrelsen afstå fra at afholde den totale reetablering.**

**Reparationer af ændret rørføring er på ejers regning.**

**Viceværten skal straks orienteres, hvis der konstateres udstrømmende vand.**

Ejerforeningen har vedligeholdelsen af ruder i facaderne og fælles døre.

Beboere er pligtige til løbende eller mindst en gang om året, at meddele ejerforeningen hvis der konstateres punkterede eller på anden måde beskadigede ruder i en lejlighed.

Ejerforeningen er pligtig til at besigtige defekte ruder omgående, og, hvis det skønnes nødvendigt, udskifte "omgående", ellers registreres til udskiftning ved førstkommande planlagte udskiftningstidspunkt.

## **Afsnit 4.0 Yderligere regler og faktiske forhold for fællesskabet**

### **4.1 Generelt**

Nedenstående gøres rede for en række forhold, som såvel nye som nuværende beboere bør kende.

Først oplyses om de regler der er vedtaget dels i bestyrelsen og dels på foreningens generalforsamling. Herefter om de forskellige systemer og forhold der er i ejerforeningen. Alt med det formål at give hver enkelt beboer, ejere/lejere, de bedste forhold, det bedste miljø og fællesskab at bo i.

### **4.2 Ombygning og modernisering af lejligheder**

Ved eventuel renovering og modernisering i lejligheder skal ejerforeningen v. vicevært og/eller formand inddrages. Dette er meget vigtigt af følgende årsager:

- Ejerforeningen giver råd om eksisterende konstruktioner og materialer, samt hvilke ombygninger og ændringer der kræver bygningstilladelse.
- Hvis moderniseringen er af et omfang, der kræver tilladelse fra bygningsmyndighederne, skal ejerforeningen give samtykkeerklæring til myndighederne, inden officiel tilladelse gives.
- Ved ændring og modernisering af køkken og/eller badeværelser er det vigtigt, at de fælles rørinstallationer inde i de lodrette installationsskakte bliver kontrolleret, og eventuelle defekter i form af bl.a. begyndende tæring bliver udbedrede. Ejerforeningen foranlediger og afholder omkostningerne ved åbning og genetablering af installationsskaktene og de eventuelt foretagne nødvendige reparationer og udskiftninger. Genetableringer er til det oprindelige niveau. Det kan i visse situationer forlænge en ombygningsperiode, men modsat reduceres risikoen for, at der senere – måske kort efter en renovering - skal åbnes akut på grund af udsivende vand fra defekte rør.

**Udsivende vand kan medføre vandskader.**

**Derfor er en inddragelse af ejerforeningen også i beboernes egen interesse.**

**Ud over boring af maks. 10 m.m. huller i maks. 70 m.m. dybde, må der ikke bores, skæres eller fræses i betonavægge og etageadskillelseselementerne ligesom, der ikke må indlægges supplerende gulve.**

**Håndværkerreglement (bilag til husordenen) skal overholdes.**

### **4.3 Facaderne**

Der gøres opmærksom på, at det ifølge lokalplanen for området ikke er tilladt på nogen måde at ændre på facaderne, herunder heller ikke ændre på farverne på beton, træværk og eternit på altaner og terrasser. Det er heller ikke tilladt, at fjerne eller opsætte faste bygningsdele.

### **4.4 Markiser eller anden solafskærmning**

Opsætning af markiser eller anden solafskærmning må kun foretages efter tilladelse fra ejerforeningen.

Tilladelse gives skriftligt med angivelse af retningslinier for opsætning og farve m.m.



## 4.5 Energiforsyningen – Varme, vand og el

### Varme

Varmeforsyningen er kommunal fjernvarme.

Der er p.t. ikke installeret varmemålere i lejlighederne, og dermed ikke individuel forbrugsmåling. Det samlede forbrug afregnes a conto sammen med fællesbetalingen til drift og vedligeholdelse.

Afregningen, der opkræves a conto, sker i forhold til det tinglyste fordelingstal.

