

Ofte stillede spørgsmål

Der er en række spørgsmål der ofte bliver stillet, og dem har vi forsøgt at svare på i det følgende. Bemærk, at dette kun er en generel forklaring holdt i overordnede vendinger. Det vil til en hver tid være lovgivningen, foreningens vedtægter og husorden der danner grundlag for driften af ejerforeningen.

Affald

I gården er der placeret:

Skraldespande til almindeligt husholdningsaffald

- Containere til papir
- Containere til pap
- Palle til tomme glas flasker
- Storskralds skur opdelt i rum til:
 - Elektronik affald
 - Farligt affald
 - Almindeligt storskrald
- Beholder til brugte batterier
- Beholdere til bioaffald

Opdelingen af de forskellige affaldstyper **skal** overholdes.

Eventuel oprydning efter beboere, der ikke overholder dette, vil blive faktureret pr. påbegyndt time til gældende timesats for viceværten.

Reglerne om affald kan i øvrigt ses her: www.kk.dk/affald

Ejerforeningens formål

Ejerforeningen har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse af vores hus, og ansvaret for den daglige drift, f.eks. vicevært, have vedligeholdelse, snerydning osv.

Foreningen ”ansætter” en administrator der bl.a. sørger for opkrævning af fællesudgifter og foreningens bogholderi.

Fordelingstal

Alle ejerlejlighedsejere er automatisk medlemmer af ejerforeningen. Fordelingstallet er fastsat pr. lejlighed på det tidspunkt, hvor huset i sin tid blev udstykket til ejerlejligheder. Fordelingstallet er fastsat på basis af lejlighedens størrelse og om der f.eks. er elevator i opgangen. Det vil sige at store lejligheder har et højt fordelingstal i forhold til små lejligheder, og opgange med elevator har et højere fordelingstal end opgange uden.

Fællesudgifterne er fastsat ud fra fordelingstallet, så store lejligheder betaler mere til husets vedligeholdelse end små lejligheder osv. På generalforsamlingen har den enkelte lejlighed et antal stemmer der svarer til fordelingstallet.

Forsikringskader	Som udgangspunkt, dækker vores fælles forsikring skader (f.eks. vandskader pga. utæt tag) på huset. Det vil sige loft, vægge og gulve dækkes af den fælles forsikring. Skader på indbo (f.eks. møbler) dækkes af beboerens egen indbo forsikring.
Fremleje	Se udlejning
Fællesantenne	Huset er tilsluttet YouSee kabel-tv. Denne ydelse betales via ”Antenneregnskabet” og opkræves i forbindelse med fællesudgifter. Alle har som standard adgang til ”grundpakken”. Hvis man ønsker yderligere tv kanaler, skal man selv henvende sig til YouSee.
Garager	Garagerne har status som selvstændige ejerlejligheder Foreningen har ikke krav om, at ejere/lejere af garager skal bo i huset – men vi henstiller naturligvis til, at garager så vidt muligt sælges til beboere i Lyneborg. Hver garage har i lighed med de øvrige lejligheder et fordelingstal, og betaler derfor fællesudgifter lige som alle andre.
Have	Haven er delt i en børne og voksenafdeling, så alle kan hygge sig. Der er endvidere en petanquebane til fri afbenyttelse.
Hvem bestemmer?	Ejerforeningens generalforsamling er foreningens øverste myndighed. Her vælges bestyrelsen, der står for den daglige drift af huset. Bestyrelsen ”ansætter” administrator og vicevært og bestiller håndværkere m.v. Bestyrelsens arbejde er frivilligt og ulønnet. Beslutning om større vedligeholdelsesarbejder tages på generalforsamlingen.
Hvor kommer pengene fra?	Alle ejere af lejligheder skal betale såkaldte fællesudgifter til ejerforeningen. Foreningen bruger disse penge til vedligeholdelse af huset m.v. Der er stadig et antal leje-lejligheder i huset. Det er ejeren af disse lejligheder der betaler fællesudgifter for leje-lejlighederne.
Hvordan holder jeg mit badeværelse tæt?	Mange tætninger er lavet med silikone fuger e.l. Disse fuger kan have en levetid på helt ned til 5 år. Kik derfor på dine fuger en gang imellem! Det kan være de trænger til at blive kradsat ud og fuget om!

