



Vestervang 8, lejl. 811, 8000 Aarhus C

<https://vestervang-1-8.dk/>
kontor@vestervang-1-8.dk

CVR nr. 34975116

Husorden for Ejerforening Vestervang Afsnit 5 Øst

1) Beskrivelse af Ejerforeningen

Ejerforeningen er beliggende i Århus Kommune med mat. nr. 117 up, og med et grundareal på 17.283 kvm. Ejendommen har ejendoms nr. 52925 – 2. De 2 bygninger har ifølge BBR et samlet etageareal på 10.101 kvm. Bebyggelsen er underlagt Århus Kommunes lokalplan nr. 77.

Bebyggelsen er opført som elementbyggeri i beton. Opførelsen er påbegyndt midt i 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.

Ejerforeningen Vestervang 5 ØST omfatter numrene 1,2,3 i terrassehuset samt 7 & 8 i altangangshuset. Der er i alt 96 lejligheder heraf 28 i terrassehuset og 68 i altangangshuset plus 36 enkeltgarager i garagekælderen under altangangshuset. Disse 36 garager er selvstændige matrikelnumre.

Lejlighederne er af meget varierende størrelser og indretninger. Der er 6 små lejligheder beliggende på 1. etage i altangangshuset – hver på ca. 21 kvm. bruttoareal.

De øvrige 90 lejligheder spænder fra de mindste på brutto ca. 44 kvm. til de største på 150 kvm. Til hver af disse lejligheder hører der en terrasser/altan af varierende størrelse.

2 lejligheder ejes af ejerforeningen. En mindre, der anvendes til kontor, og en større, der anvendes som funktionærlejlighed for en ansat ejendomsassistent.

Nord for altangangshuset er anlagt tilhørende store parkeringsarealer omfattende et større antal parkeringspladser herunder et antal handicappladser.

Mellem altangangshuset og bedene er der en ensrettet kørevej (der er kategoriseret som brandvej), med indkørsel i den østlige ende af byggeriet og udkørsel i den vestlige.

Ejerforeningens forhold reguleres overordnet af gældende lokalplaner, tinglyste servitutter, ejerlejlighedsloven, deklARATIONER mm. samt ejerforeningens vedtægter og husorden.

Ejerforeningens vedtægter er udarbejdet med udgangspunkt i det af Erhvervsministeriet, den 29. november 2020 udstedte "Normalvedtægt for ejerforeninger". Vedtægten er godkendt på generalforsamlingen den 24. marts 2022 og tinglyst på lejlighederne.

2) Indholdsfortegnelse

1) Beskrivelse af Ejerforeningen	1
2) Indholdsfortegnelse.....	3
3) Vision for Vestervang 5 Øst	5
4) Daglig drift af Ejerforeningen	5
5) Husorden	6
6) Fællesbidrag	6
Hvordan beregnes fællesbidraget?	6
Hvad bruges fællesbidraget til?	7
Særligt vedrørende varme og vandforbrug	7
7) Vedligeholdelse.....	8
Facader og øvrige fællesarealer	8
Terrasser og altaner/altangange	8
Trappeopgange	10
Rør og ledninger	10
Almindeligt vedligehold og skader	10
Særligt vedr. vandskader	11
Vinduer	12
Opmærksomhedspunkter vedr. facader	12
Forsikring	13
8) De enkelte lejligheder	13
Ombygning, renovering og modernisering af lejligheder.....	13
Asbest.....	15
Håndværkere	15
“Gør det selv” arbejde.....	16
Afvigelser	16
Facaderne.....	16
Markiser eller anden solafskærmning:	16
Støj	17
Lejlighedsdøre	17
Låsesystem.....	17
Nøgleopbevaring	18

Navneskilte	19
Akut adgang til lejligheder.....	19
Husdyr	19
Grill	20
Fuglefodring.....	20
Pulterrum	20
Garager.....	20
9) Fællesarealer	21
Parkering	21
El-biler.....	22
Cykler.....	22
Fælles belysning.....	23
Garagekælderens.....	23
Elevatore	23
Legeplads	24
Rygning.....	24
Opmagasinerings på trapper og fællesarealer.....	24
Fælles udearealer.....	25
10) Fælles installationer og rør	25
Varme	25
Varmeforbruget i lejlighederne.....	26
Vand	27
El	28
Rørinstallationer.....	28
Afløb og rensning af disse	28
Udsugningsanlægget.....	29
Affaldshåndtering	29
11) Muligheder	30
Udlån af værktøj m.m.	30
Fælles værksted	30
Byttecentral.....	30
Bilvask	30

3) Vision for Vestervang 5 Øst

Vi vil gerne bo i et smukt og velholdt byggeri, tæt på Aarhus Centrum og med Botanisk Have i baghaven. Det skal for alle - børn, unge og voksne, være et skønt sted at bo. Vi vil også gerne for fremtidige beboere være et attraktivt bomiljø.

Vi vil gerne sikre et vist frivilligt fællesskab med årlige arrangementer, men også at vi i det omfang man ønsker det værner om naboskabet og passer på hinanden.

Det er en opgave for alle, der bor i Vestervang 5 Øst, at værne om vores fælles vision.

4) Daglig drift af Ejerforeningen

Ejerforeningen ledes af en bestyrelse på 5 medlemmer valgt i henhold til vedtægten. Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender mellem de årlige generalforsamlinger. Derudover er der ansat en ejendomsassistent, der sikrer den daglige drift sammen med bestyrelsen.

Bestyrelsen kan vælge at engagere en driftsansvarlig. Bestyrelsen har i 2021 valgt at engagere vores ejendomsassistent som driftsansvarlig.

Ejendomsassistenten varetager det daglige arbejde med servicefunktioner herunder renholdelse af alle udvendige fællesarealer og reparationer samt specielle opgaver i bygningerne.

Ejendomsassistenten kan mod afregning til ejerforeningen og efter aftale med den driftsansvarlige eller bestyrelsen til vores beboere udføre reparationsopgaver, der ligger udenfor det normale arbejde, der udføres for fællesskabet.

Bestyrelsens sammensætning og kontaktmuligheder til bestyrelsesmedlemmerne, administrator, driftsansvarlige samt ejendomsassistenten fremgår af foreningens hjemmeside.