Anlæggene er forsynede med centrale styresystemer, hvor fremløb og returtemperatur på både radiatorvarmen og varm forbrugsvand kan styres.

Forbruget måles på fællesmålere i henholdsvis terrassehuset og altangangshuset.

På radiatorerne i lejlighederne er der monteret termostatventiler med føling på rumtemperaturen og indbygget gennemstrømningsbegrænsning.

Det er vigtigt, at styringen af radiatorerne i lejlighederne foretages ud fra følgende grundregler:

- I rum med flere radiatorer eller flere rum hvor der generelt er åbent imellem, er det vigtigt, at alle radiatorer er minimalt åbne i stedet for at 1 – 2 er meget åbne.
- At udluftning foretages kortvarigt, og at termostatventilerne skrues ned/lukkes under udluftning.
- I terrassehuset er de fleste radiatorer placeret i konvektorgrave. Konvektorgravene må ikke overdækkes med plader eller lign.
- Der må ikke foretages ændringer af varmeinstallationen, herunder ændring af rørføringerne.
- Der må ikke installeres specielle varmesystemer, f.eks. gulvvarme el. lign., eller fjernes enkelte radiatorer uden ejerforeningens tilladelse. Eventuel tilladelse gives ud fra beregning af kapacitetsbehovet i forhold til rumstørrelser. En godkendelse kan medføre ekstern ekspertvurdering, eventuel omkostning herved påhviler ejeren.

Det er i fællesskabets interesse, at der er stor opmærksomhed på, at der ikke forekommer unødigt varmeforbrug.

Eventuelle spørgsmål om indstilling af termostatventilerne i lejlighederne kan rettes til viceværten.

### Vand

Vandforsyningen er ligeledes kommunal.

Der er ikke individuel forbrugsmåling. Det samlede forbrug afregnes a conto sammen med fællesbetalingen til drift og vedligeholdelse.

Afregning der opkræves a conto sker i forhold til det tinglyste fordelingstal.

**Det er i fællesskabets interesse, at der er stor opmærksomhed på, at der ikke forekommer unødigt vandforbrug i form af utætte vandhaner og/eller toiletter. Eventuelle uregelmæssigheder eller defekter på varme og vandforsyningen skal meddeles viceværten.**

Viceværten vil besigtige defekten, og hvis udbedringen kan gennemføres inden for et rimeligt tidsforbrug (max. 2 timer) og med foreningens værktøj, kan viceværten udbedre fejlen uden beregning for den enkelte, eventuelle medgåede materialer betales af ejeren. Hvis udbedringen er af større omfang, skal der tilkaldes håndværker, hvilket er for ejerens regning.

### EI

EI forsyningen er fra NRG1.

Der er installeret individuel forbrugsmåling i de enkelte lejligheder med afregning direkte til NRG1.

Alt fællesforbrug til lys på ud- og indvendige fællesarealer, ventilatorer og elevatorer m.m. måles på 4 delmålere og betales via fællesbetalingen til den fælles drift i forhold til det tinglyste fordelingstal.

Der må ikke installeres køle/fryseskabe tilsluttet fællesforsyningen i pulterrum og/eller garager.

**Der er energimærke på ejendommen, som fornyes i henhold til lovgivningen.**

#### **4.6 Rørinstallationer**

Afgrænsningen mellem hvad der er fælles, og hvad der er private rørinstallationer defineres generelt således:

Varme, forbrugsvand og afløbsrør - inde i installationsskaktene (de lodrette rør) er fælles og vedligeholdes dermed af ejerforeningen/fællesskabet.

De efter - de for de enkelte lejligheder monterede afspærringshaner – er private rør.

Vedligeholdelse af disse installationer, samt de i lejlighederne synlige rør, er de enkelte lejlighedsejeres eget vedligeholdelsesansvar.

Ved eventuelle utætheder med skader til følge, er følgeskaderne dækket af ejerforeningen eller foreningens forsikring, uanset hvilke rør utætheden stammer fra.

