

Regler vedrørende Strandlunds ejerlejligheder

Deklaration, vedtægter, årsregnskab, driftsbudget og referat fra seneste Generalforsamling er udleveret af ejendomsmægleren i forbindelse med køb af ejendommen, hvorfor det ikke fremgår af denne mappe.

Hvis der er behov for noget af dette materiale, kan det afhentes i Administrationen.

Indhold:

1. Fællesudgifter
2. Indflytning i ejerboligen
3. Ejerlejligheden indvendigt
4. Ejerlejligheden udvendigt
5. Håndværkere på Strandlund

1. Fællesudgifter

Ejer forudbetaler månedligt fællesudgifter, jf. vedtægternes §3.

2. Indflytning i ejerboligen

Ejer står selv for indflytning og de med indflytningen nødvendige boligmonteringsopgaver. Det bemærkes, at betonvæggene og betonlofterne kan være vanskelige at arbejde i.

Administrationen kan i nogen udstrækning være behjælpelig med monterings- og ophængningsopgaver. Hjælpen udføres for ejers regning og afregnes efter aftale med Administrationen.

Håndværksmæssigt arbejde i boligen (eksterne håndværkere og gør det selv-arbejde) må kun finde sted på hverdage i tidsrummet kl. 08.00 - 18.00 og lørdage i tidsrummet kl. 09.00 - 14.00. Aldrig om søndagen.

Der henvises i øvrigt til vedtægternes § 5, "Benyttelse" og § 16, "Misligholdelse".

I forbindelse med indflytning kan køber søge rådgivning om forandringer i boligen samt gennemgang af have/haver og altan. Henvendelse rettes til Ejerlejlighedsforeningens formand eller Administrationen.

3. Ejerlejligheden indvendigt

Den indvendige vedligeholdelse påhviler ejeren. Ejeren har pligt til løbende at tilse, at manglende og/eller utilstrækkelig vedligeholdelse ikke er årsag til skader på bygningsværk, trækonstruktioner, udvendige døre og vinduer i en sådan udstrækning, at dette forringer bygningens tilstand og/eller er årsag til beskadigelse af naboledigheden. Der henvises til vedtægternes § 8, "Indvendig vedligeholdelse" samt § 16 "Misligholdelse".

Skader i forbindelse med skjulte rørføringer i lejlighederne har gennem de senere år udgjort et

stigende problem, hvilket bl.a. har krævet en afklaring i forhold til bebyggelsens fælles ejendomsforsikringsselskab.

Resultatet heraf har ført til, at der på den ordinære generalforsamling i 2013 blev vedtaget mere præcise bestemmelser om disse forhold.

Der gælder nu følgende regler vedrørende vand- og varmeinstallationer indvendigt i ejerlejlighederne:

- *Vedligeholdelse* af samtlige vandrør, der forsyner lejligheden med koldt og varmt brugsvand, forstås af Ejerlejlighedsforeningen, og den enkelte ejer er hermed fritaget for vedligeholdelsesforpligtelse heraf.
- *Vedligeholdelse* af varmerør, radiatorer med ventiler, vandhaner og sanitetsinstallationer m.v. påhviler derimod som hidtil den enkelte ejer.
- *Pludseligt opståede skader* på lejlighedens vand- og varmeinstallationer m.v. omfattes fortsat af Ejerlejlighedsforeningens/Fællescenterets forsikring.

4. Ejerlejligheden udvendigt

Jævnfør foreningens vedtægter § 7, foretages al udvendig vedligeholdelse af Strandlunds Ejendomsadministration. Udgiften dækkes gennem fællesudgifterne.

Det bemærkes, at Ejerlejlighedsforeningen afholder udgifterne til nye sokler i forbindelse med udskiftning af døre og vinduer. Det bemærkes yderligere, at udskiftning af døre og vinduer ikke er udvendig vedligeholdelse, jf. generalforsamlingsbeslutning.

Ejer må ikke ændre på bygningens udvendige farver og materialer. Udhus og stakit til nabo skal opfattes som en del af bygningen. Når udhus og stakit skal overfladebehandles, har ejer pligt til at sørge for, at denne kan foregå uden gener fra beplantning.

Typegodkendt forhavestakit med låge skal være fremstillet i fyrretræ, med samme overfladebehandling og farve som eksisterende udhuse og stakitter, efter forudgående skriftlig godkendelse.

Køb af ejerlejlighed giver, afhængig af boligtype, ejeren brugsret til forhav og for visse boliger tillige baghave. Haven/haverne er tilknyttet lejligheden med brugsret, som en mindre del af det samlede fællesareal på Strandlund, jf. vedtægternes § 8, stk. 2.

De enkelte ejere skal selv drage omsorg for, at den/de til ejerlejligheden knyttede have/haver anlægges, passes og vedligeholdes på en sådan måde, at den/disse naturligt passer til det uden om liggende fællesareal og altid er i harmoni med Strandlunds ”overordnede grønne plan”.

Haver og altaner må ikke bruges som opbevaringssted for indbo eller andet uvedkommende for haven eller altanen. Disse skal altid fremstå i harmoni med omgivelserne og indgå diskret som et udendørs opholdssted, sæsonmøbleret til formålet.

De anlagte fliser i haver må ikke udbygges, ændres eller udskiftes til andre flisetyper uden forudgående skriftlig tilladelse.

Græsplæner må ikke erstattes med sand, grus, fliser eller anden belægning, uden forudgående skriftlig tilladelse.

Godkendte ændringer af haver udføres i samarbejde med eller efter vejledning af Administrationen.

Hvor der er adgang haverne imellem, skal denne adgang bevares. Der må ikke opsættes hegn, havelåger, stakitter eller anden form for haveindhegning, uden forudgående skriftlig tilladelse fra Administrationen.

Det er ikke tilladt at opsætte haveskure, drivhuse, udendørs skabe, afskærmninger i træ/glas/plastik eller anden form for haveanlæg/tilbygning uden skriftlig tilladelse fra Administrationen.

Udendørs el-arbejde af enhver art skal udføres af autoriseret elinstallatør og kun efter skriftlig tilladelse fra Administrationen.

Al form for udendørs belysning (væglamper, censorlamper o. lign.) skal med hensyn til placering, lysstyrke, lysfarve m.v. udføres på en sådan måde, at der ikke forekommer gener for omkringboende, samt at belysningen harmonerer med karakteren af den generelle belysning på Strandlund.

Lyskæder og lignende midlertidige lyssætninger må kun opsættes i december og januar måned og må ikke være til væsentlig gene for omkringboende.

Udskiftning/reparation af altandækket afholdes af Ejerlejlighedsforeningen i henhold til tidligere generalforsamlingsbeslutning. Dog bemærkes, at glasoverdækning og nye dækbrædder betales af ejer.

5. Håndværkere på Strandlund

Ejerlejlighedsforeningens medlemmer kan rette henvendelse til Administrationen og få råd og vejledning i forbindelse med rekvirering af håndværkere. Som beboer vælger man helt frit egne håndværkere.