Den daglige økonomi varetages - under bestyrelsens ansvar - af en ekstern administrator.

5) Husorden

Udgangspunktet for husordenen er visionen og vedtægterne for foreningen.

Vi vil gerne skabe et godt fundament for et godt miljø, samt holde bebyggelsen og fællesarealerne i god stand.

Husordenen med tilhørende bilag godkendes og vedtages på førstkommende generalforsamling og er gældende indtil godkendelse af ændringer på en generalforsamling. Ethvert medlem kan fremsætte forslag til ændringer. En ændring vil ikke være gældende før den er godkendt på en generalforsamling.

Bestyrelsen kan vedtage tillæg og bilag til husordenen. Sådanne tillæg og bilag er gældende i perioden frem til en kommende generalforsamling, hvor de skal godkendes.

Denne husorden med tilhørende bilag er godkendt på Ejerforeningens generalforsamling 24. marts 2026.

6) Fællesbidrag

Hvordan beregnes fællesbidraget?

I henhold til vedtægten er bestyrelsen ansvarlig for opkrævning af et fælles bidrag til henholdsvis drift og energi. Bidraget betales af alle medlemmer af ejerforeningen i forhold til de på de enkelte lejligheders tinglyste fordelingstal.

Summen af fordelingstal for samtlige lejligheder er 2041. Dette fordelingstal anvendes bl.a. ved a conto opkrævning.

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

Satserne for fællesbidrag pr. tinglyste 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, der afholdes senest inden udgangen af maj måned. Herefter opkræves det af generalforsamlingen godkendte bidrag.

Aconto bidraget til energi kan reduceres for de 36 garager.

Fællesbidraget betales månedligt og skal være betalt senest den 4. i måneden. Ejerforeningen er tilsluttet PBS (betalingservice), og fællesudgifter opkræves via PBS.

Hvad bruges fællesbidraget til?

Det fælles bidrag til henholdsvis drift og energi dækker følgende fællesudgifter:

Driftsbidraget er til dækning af vedligeholdelse af bygningerne, herunder elevatorer, udsugningsanlæg og fælles belysning samt renovation og udvendige arealer. Ligeledes omfatter det udgifter til driftsansvarlig, ejendomsassistent og administration herunder skatter, forsikringer

m.m. Udgifter til fælles elforbrug (belysning af fællesarealerne, elevatorer og udsugningsanlæg) holdes også herunder.

Energibidraget dækker den enkelte lejligheds varme- og vandforbrug, fælles varme- og vandforbrug, samt serviceomkostninger på energistyringerne, energimærkeomkostning og administrationsomkostninger samt indkøb af energimålere

Som beskrevet i vedtægterne, opkræves energibidraget som a conto til en periodeopgørelse (pt. årsopgørelse) er udarbejdet. Herefter afregnes henholdsvis efter fordelingstal og ud fra de aflæste individuelle forbrug i lejlighederne.

Særligt vedrørende varme og vandforbrug

Bestyrelsen har høj fokus på energiforbruget, herunder varmekonsumet.

Ejendomsassistenten og bestyrelsen følger nøje det totale forbrug med løbende aflæsninger og registreringer og opgørelser. 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. Vores udsugningsanlæg styres specifikt med periodisk reducere af udsugningen og totalt stop.

I fællesskabets økonomiske interesse opfordres der til, at der også i lejlighederne er opmærksomhed på varme- og vandforbruget, herunder at der skrues ned for termostatventilerne på radiatorerne, hvis døre og/eller vinduer åbnes. Det er vigtigt, at udluftning foretages kortvarigt og ligeledes med lukkede termostatventiler. Ligeledes at der ikke forekommer unødigt vandspild. Ejerforeningen har som vision at der tages hensyn til både fællesskabets og miljøets interesse.

7) Vedligeholdelse

Facader og øvrige fællesarealer

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 og i overensstemmelse med vedligeholdelsesplaner.

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

Ejerforeningen varetager al vedligeholdelse af både ind- og udvendige fællesarealer samt fællesinstallationer. Vedligeholdelsen omfatter både den daglige og den løbende mere omfattende vedligeholdelse med reparationer herunder større projekter.

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

Det er Ejerforeningens ansvar, at der gennemføres renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser på såvel ejendommens indvendige som udvendige fællesarealer i et omfang og på et niveau, der er passende i forhold til ejendommens karakter og generelt ønsket standard.

Terrasser og altaner/altangange

Terrasser og altaner hører vedligeholdelsesmæssigt under bygningernes facader og dermed under ejerforeningens vedligeholdelsesansvar. Løbende renholdelse og oprydning på altaner og altangange er ejernes ansvar. Ejerforeningen foretager grundigere rengøring 1 eller max. 2 gange årligt på altangangen.

Gennemførelse af rengøring må ikke være til gene for de underliggende altaner eller terrasser, ej heller for personer, der går eller opholder sig på de fælles gangarealer. Ved henvendelse til ejendomsassistenten kan der lånes udstyr til påsætning på

udløbene.

Vedr. beplantninger i plantekummerne ved terrassehuset eller indvendig ophængte plantekasser på altaner i altangangshuset skal disse holdes beskåret/klippet i et omfang, således, at der ikke falder store mængder løv m.m. ned på underliggende terrasser/altaner eller afsætter smuds på facaderne.

Nederste lejligheder i Terrassehuset har – af hensyn til afskærmning for gener fra forbi passerende – en dispensation til at have en højere bevoksning.

Beboere skal selv sørge for rengøring efter tilplantning af kummer og krukke. Af hensyn til rengøring af altangangene opfordres til, at plantekummer/krukker placeres på underlag med hjul. Afløb fra terrasserne placeret under plantekummerne (Terrassehuset) skal holdes fri for blade og lign, idet der ikke må stå vand på betongulvene i længere tid ad gangen. Ansvar for påhviler alene den enkelte beboer.

Ejerforeningen v. driftsansvarlig og/eller ejendomsassistent skal gives adgang for eftersyn, kontrol, reparationer m.m., som det påhviler Ejerforeningen at udføre.