#### **4.7 Afløbsinstallation**

De lodrette faldstammer (fælles afløb) vedligeholdes af ejerforeningen og renses efter behov.

Eventuelle tilstopninger i rørene fra køkken- og håndvaske samt badeværelser er de enkelte beboeres egen vedligeholdelse og ansvar.

Ved eventuel tilstopning af afløb kan viceværten kontaktes, og hvis rensningsopgaven kan klares inden for rimelig tid (max 2 timer), og med det værktøj ejerforeningen råder over, kan viceværten udføre rensningen.

Er rensningsopgaven af længere varighed, eller hvis der skal tilkaldes ekstern assistance, er det for den enkelte beboers egen regning.

#### **Vigtigt:**

**Der må aldrig anvendes kaustisk soda eller andet ætsende middel til rensning af afløb.**

Det anbefales kraftigt, at der ca. en gang om måned hældes ca. 2 liter kogende vand igennem afløbene, primært ved køkkenvaskene.

Der må ikke udskylles engangsbleer, større vatklumper o. lign. i toiletterne.

#### **4.8 Ventilation**

Ejendommene er udstyret med et fælles ventilationssystem, hvor ventilatorer på taget gennem lodrette kanaler ventilerer lejlighederne via ventiler i køkkener og badeværelser.

**Der må ikke tilsluttes emhætter med motor og/eller tørretumblere til anlægget.**

Hvis der installeres emhætter skal det være typen med spjæld eller kulfilter.

Tørretumblere skal være af typen med kondensstørrer.

Udsugningsventilerne i køkkener og badeværelser må ikke blændes af eller afdækkes.

#### **4.9 Fælles belysning**

Udvendig belysning omfatter alt belysning uden for lejlighederne.

Ud over løbende observationer kontrollerer viceværten fællesbelysningen én gang om ugen sædvanligvis fredag. Ved konstatering af manglende lys, bliver fejlen rettet.

Da en pære eller anden enhed i en lampe kan sprænge, kort tid efter en kontrol er gennemført, opfordres beboere til at meddele viceværten, hvis der konstateres manglende lys.

#### **4.10 Håndværkere**

Ejerforeningen anvender "faste" håndværkere, der kender bygningerne og installationerne. De anvendte håndværkere kontrolleres stikprøvevis vedr. det udførte arbejdes kvalitet og den prismæssige konkurrencedygtighed.

Ved vedligeholdelses-, ombygnings- og moderniseringsarbejder der udføres i de enkelte lejligheder for ejerens egen regning, kan ejerforeningen ikke kræve benyttelse af de "faste" håndværkere, men af hensyn til kendskabet til huset og installationerne anbefales det, at disse håndværkere anvendes.

Ved reparationsarbejder på el-, vand- og varmeinstallationerne er det dog et ufravigeligt krav, at det er autoriserede firmaer, der udfører arbejdet i lejlighederne.

Der vedlægges liste over de håndværkere, som sædvanligvis arbejder i ejerforeningen **(fane 9)**.

Disse håndværkere er bekendt med gældende håndværkerreglement (bilag til husordenen).

#### **4.11 Låsesystem**

Der er installeret RUCO-COMBI 1100 låsesystem med patenteret seksstiftet nøgleprofil i ejerforeningens boligområde. Låsesystemet omfatter alle yderdøre, og døre til garage-kælder, de udvendige fællesdøre til pulter-/opbevaringsrummene, barnevognsrummene og de indvendige cykelrum i kælderen.

Der er oprindelig udleveret én nøgle pr. lejlighed.

Ekstranøgler kan kun rekvireres via ejerforeningen. Viceværten eller formanden udsteder rekvisition til låsesmeden, og nøglen/erne kan mod betaling afhentes hos låsesmeden.

#### **4.12 Lejlighedsdøre**

Låsesystemet i de enkelte lejlighedsdøre er vedligeholdelsesmæssig den enkelte ejers anliggende.

Det står de enkelte beboere frit, om der ønskes speciel lås/nøgle i egen lejlighedsdør, men

hvis der vælges eget låsepatent medfører det, at nøglen ikke passer til øvrige fællesdøre i ejerforeningens system.

Hvis man ønsker ændring af systemet, kan der rettes henvendelse til viceværten eller formand (ejerforeningen har rabatordning ved den normalt anvendte låsesmed).

### **4.13 Nøgleopbevaring**

Ejerforeningen kan i nøgleboks på kontoret, opbevare ekstra lejligheds-, garage- og pulterrumsnøgle, således at der er mulighed for nøglehjælp, hvis man låser sig ude, eller en pårørende i en kritisk og akut situation har behov for adgang.

Det er selvfølgelig beboernes egen afgørelse, om der ønskes nøgler opbevaret.

Udlevering af nøgle kan kun finde sted, hvis ejeren/beboeren selv, eventuelt mod legitimation, anmoder om det, og hvis udleveringen er for en længere periode vil udlevering være mod kvittering.

Hvis pårørende eller andre i en speciel situation anmoder om adgang, vil det altid være mod legitimation og underskrift, vicevært eller formand vil ledsage ind i lejligheden.

Det er kun viceværten og formanden, der har adgang til nøgleboksen. Adgang kan i en akut situation overdrages til et bestyrelsesmedlem.

### **4.14 Adgang til lejligheder**

Der kan i specielle situationer være behov for, at ejerforeningen ved vicevært og/eller formand må have adgang til en lejlighed. Eksempelvis ved konstatering af vandudslip i underliggende lejlighed, røg udtrængning etc.

Hvis der er opbevaret nøgle til den pågældende lejlighed anvendes denne.

Adgang sker kun i eventuelle akutte situationer ved vandskade o. lign., eller efter aftale - generelle - eller i hver enkelt situation.

**Hvis der ikke er nøgle til rådighed og dermed mulighed for vicevært og/eller formanden at lukke sig ind i en lejlighed, vil en oplukning i en akut situation medføre rekvirering af låsesmed for beboerens regning.**

Det er ejerforeningen – vicevært og/eller formand– der afgør, om der er et akut behov.

### **4.15 Navneskilte**

Alle navneskilte skal være ens.

Inden for indgangsdøren i alle opgange forefindes en tavle med beboernes navne, ligeledes findes der et navneskilt på døren til den enkelte lejlighed med navnene på lejlighedens beboere.

Vedr. nye navneskilte rettes der skriftlig henvendelse, med præcis angivelse af ønsket navn, til viceværten, der sørger for fremstilling og opsætning af nye skilte.

For udskiftning i lejlighedsdøre kræves adgang til lejligheden.

Ejerforeningen er ansvarlig for, at navneskiltenes angivelser er retvisende.

### **4.16 Garagekælderen**

Der er automatisk portåbning på henholdsvis ind- og udkørselsporten til garage og cykelkælderen. Automatikken kan aktiveres fra en nøgleboks med hver enkelt lejlighedsnøgle i systemet samt en fælles nøgle (B nøgle i systemet).

Herudover er der installeret radiostyret åbningsautomatik, hvortil sendere kan købes/lejes ved ejerforeningen.

Portene til de enkelte garager i garagekælderen og "dørene" til de private pulterrum er beregnet for hængelåse, låse og nøgler hertil er de enkelte ejeres/lejerers egen sag. Det er ikke tilladt at parkere i gennemkørslen eller på vaskepladsen.

#### **4.17 Bilvaskplads**

I garagekælderen er der vaskeplads med spuleslange og undervognsspuler til fælles benyttelse for alle beboere.

Det henstilles, af hensyn til kloaksystemet, at sand og andet fejles op efter benyttelse, og at slange og øvrigt hænges på plads efter brug.

#### **4.18 Elevatorer**

I altangangshuset nr. 7 & 8 er der elevator fra 1. (indgangsetagen) til 7. etage.

Elevatorerne er både person- og vareelevatorer. De er fra tidspunktet for bygningernes opførelse og dermed en ældre type.