På altaner/terrasser med pålagt træ skal træbelæggningerne optages helt eller delvist mindst hvert

3. år for rensning og kontrol af underliggende membran og fuger. Dette arbejde er for ejerens egen regning.

Ejerne har ligeledes en anmeldelsespligt over for Ejerforeningen. Der skal anmeldes, hvis der på egen terrasse/altan observeres skader på beton, gulvbelæggninger og facadepartier.

En forsømmelse af denne anmeldelsespligt kan medføre en egenbetaling, hvis en forsinkelse af en reparation medfører øgede renoveringsomkostninger.

På altangangene – nordsiden af altangangshuset – kan de pågældende beboere selv foretage dagligt/løbende rengøring i ønsket omfang. Der må ikke laves aftale med et eksternt rengøringsfirma uden aftale med ejerforeningen.

Beboere må gerne selv male træværk, eternitplader og betonflader på altaner og terrasser. Dog kun i standardfarver. Maling kan udleveres ved henvendelse til ejendomsassistenten.

Trappeopgange

Indvendige trapper og gennemgangene bliver rengjort 2 gange ugentlig. En gang med trappevask og en gang med fejning/støvsugning. Hvis der konstateres mangler ved rengøringen kan der rettes henvendelse til ejendomsassistenten, den driftsansvarlige eller bestyrelsen, og hvis den påtalte mangel er mangelfuld i forhold til den indgåede aftale vil det blive forelagt rengøringsfirmaet.

Rør og ledninger

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

Under bestyrelsens ansvar er den driftsansvarlige og/eller ejendomsassistenten berettiget til med behørigt varsel at besigtige fællesinstallationer og terrasser/altaner, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, kontrol, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler Ejerforeningen at gennemføre.

Almindeligt vedligehold og skader

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 i sædvanligt og rimeligt omfang.

Herunder kan dårlig vedligeholdelse, og ekstrem rod eller anden forsømmelse, der kan være skadelig for bygningen eller være generende for øvrige beboere, påtales.

Hvis der i forbindelse med en ejers tidligere renovering er gennemført modernisering til et efter bestyrelsens vurdering specielt og/eller højt niveau og udover lovkrav, kan bestyrelsen afstå fra at afholde den totale reetableringsomkostning.

Eksempelvis hvis der i forbindelse med en tidligere renovering er opsat/pålagt fliser til en kvm. pris ud over normalt anvendte, eller der er opsat/pålagt anden speciel og/eller dyr vægbeklædning.

Eller et vægspejl, der er limet eller på anden måde opsat således, at det ikke kan af- og genmonteres, vil ikke blive genetableret uden egenbetaling.

Særligt vedr. vandskader

Den driftsansvarlige eller ejendomsassistenten skal straks orienteres, hvis der konstateres udstrømmende vand, manglende udsugning eller andet, der virker unormalt.

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 øvrige rør i lejlighederne, er de enkelte lejlighedsejeres eget vedligeholdelsesansvar.

Bestyrelsen har valgt ikke at have en udvidet rørskade- og glasforsikring. Da ejerne af de enkelte lejligheder sædvanligvis ikke kan tegne udvidede rørskadeforsikring hos deres forsikringselskab er det besluttet, at ved eventuelle utætheder med skader til følge, er følgeskaderne dækket af ejerforeningen eller foreningens forsikring, således:

I den lejlighed, hvor rør skaden er sket afholder ejerforeningen reparationsudgifterne uanset om rørskaden er opstået i rør omfattet af ejerforeningens eller ejerens ansvar. De reparationsudgifter, som Ejerforeningen dækker, omfatter udgifter til følgende, som **ikke** er dækket af Ejerforeningens forsikring:

- Udgifter til reparation af røranlæg, herunder tærede rør.
- Udgifter til konstatering af skaden (sporing).
- Udgifter til reparation og retablering af ubeskadigede bygningsdele, som det har været nødvendigt at gøre indgreb i for at konstatere eller reparere skade på installationerne.

Der påhviler en ejer en selvrisiko svarende til Ejerforeningens forsikringsmæssige selvrisiko, såfremt en skade er sket ved uagtsom adfærd. Vurderingen af "Uagtsom adfærd" vil blive drøftet og besluttet i bestyrelsen i samarbejde med den driftsansvarlige.

I tilstødende/underliggende lejligheder til den lejlighed, hvor rørskaden er sket dækker Ejerforeningen og/eller Ejerforeningens forsikring følgeskader f.eks. bygningskader på tilstødende/underliggende lejligheder på loft, gulv og vægge ved eventuelle utætheder og skader som følge af udsivning af vand.

Hvor Ejerforeningens afholder reparationsudgifter gælder følgende:

Ejerforeningens afholdelse af reparationsudgifter, jf. ovenfor, sker under hensyn til vedtægternes 15 C om at "Hvis der i forbindelse med en ejers tidligere renovering er gennemført modernisering til et efter bestyrelsens vurdering specielt og/eller højt niveau og udover lovkrav, kan bestyrelsen afstå fra at afholde den totale reetableringsomkostning."

Privat indbo i lejligheder er ikke omfattet af ejerforeningens bygningsforsikring, men af ejers/beboers almindelige indboforsikring, jf. omtalen heraf i bilag 1 til vores husorden.

Vinduer

Ejerforeningen har vedligeholdelsen af ruder i facaderne og fælles døre herunder indgangsdøre til lejlighederne.

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 de til udskiftning ved førstkommende planlagte udskiftningstidspunkt.

Hvis punkterede ruder skyldes at beboer sætter noget op ad ruderne osv. – dækker ejerforeningen ikke.

Opmærksomhedspunkter vedr. facader

Det er bestyrelsens opgave, at ejendommen holdes i forsvarlig stand. Der må ikke foretages ændringer på facaderne. Enkelte ændringer kan godkendes af bestyrelsen. Øvrige skal godkendes af Aarhus Kommunes Tekniske afdeling.

Det er ejernes ansvar, at der indvendig i lejlighederne ikke sker ændringer, der kan påvirke bygningernes stabilitet. Derfor er der krav om at der ikke må ske ændringer af facader uden bestyrelsens tilladelse, ligesom man ved renovering/modernisering/ombygning skal inddrage Ejerforeningens ejendomsassistent

og/eller bestyrelsen.