#### **Vigtigt:**

Generelt og primært ved ind og udflytning samt i forbindelse med ombygninger, hvor håndværkere anvender elevator, er det meget vigtigt, at elevatorerne ikke overbelastes og at belastningen fordeles jævnt i elevatoren. Hvis dette ikke overholdes, kan elevatorstolen sætte sig fast. Leg i elevatorerne er ikke tilladt.

Ved elevatorstop tilkaldes assistance i følgende rækkefølge:

- 1. Viceværten..... tlf. 20922213**
- 2. Formanden..... tlf. 40860596**

Hvis ingen af ovennævnte træffes, eller man befinder sig i elevatorer under stop og uden mobiltelefon, følges retningslinierne i elevatoren om kald til OTIS elevatorservice.

#### **4.19 Parkering: Biler, motorcykler, knallerter, cykler, barnevogne, barnecykler etc.**

Parkering af biler må kun finde sted på parkeringspladserne foran altangangshuset.

For handicapparkering er der reserveret 2 pladser på parkeringspladserne og 2 pladser mellem husene ved indgangen til nr.1.

Ud over nævnte 2 handicappladser må der ikke parkeres på arealet mellem husene. Den ensrettede gennemkørsel er kategoriseret som brandvej.

Af og pålæsning kan tillades kortvarigt.

Motorcykler og knallerter må kun parkeres på parkeringspladsen eller i garagekælderen efter anvisning fra viceværten.

Cykler parkeres i aflåste afsnit i garagekælderen, eller i stativer i gennemgangen til terrassehuset v. indgang nr. 8 eller kortvarigt i stativerne på parkeringspladsen ved indgang nr. 7 og 8.

Barnevogne, 3 hjulede barnecykler og rollatorer kan henstilles i "barnevognsrummene" i nr. 7 og 8 ved nedgangen til kælderen. I disse rum må der ikke henstilles alm. cykler.

Viceværten gennemfører 1 - 2 gange årligt oprydning i cykler og effekter der er placeret i barnevognsrummene.

Oprydningen gennemføres efter forudgående orientering v. opslag, hvor der anmodes om

opmærkning af egne effekter med lejlighedsnr. Effekter, der ikke efter en angiven periode er opmærket, bliver fjernet.

### 4.20 Radio, TV og Internet

Der er fælles antenneanlæg i foreningen.

Fordelingen til de enkelte lejligheder sker via et krydsfelt i teknikrummet.

Netoperatøren – p.t. TELIA/STOFA - leverer henholdsvis TV, i form af 3 forskellige programpakker fra Århus Antenneforening, og tilslutning til Internet med et TV/Internetstik i hver lejlighed.

Tilslutning er frivillig og foregår uden om ejerforeningen ved enkeltvis kontrakt med netoperatøren.

Eventuel udvidelse med flere stik er ejerforeningen uvedkommende.

Ejerforeningen kan ikke gøres ansvarlig for signalkvaliteten.

### 4.21 Legeplads

I den vestlige ende bag vestmuren er der etableret en mindre legeplads med gynger og sandkasse. Der er endvidere opstillet bord og bænke.

Arealet og legepladsen er forbeholdt beboerne i de to ejerforeninger, afsnit 5 Øst & Vest.

Der er ligeledes etableret en Petanquebane på arealet til fri benyttelse for beboere i begge ejerforeninger.

### 4.22 Husdyr

Det er tilladt at holde almindelig kendte husdyr.

**DET ER IKKE TILLADT AT HOLDE KAMPHUNDE ELLER ANDRE DYR, DER ER KENDT SOM ANGREBSLYSTNE OG USTYRLIGE.**

Det er ejerens ansvar, at dyrene ikke er til gene for øvrige beboere.

Herunder at følgende regler som minimum overholdes:

Luftning af hunde og katte henvises til græsarealerne, dog ikke på arealerne hvor leg og boldspil er henvist til. Efterladenskaber – såvel indendørs som udendørs – skal fjernes straks.