Forsikring

I henhold til vedtægten er bestyrelsen ansvarlig for tegning af fælles forsikringer.

Ejerforeningen har for nuværende tegnet:

- Bygningsforsikring. Dækningsoversigt fremgår af foreningens hjemmeside
- Erhvervsansvars- og arbejdsskadeforsikringer for og under udførelse af det arbejde ejendomsassistenten og en afløser udfører.
- Bestyrelsesansvarsforsikring er indeholdt i bygningsforsikringen.

Bestyrelsen har valgt at forsikre med lav præmie og høj selvrisiko – og uden rørskade- og glasforsikring.

Bestyrelsen kan ikke tegne brandforsikring i forbindelse med installering af el-ladestandere til biler i garageanlægget. Derfor er det ikke tilladt at oplade el-biler i kælderen.

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.

8) De enkelte lejligheder

Ombygning, renovering og modernisering af lejligheder

Under hensyntagen til ejendommens konstruktion, materialer, gældende lovgivning, forsikringsrelation, renoveringsperiode samt gene og støj for naboer m.m. **skal** ejerforeningen ved ejendomsassistenten og/eller bestyrelsen inddrages og forelægges renoveringsplanerne inkl. tidsplaner forinden ombygning, renovering og modernisering påbegyndes.

Det betyder, at der skal afholdes mindst et møde med ejendomsassistenten inden opstart af renovering i lejligheden.

En fælles planlægning med ejendomsassistenten af en renovering 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 udbedret.

Ejerforeningen foranlediger og afholder omkostningerne ved åbning og genetablering af installationsskaktene og de eventuelt foretagne nødvendige reparationer og udskiftninger. Reetablering er til sædvanligt og rimeligt omfang jf. vedtægterne.

Reparation af fælles installationer 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 med vandskader til følge.

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 betonvægge og etageadskillelseselementerne ligesom, der ikke må indlægges supplerende gulve.

Som bilag til nærværende husorden og dermed en del af husordenen og vedtagelsen af denne, er der udarbejdet et reglement benævnt renoveringsskrivelse (bilag 1) og et håndværkerreglement (bilag 2)

Disse skal følges og overholdes. Husorden og bilag kan ses på foreningens hjemmeside.

Endvidere skal Ejerforeningen have adgang for at kunne føre tilsyn/kontrol og evt. renovering af fællesinstallationer.

Naboer m.v. skal orienteres om plan for gennemførelse af en renovering samt løbende orientering vedr. støj og andre gener.

Asbest

Fra 1. januar 2025 er det et lovkrav, at asbestarbejde skal udføres af et firma, der har autorisation. Undlader man dette, får man en bøde.

Ejerforeningen anvender murermester Carsten Hedegaard, som har de nødvendige autorisationer til håndtering af asbestarbejde. Carsten Hedegaards kontaktdata fremgår af Håndværkerlisten på vores hjemmeside.

Det er kun "kortvarigt nedrivningsarbejde af mindre karakter", der ikke er omfattet af lovkravet om autorisation. "Kortvarigt nedrivningsarbejde af mindre karakter" omfatter nedtagning af enkelte fliser

Generelt kan asbest findes i bygninger og materialer opført før 1990, herunder i tagplader, isolering og loftplader, væg- og gulvbelægning, samt i fliseklæbere og fugemasse.

Som omtalt i Bestyrelsesreferat nr. 7 2024-2025 har vi konstateret, at der er asbest i klimaskærm pladerne på vores lette facadevægge.

I vores bygninger er der desuden asbest i fliseklæbere og flisefuger brugt ved de oprindelige fliser i badeværelser og toiletter.

Herudover kan der fortsat være asbest i fliseklæbere på renoverede badeværelser og toiletter.

Derfor skal ejere og/eller beboere:

forinden igangsætning af al renoveringsarbejde, der er omfattet af ovenstående (uanset omfang)

- Fremsende plan for arbejdets udførelse
- Fremsende kopi af håndværkers autorisation til vores driftsansvarlige til godkendelse.

Kontakt gerne vores driftsansvarlige med spørgsmål til ovenstående

For yderligere oplysninger henvises til Dansk Håndværk:

Asbest_forbrugerVejl_dec2024_191224.pdf

Håndværkere

Ejerforeningen anvender "normalt anvendte" håndværkere, der kender bygningerne og installationerne. Disse håndværkere kontrolleres stikprøvevis vedr. det udførte arbejdes

kvalitet og den prismæssige konkurrencedygtighed i forhold til kvaliteten.

Ved vedligeholdelses-, ombygnings- og moderniseringsarbejder, der udføres i de enkelte lejligheder for ejerens egen regning, kan Ejerforeningen ikke kræve benyttelse af de "normalt anvendte" håndværkere, men af hensyn til kendskabet til huset og installationerne anbefales det kraftigt, 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. Ejerforeningen skal for kontrol i byggestyrelsens register forud for igangsættelse af reparationsarbejder have oplyst pågældende firmas autorisationsnummer samt en have dokumentation for, at pågældende firma har en erhvervsansvarsforsikring.

"Gør det selv" arbejde

Renoveringsstøj, herunder ved "gør det selv"-arbejde, skal i videst muligt omfang foregå i dagtimerne mellem kl. 07.30 og 18.00.

Lørdag/søndag og helligdage må sådanne arbejder kun finde sted i begrænset omfang ml. 9.00 og 13.00. Bemærk ligeledes håndværkerreglement, som ligger på hjemmesiden.

Afvigelser

I specielle situationer – så som akut opståede renoveringsbehov og kun arbejder under Ejerforeningens ledelse eller efter aftale med Ejerforeningen – kan den driftsansvarlige og/eller ejendomsassistenten i specielle tilfælde give tilladelse til kortvarigt renoveringsarbejde uden for nævnte tidsrum. I sådanne situationer kræves – i lighed med foreningens almindelige regler – varsling om støj med længst mulig varslingstid.

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 inkl. paraboler og andet.

Markiser eller anden solafskærmning:

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

Ejerforeningen.

Tilladelse gives skriftligt med angivelse af retningslinjer for befæstelser, farve m.m.

Støj

Helt generelt, så TAG HENSYN!

Undlad at spille højt for åbne vinduer og døre. Vær især opmærksom på placeringen af højttalere – sæt aldrig store højttalere direkte på gulvet, men placér et stykke filt under højttalerne, da især baslyden forplanter sig gennem gulve og videre ud i betonvæggene. Placér ikke højttalere direkte på betonvæggene anvend altid støjdæmpende ophæng.

Vis altid hensyn herunder særligt i nattetimerne og i forbindelse med fester. **Festmusik skal slutte senest kl. 01.30.** Hvis der skal holdes fest, anbefales det, at der forinden orienteres med et opslag på tavlen i indgangen. Hvis beboere gentagende gange føler sig generet af støj fra andre, og egne henvendelser ikke hjælper, kan der ske henvendelse til Ejerforeningens bestyrelse. For at

Ejerforeningen kan gøre noget ved problemet, er det meget vigtigt, at der ligger en dokumentation i form af registrering af tidspunktet for pågældende gene.

Anvendelse af boremaskine eller andet støjende værktøj må kun ske i tidsrummet: Hverdage mellem 07.30 og 18.00, lørdag/søndag og helligdage kun mellem 09.00 og 13.00. Ovennævnte er baseret på mindre arbejder herunder ophængning af billeder og hylder m.m. For større renoveringsarbejder gælder afsnit 3.3.

Lejlighedsdøre

Låsesystemet i indgangsdørene til de enkelte lejligheder er vedligeholdelsesmæssigt den enkelte ejers anliggende. Det står de enkelte beboere frit, om der ønskes låse i Ejerforeningens system eller der ønskes egen speciallås/nøgle. Men hvis der vælges eget låsesystem medfører det, at nøglen ikke passer til øvrige fællesdøre i Ejerforeningens system.

Hvis en ejer ønsker ændring fra eget system til Ejerforeningens system, kan der rettes henvendelse til den driftsansvarlige eller ejendomsassistenten.

Låsesystem

Ejerforeningen råder over et RUCO-COMBI 1100 låsesystem med patenteret seksstiftet

nøgleprofil.

Låsesystemet er opbygget med en A, en B og en C-nøgle plus de individuelle lejlighedsnøgler.

A-nøgler åbner alle døre – undtaget de enkelte lejlighedsdøre og postkasser. A-nøgler findes kun i begrænset antal herunder hos ejendomsassistenten, den driftsansvarlige, bestyrelsesformanden og næstformanden.

B-nøgler (benævnes også fællesnøgler) kan åbne alle fælles døre. B-nøgler er oprindeligt udleveret til alle lejligheder.

C-nøgler er helt specielle til specielle døre der kan være udleveret til avisomdelere m.m. De enkelte lejlighedsindgangsdøre i systemet har hver sin kodet nøgle.

Lejlighedsnøglen kan også åbne den til lejligheden hørende postkasse og fællesdørene.

Nøgler i systemet kan kun rekvireres via Ejerforeningen ved den Driftsansvarlige/administrator eller ejendomsassistenten. Nøglen/-erne leveres eller afhentes via Ejerforeningen. Der faktureres direkte fra låsefirmaet til pågældende ejer, der har anmodet om nøgle/er.

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 – men det anbefales.

Udlevering af nøgle kan kun finde sted, hvis ejeren/beboeren selv, eventuelt mod legitimation, anmoder om det. Hvis udleveringen er for en længere periode, vil udlevering være mod kvittering. Hvis pårørende eller andre i en speciel situation anmoder om adgang, er det kun mod accept fra ejeren/beboeren og mod legitimation og underskrift. Den opbevarede nøgle kan i en akut og påkrævet situation anvendes for adgang til lejligheden

Det er kun driftsansvarlig/administrator, ejendomsassistenten, formanden og næstformanden, der har adgang til nøgleboksen.

Navneskilte

Alle navneskilte skal i videst muligt omfang være med ens skrifttype og størrelse. Inden for indgangsdøren fra nordsiden i alle opgange forefindes en tavle med beboernes navne. Ligeledes findes der et navneskilt i postkasserne placeret i indgangspartierne og på døren til de enkelte lejligheder med navne på lejlighedens beboere. Vedr. nye navneskilte rettes der skriftlig henvendelse – med præcis angivelse af ønsket navn – til den driftsansvarlige eller ejendomsassistenten, der sørger for fremstilling og opsætning af nye skilte.

For udskiftning i lejlighedsdøre og postkasser kræves tilladelse til åbning af postkasse og adgang til lejligheden. Ejerforeningen er ansvarlig for, at navneskiltenes angivelser er retvisende.

Akut adgang til lejligheder

Der kan i specielle situationer være behov for, at Ejerforeningen ved den driftsansvarlige/administrator og/eller ejendomsassistenten skal have adgang til en lejlighed – eksempelvis ved konstatering af vandnedtrængning i underliggende lejlighed, røg og anden lugtudtrængning 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 – generel aftale – eller aftale i hver enkelt situation.

Hvis der ikke er nøgle til rådighed og dermed ikke mulighed for at ovennævnte personer kan lukke sig ind i en lejlighed, vil en åbning i en akut situation medføre rekvirering af låsesmed for beboerens regning. Det er ejerforeningen (den driftsansvarlige og/eller ejendomsassistenten), der afgør, om der er et akut behov.

Der vil altid blive forsøgt telefonisk kontakt til pågældende ejer og/eller beboer, inden der skaffes adgang til en lejlighed eller rekvireres en låsesmed.

Husdyr

Der må holdes almindelig kendte husdyr i lejlighederne. Det er ikke tilladt at holde kamphunde eller andre dyr, der er kendt som aggressive og/eller kamplystne. Det er ejerens ansvar, at husdyr ikke støjer eller på anden måde er til gene for de øvrige beboere. Luftning henvises til græsarealerne.

Hunde skal ifølge politivedtægten altid føres i snor. Efterladenskaber skal samles op.

Grill

Der MÅ kun anvendes el- eller gasgrill på vores altaner/terrasser.

Kulgrill henvises til arealet bag vestmuren, hvor man kan grille uden det generer andre beboere. Her er der opstillet bord og bænke.