### 4.23 Affaldshåndtering Relation ordensregler/Husorden

**Husholdningsaffald** emballeres i poser. Poserne skal være lukket med knude eller bånd inden nedkastning i affaldsskakt.

Dette skal ske af hensyn til viceværtens daglige håndtering og for en optimal udnyttelse af containerne samt for at mindske lugtgener i kælderetagen.

Der er ikke krav til specielle poser, men det anbefales, at der anvendes sorte standard affaldsposer.

Ejerforeningen har indkøbt et større parti poser, som ligger til fri afhentning i barnevognsrummene i indgang nr. 7 & 8. Der må ikke komme glas eller metal i husholdningsaffaldet.

#### **Storskrald:**

Storskrald afhentes to gange om måneden (pt. hver anden fredag). Affald af denne type – møbler, hvidevarer etc. afleveres i gennemgangen i altangangshuset ved nr. 8.

Det henstilles, at der i videst muligt omfang kun afleveres dagen før afhentningsdagen.

Afhentningsdagen kan fås oplyst hos viceværten.

Eventuel aflevering i de mellemliggende perioder skal aftales med viceværten.

### **Bygningsaffald:**

Bygningsaffald fra renoveringer m.m. må ikke under nogen omstændigheder afleveres som storskrald. Sådant affald skal håndværkerne medtage, eller man må selv få det bragt til en kommunal genbrugsstation. Se endvidere håndværkerreglement (bilag til husordenen).

### **Haveaffald:**

Haveaffald afleveres på pladsen bag legepladsarealet ved vestmuren.

Der kan eventuelt aftales med viceværten, at der i kortere perioder placeres en trailer mellem terrasse- og altangangshuset til aflevering af sådan affald.

#### **4.24 Fælles udearealer**

Ud over de indvendige fællesarealer, trappearealer, altangangene, barnevogns- og affaldsrum samt pulterums-gangene og de fælles arealer i garagekælderen er der fælles udearealer.

Disse arealer omfatter det store græsareal nedenfor husene mod Botanisk Have og et græsareal vest for bebyggelsen, hvor der i fællesskab med naboejerforeningen er opstillet et bord med bænke, en separat bænke, et gyngestativ og sandkasse "legeplads".

Desuden er der anlagt en petanquebane.

Der er ligeledes et bankestativ til eventuel tæppebankning m.m.

Det henstilles, at alle medvirker til, at fællesarealerne holdes pæne og indbydende herunder fri for affald m.m. Pæne og indbydende fællesarealer må være i alles interesse. Bord, bænke, legeredskaber og petanquebane er kun for de to ejerforeningers beboere og eventuelle gæster.

Der må ikke henstilles effekter så som legeredskaber og cykler m.v. på fællesarealer ud over i de til formålet beregnede stativer og afsnit.

Leg på altangange og trapper eller i garageanlægget er ikke tilladt.

Der må ikke, primært af hensyn til de store ruder, spilles bold på arealet mellem husene eller på parkeringspladserne. Der henvises til arealet bag vestmuren.

#### **4.25 Beboerservice**

Standard affaldsposer til husholdningsaffald, som kan lukkes med knude, kan afhentes i barnevognsrummene i nr. 7 & 8.

Udlån, følgende kan lånes ved henvendelse til viceværten:

- Boremaskine/borehammer m. bor
- Håndbetjent afløbsrensere.
- Købekort, rabatgivende købekort til køb af maling m.m.
- Stole, Ejerforeningen disponerer over ca. 10 stole til udlån.
- Slange til påsætning på altanudløb samt rengøringsmidler for altanrengøring

### **Afsluttende bemærkning**

Alle bør være interesseret i, at der i ejerforeningen/fællesskabet er et godt beboermiljø, at fællesarealerne holdes pæne, og at der ikke sker unødvendig nedslidning, derved kan unødvendige vedligeholdelsesudgifter undgås.

**DET ER JO ALLE BEBOERE, OG DERMED OS SELV, DER GENNEM FÆLLESUDGIFTERNE SKAL BETALE FOR VEDLIGEHOLDELSEN.**