Fuglefodring

Af hensyn til plagen af måger og duer er det ikke tilladt at fodre fugle eller opbevare dyrefoder etc. på altaner og terrasser, Det er heller ikke tilladt at fodre fugle med udkastning af brød m.m. på fællesarealerne. Sådant udkastning af mad eller andet foder tiltrækker rotter og andre skadedyr. Hvis man konstaterer skadedyr eller spor efter sådanne bedes dette meddelt den driftsansvarlige/ejendomsassistenten.

Pulterrum

Som angivet i foreningens vedtægter må der kun være installeret 1-2 lampesteder og 1 stk. 250 volt stikkontakt i pulterrum. Af hensyn til strømforbruget må der ikke forefindes konstant tilsluttede strømkrævende apparater.

Hvis der ønskes tilslutning af konstant strømkrævende apparater eller anden installation der er mere strømkrævende, kan der ansøges om tilladelse fra bestyrelsen. Tilladelse gives kun med krav om installation af elmåler og sikringsboks med maks. sikring på 10 amp. Forbrugsafregning kan være med enten direkte afregning til det respektive forsyningsselskab, alternativt med installation af en bi-måler med forbrugsafregning til Ejerforeningen.

Alle installationsomkostninger skal afholdes af pågældende ejer, og installationer kan kræve separat kabel trukket fra den aktuelle hovedtavle til pågældende forbrugsafsnit.

Af hensyn til brandfaren må der selvfølgelig kun installeres CE godkendte forbrugsenheder.

Garager

Der er i de 36 enkeltgarager to former for indkørselspartier med port til de enkelte garager:

- Almindelige med tråd eller enkelt plade beklædning
- Indkørselspartier med dobbelt gips beklædning på og omkring port, sådan ændring gør garagen brandsikret.

I ikke-brandsikrede garager er det ifølge brandmyndighederne ikke tilladt at opbevare effekter ud over normalt biltilbehør og cykler.

Der må aldrig – hverken i ikke-brandsikrede eller brandsikrede garager – opbevares brændbare væsker.

Pga. uklarhed i forsikringsforhold og eventuel brandfare må der ikke oplades el-biler i garagerne.

Som angivet i foreningens vedtægter må der kun være installeret 1–2 lampesteder og 1 stk. 250 volt stikkontakt i hver garage. Der må ikke forefindes konstant tilsluttede strømkrævende apparater.

I brandsikrede garager kan der ansøges om tilladelse fra bestyrelsen til større elforbrug. En tilladelse vil kræve installation af elmåler og sikringsboks med maks. sikring på 10 amp. i garagen.

Forbrugsafregning kan være med enten direkte afregning til det respektive forsyningselskab, alternativt med installation af en bi-måler installeret i nærmeste el-rum – ligeledes sikret med maks. 10 amp. sikring – men med forbrugsafregning til Ejerforeningen.

Alle installationsomkostninger skal afholdes af pågældende ejer, og installationer kan kræve separat kabel trukket fra den aktuelle hoved-tavle til pågældende forbrugsafsnit.

Af hensyn til brandfaren må der selvfølgelig kun installeres CE godkendte forbrugsenheder.

9) Fællesarealer

Parkering

Parkeringspladserne er kun for beboere i ejerforeningerne afsnit 5 ØST og VEST samt eventuelle gæster.

På parkeringsarealerne foran altangangshuset er der et større antal opmærkede parkeringsbåse. Herudover er der på arealet mellem husene 3 handicappladser. Parkering må kun finde sted på parkeringsarealerne og inden for de afmærkede båse.

På arealet mellem husene må der ikke – ud over på de nævnte 3 handicappladser – langtidsparkeres. Den ensrettede gennemkørsel er kategoriseret som brandvej.

Der tillades kortvarigt parkering under af- og påsætning af dårligt gående personer eller under af og pålæsning af varer m.m.

Herudover kan den driftsansvarlige og/eller ejendomsassistenten give tilladelse til, at håndværkere må holde der under udførelse af arbejdsopgaver.

Ved sådanne parkeringer er den daglige ledelse og håndværkerne selv ansvarlig for omgående fjernelse et køretøj, hvis en brandsituation opstår.

Motorcykler og knallerter må kun parkeres på parkeringspladsen. Længerevarende parkering af u-indregistrerede motorkøretøjer, og såvel registrerede som u-indregistrerede campingvogne og trailere på parkeringsarealerne eller andre steder på området er ikke tilladt.

El-biler

Der er derudover etableret 8 Clever opladeudtag og 10 Ok opladeudtag på parkeringsarealet ved nr. 8. Der er etableret særlig el-ladeforening, som man, hvis man ønsker at oplade i Ejerforeningen, skal p.t. betale 450 kr. årligt til løbende driftsudgifter. Udgiften til selve opladningen er naturligvis el-bil-ejernes egne.

Cykler

Cykler kan henstilles/parkeres i 2 aflåste cykelgarager i garagekælderen, eller i stativer i gennemgangen v.

indgang nr. 8 og i stativerne på parkeringsarealet foran altangangshuset og terrassehuset. Cykler placeret uden for ovennævnte områder vil blive bortskaffet uden kompensation til ejeren.

Barnevogne, 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.

Grundet begrænset areal til cykelopbevaring henstilles der til, at man ikke opbevarer cykler, som ikke anvendes.

Cykler, der ikke anvendes eller kun sjældent anvendes, kan – for at give mest muligt plads til cykler der anvendes regelmæssigt – hænges op på specielle ophæng i cyklegaragerne.

Cykleoprydning gennemføres – normalt en gang årligt – og efter forudgående orientering v. opslag, hvor der anmodes om opmærkning af egne cykler og øvrige

effekter – eksempelvis i barnevognsrummene – med påføring af lejlighedsnummer. Effekter, der ikke er blevet opmærket inden den angivne periode, bortskaffes uden kompensation til ejeren.

Fælles belysning

Udvendig belysning omfatter al belysning uden for lejlighederne. Ud over løbende observationer kontrollerer ejendomsassistenten 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 ejendomsassistenten, hvis der konstateres manglende lys.

Garagekælderen

Der er automatisk portåbning på henholdsvis ind- og udkørselsporten til garagekælderen. Automatikken kan aktiveres fra en nøgleboks placeret henholdsvis udenfor og indenfor. Der kan åbnes med henholdsvis lejlighedsnøgle og fællesnøgle i systemet.

Herudover er der installeret radiostyret åbningsautomatik, hvormed der kan åbnes ved fjernbetjening,

Port-sendere kan købes/lejes ved henvendelse til mail: vestervang4-10@mail.dk.

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.

Elevatorer

I altangangshuset nr. 7 & 8 er der elevator fra 1. etage (indgangsetagen) til 7. etage. Elevatorerne er både person- og vareelevatorer. De er fra tidspunktet for bygningernes opførelse og dermed af ældre type. Der er dog gennemført en både teknisk og kosmetisk renovering i 2009.

Elevatorerne må ikke overbelastes. Specielt ved ind- og udflytninger samt ved renoveringer og ombygninger bør der være opmærksomhed på dette. Tilladte max. belastning er angivet på opslag i elevatoren.

Der må ikke fyldes så meget ind i elevatoren, at der ikke kan være en person med. (Dermed ikke fylde elevatoren og sætte den i gang for modtagelse på en anden etage).

Elevatorens indvendige beklædning skal skånes for beskadigelser. I forbindelse med flytning eller renovering skal ejendomsassistenten kontaktes for indsættelse af beskyttelsesplader i elevatorkabinen.

Henvendelse skal ske 2 hverdage forud for anvendelsen.

Ved elevator stop tilkaldes assistance:

• **Ejendomsassistent Ivan Pedersen tlf. 20 92 22 13 og/eller øvrige medlemmer af bestyrelsen. Kontaktoplysninger findes på hjemmesiden.**

Hvis ingen af ovennævnte træffes, eller man befinder sig i elevatorer under stop og uden mobiltelefon, følges retningslinjerne i elevatoren om kald til KONES alarmcentral. Der henvises i øvrigt til opslag i elevator.

Legeplads

I den vestlige ende bag vest muren 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.

Herudover er byggeriet nabo til en af byens attraktive offentlige legepladser etableret i Botanisk Have.

Rygning

Det er ikke tilladt at ryge i ind/opgangene herunder på trappearealerne, på altangangene og i fællesrum. Det er heller ikke tilladt at ryge i garagekælderen eller i de enkelte garager. Ligeledes heller ikke i pulterrum og gangene til pulterrum. Som andre steder, hvor mennesker opholder sig tæt sammen, vil bestyrelsen gerne sende det signal, at man skal tage hensyn. Det kan være i udemiljøet, ophold på altaner osv.

Opmagasiner på trapper og fællesarealer

Ejendommens trapper og øvrige fællesarealer må ikke benyttes til generel opmagasinering af private ejendele, herunder cykler, barnevogne, og andre større effekter.

Ved renoveringer i en lejlighed kan der ved henvendelse til driftsansvarlige eller ejendomsassistenten gives tilladelse til kortvarig placering af møblement og/eller andre

effekter. En sådan midlertidig opbevaring er på eget ansvar.

Hvis man – i begrænset omfang – har planter eller andre pyntegenstande stående på trappearealerne uden for sin lejlighedsdør er dette ligeledes på eget ansvar, og man må acceptere, at der ikke gøres rent på disse arealer. Dermed er den enkelte beboer selv ansvarlig for at disse arealer er rengjorte. Det er vigtigt at rednings-båre m.v. kan komme frem til enhver tid, således bør planter, pyntegenstande, grill og bænke på altangangene stilles, så dette lader sig gøre.

Fælles udearealer

Ud over de indvendige fællesarealer, trappearealer, altangangene, barnevogns- og affaldsrum samt pulterrumsgangene 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 bord med bæk, en separat bæk, og sandkasse. Desuden er der anlagt en petanquebane.

Det henstilles, at alle medvirker til, at fællesarealerne holdes pæne og indbydende herunder fri for affald m.m.

Bord, bænke, legeredskaber og petanquebane er kun for de to ejerforeningers beboere og eventuelle gæster.

Der må ikke henstilles legeredskaber og cykler m.v. på fællesarealer ud over i de beregnede stativer og afsnit.

Der må ikke, primært af hensyn til de store ruder, spilles bold på arealet mellem husene. Der må heller ikke spilles bold på parkeringspladserne. Der henvises til arealet bag muren ved Vest.

10) Fælles installationer og rør

Varme

Varmeforsyningen er fjernvarme med levering fra AFFALD-varme, Aarhus.

Forbruget måles på 2 centrale hovedmålere (1 i Terrassehuset og 1 i Altangangshuset). Under hver hovedmåler er der internt installeret en bimåler i hvert hus, hvor forbruget til opvarmning af det varme forbrugsvand måles.

Herudover er der installeret henholdsvis energimålere og fordelingsmålere i de enkelte lejligheder. Energimålere er indbygget i installationen lige foran afgreningen til pågældende lejlighed, og fordelingsmålere er monteret på de enkelte varmekilder/radiatorer.

Løbende – og altid i forbindelse med installationsrenoveringer – installeres der energimålere som erstatning for fordelingsmålerne. Ud af det totale forbrug målt på hovedmåleren er forbruget opdelt på følgende forbrugsområder:

- Forbrug til opvarmning af varmt forbrugsvand.
- Individuelt forbrug til opvarmning i lejlighederne.
- Varmetab = spildvarme.

Afregning fra Forsyningsselskabet består af ikke forbrugsrelaterede afgifter og forbruget målt på de installerede hovedmålere. Intern afregning i Ejerforeningen sker i henhold til vedtægterne.

Varmeforbruget i lejlighederne

På ældre radiatorer i lejlighederne er der monteret termostatventiler med føling på rumtemperaturen og indbygget gennemstrømningsbegrænsning på returen.

På nyere radiatorer er standardmonteringen med en rumtermostatventil på fremløbet og en returventil på returen (en returventil føler på returvandet og sikrer, at der ikke udledes uafkølet returvand). 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 og ventilbestykning uden Ejerforeningens godkendelse.

Der må ikke installeres specielle varmesystemer, f.eks. vandbaseret gulvvarme eller lignende, eller fjernes enkelte radiatorer uden Ejerforeningens tilladelse. Eventuel tilladelse gives kun ud fra beregning af kapacitetsbehovet i forhold til rumstørrelser. En godkendelse kan medføre ekstern ekspertvurdering og eventuel omkostning herved påhviler ejeren.

Det er i fællesskabets interesse og af hensyn til klimaet, at der er stor opmærksomhed på, at der ikke forekommer unødvendigt varmeforbrug. Eventuelle spørgsmål om indstilling af termostatventilerne i lejlighederne kan rettes til den driftsansvarlige eller ejendomsassistenten.

Vand

Vandforsyningen leveres fra Aarhus-Vand. Forbruget måles på 2 centrale hovedmålere (1 i Terrassehuset og 1 i Altangangshuset). Hovedmålerne måler det samlede forbrug – både kold- og varmtvandsforbruget.

Under hver hovedmåler er der internt installeret en bi-måler, hvor den del af det samlede vandforbrug, der bliver opvarmet til varmt forbrugsvand, måles.

Løbende – og altid i forbindelse med installationsreoveringer – installeres der både kold- og varmtvandsmålere i de enkelte lejlighedsafsnit.

For nuværende bliver vandforbruget afregnet efter det totale forbrug og afregnet efter fordelingstal.

Når det jf. vedtægterne er muligt at afregne vandforbruget i forhold til individuelt forbrug, vil der blive gået over til dette ved et årsskifte.

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 udbedres omgående. Der kan rettes henvendelse til driftsansvarlige eller Ejendomsassistenten for rådgivning og tilkald af reparatør.

Der er etableret et blødgøringsanlæg i ejendommen. Dette medfører, at kalkindholdet i vandet mindskes.

Det har positiv betydning for brug af rengøringsmidler, shampoo og lign. I øvrigt

forlænger anlægget forventet levetid på vaskemaskiner/opvaskemaskiner. Der henvises til hjemmesiden for nærmere oplysninger.

El

Elforsyningen leveres fra OK, der leverer fælles el. I forhold til den individuelle EL i lejlighederne er det op til beboerne selv at vælge og etablere aftaler med el-selskab.

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

Der er energimærke på ejendommen, som fornyes i henhold til lovgivningen. I nugældende energimærke er ejendommen kategoriseret i gr. C. – hvilket er meget flot for byggeri fra 1970. Nuværende energimærke er fornyet i 2020 og er dermed gældende til 2030.

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 øvrige rør i lejlighederne, 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.

Ejerforeningen har ikke en rørskadeforsikring, og dermed afholder Ejerforeningen og/ejerne reparationsomkostningerne ved rør-skader. En ejer kan ikke tegne en rørskadeforsikring.

Afløb og rensning af disse

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

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

Vigtigt: Der må aldrig anvendes kaustisk soda eller andet ætsende middel til rensning af afløb. Vær opmærksom på renholdelse af afløb fra badekar, brusekabine, bidet og gulvafløb samt hånd og køkkenvaske. Det anbefales kraftigt, at der ca. en gang om måneden hældes ca. 1 liter kogende vand igennem afløbene, primært ved køkkenvaskene. Efter gennemskylning med kogende vand fyldes vasken helt op, og der åbnes for fuldt udløb.

Der må ikke udskylles engangsbleer, vat og lign. i toiletterne.

Undgå fedtholdige madrester og stearin i køkken- og øvrige vaskekummer, da dette er årsag til mange stoppede afløb.

Udsugningsanlægget

Ejendommene er udstyret med et fælles udsugningsanlæg, hvor ventilatorer på taget gennem lodrette og vandrette kanaler og de i lejlighederne installerede ventiler i køkkener og badeværelser bevirker, at der sker den nødvendige luftudskiftning i lejlighederne.

Der må ikke være tilsluttet emhætte, og/eller tørretumblere eller andre aggregater med motor til anlægget.

Hvis der installeres emhætter skal det være af typen med kulfilter eller af typen uden motor. Der anbefales emhætter med kulfilter. Tørretumblere skal være af typen med kondenslørrer.

Der skal være isat ventiler i lejlighederne. Kanalerne må ikke være åbne uden ventiler. Udsugningsventilerne i køkkener og badeværelser må ikke blændes af eller afdækkes.

Affaldshåndtering

Affaldshåndtering skal følge de af kommunen fastsatte retningslinjer mht. sortering m.v. Der henvises til kommunens hjemmeside: www.kredslob.dk

Der er opstillet kuber på parkeringspladserne. Affaldsskakten på etagerne må kun

anvendes til restaffald.

Storskrald afhentes 1 gang ugentlig og kan fra onsdag eftermiddag sættes på den afmærkede bås ved p-pladsen ud for nr. 8. Affaldet hentes torsdag morgen.

11) Muligheder

Udlån af værktøj m.m.

Følgende kan lånes ved henvendelse til ejendomsassistenten:

- Boremaskine/borehammer m. bor
- Stole og borde, ejerforeningen disponerer over ca. 10 stole og 3 borde til udlån.
- Udstyr til påsætning på altanudløb samt rengøringsmidler for altanrengøring.

Fælles værksted

Der er for beboerne i ejerforeningen Vestervang 5 Øst et værksted, som kan anvendes ved malerarbejde, tømrerarbejde, reparation af cykel og mange andre ting. Værkstedet ligger i garagen nær opgangen til nr. 8. Stedet fremgår af dørskiltet.

Der er enkelte ting stillet til rådighed, f.eks. cykelophæng, borde, reoler m.m. Man skal selvfølgelig efter endt brug aflevere værkstedet ryddet og rengjort.

Byttecentral

Der er etableret en genbrugs- og byttemulighed til bøger og andre småting. Reolen til dette formål er opsat i barnevognsrummene i nr. 7 og nr. 8.

Bilvask

I garagekælderen er der vaskeplads med spuleslange til fælles afbenyttelse for alle beboere. Det henstilles, af hensyn til kloaksystemet, at sand og andet fejes op efter benyttelse, og at slange og øvrigt tilbehør hænges på plads efter brug.