Lokalplan	Der gælder en såkaldt ”bevarende Lokalplan” for vores område, det er ”Lokalplan nr. 411 Svanevænget”. Planen fastlægger i mange detaljer hvordan vores have, facade, tag, gård og meget andet skal se ud. Du kan se lokalplanen her: http://www.solvaenget.dk/wp-content/uploads/2016/04/090208_Lokalplan_411.pdf
Navneskilte	<p>Navneskiltet på dørtелефonen ved hoveddøren og på postkassen bliver lavet af viceværten. Nye beboere bedes henvende sig til viceværten og oplyse hvad der skal stå på skiltet.</p> <p>Navneskiltet på døren til lejligheden er ejerens eget ansvar. Skiltet bør være af messing og udformet i lighed med de øvrige skilte i huset. Det henstilles, at man ikke opsætter diverse navneskilte i forskellige mål og farver. Skiltet kan f.eks. fremstilles af Hellerup låseservice på Strandvejen.</p>
Reklamer nej tak skilte	Hvis man ønsker ikke at modtage reklamer, skal man hente et ”Reklamer nej tak” klistermærke på posthuset. Mærket bedes placeret umiddelbart under navneskiltet på postkassen, således at de vedbliver med at have et ensartet udsende.
Trappevask	<p>Viceværten står for trappevask og anden renholdning af ejendommen.</p> <p>Hovedtrapperne vaskes ugentligt om vinteren og hver 14. dag om sommeren</p> <p>Bagtrapperne 1. gang pr. måned</p>
Udlejning	<p>Ifølge foreningens vedtægter, skal en aftale om udlejning (fremleje), godkendes af bestyrelsen inden udlejning kan finde sted. Denne regel er til for at sikre:</p> <ul style="list-style-type: none"> • · Bestyrelsen har kendskab til hvem der bor i ejendommen, således at man kan komme i takt med dem, hvis det er påkrævet • · At alle beboere er orienterede om husorden m.v. samt aktuelle arbejder på ejendommen m.v. • · At lejlighederne anvendes til formål der er forenelige med foreningens vedtægter
Vandhaner og toiletter	Reparationer af installationer efter afgrening fra lodrette rør er for egen regning. Beboerne har pligt til at reparere dryppende vandhaner, ventiler og løbende toiletter.

Varme

Ejerforeningen varetager vedligeholdelsen af varmeanlægget,

NB: Det er ikke tilladt at udføre ændringer af varmeanlægget under nogen form, herunder flytning af radiatorer; uden foreningens tilladelse.

Der er installeret fjernvarme i huset, og hver beboer betaler for sit varmemeforbrug i henhold til varmemålere anbragt på radiatoren. Der udsendes et særligt varmeregnskab. Omkostninger til varme, varmemålere og regnskab samt energimærkning afholdes over varmeregnskabet.

Vicevært

Se siden om kontaktpersoner

Vinduer

Udskiftning af vinduer

Det påhviler ejerforeningen at vedligeholde den udvendige behandling af vinduer i henhold til retningslinjerne i lokalplan 411. Udvendig behandling omfatter foruden maling, afrensning og nedskrabning af træværk i fornødent omfang og eventuelt udlusning af træværk.

Ejerforeningen foretager med jævne intervaller maling af vinduer udvendigt.

Det påhviler ejerne at vedligeholde indvendigt træværk. Dette er bl.a. en forudsætning for holdbarheden af den udvendige behandling.

I henhold til generalforsamlingsbeslutning d. 28. november 2011 tillades det ejerne at udskifte vinduer, som i så fald skal opfylde betingelserne i lokalplan 411 samt den nedenstående tekniske beskrivelse.

Uanset at den udvendige vedligeholdelse af vinduerne påhviler ejerforeningen, har den enkelte ejer mulighed for ved egen foranstaltning og bekostning at udskifte vinduerne i sin lejlighed.

Det er dog en forudsætning, at nye vinduer opfylder kravene i lokalplanen til både udseende og farve. Nye vinduer skal således have samme udseende som de nuværende. Dette gælder både faginddeling, glasstørrelse, åbningsmåde, hængsling og farve.

Kravene i lokalplan 411, side 26 lyder således:

Eksisterende faginddeling og proportioner på vinduer og døre må ikke ændres. Udvendige vinduer og døre skal udføres i træ... Vinduer i boliger skal være sidehængte i de oprindelige dimensioner. Alt glas skal være klart, ufarvet planglas, hvilket dog i vinduer til badeværelser ikke gælder det inderste af flere lag glas'. Farve: Grøn NCS S 6010-G30Y

Den nedenstående tekniske beskrivelse er i overensstemmelse med lokalplanens krav. Beskrivelsen refererer til ét bestemt vinduesfabrikat – Rationel model Patus Z. Dette fabrikat blev anvendt ved en større, samlet udskiftning i 2012. Det skal understreges, at man ikke er bundet til det fabrikat, og det står den enkelte frit for at anvende andre fabrikater af tilsvarende kvalitet og som opfylder lokalplanens krav.

Udførelsen af udskiftningen og isætning af nye vinduer skal følge den tekniske beskrivelse. Dette sker af hensyn til, at ejendommens vinduer altid har en ensartet fremtræden og kvalitet.

Der er i beskrivelsen henvist til en række forkortelser af udtryk:
Ug-værdi er rudernes transmissionskoefficient, dvs. deres evne til modstå temperaturforskelle imellem inde og ude.
VSO er Vinduesproducenternes Samarbejdsorganisation
DVC er Dansk Vindues Certificering
NTR klasse A er klassificering for graden af trykimprægning.

En eventuel udskiftning forestås og bekostes af den enkelte ejer, der selv træffer aftale med leverandører, entreprenører om arbejdets udførelse, og ejeren har således ansvaret for arbejdets udførelse med størst muligt hensyn til naboer, beplantning og fællesområder.

Procedure

I god tid inden arbejdets udførelse skal ejeren fremsende sit projekt til ejerforeningens tilslutning. Projektet skal indeholde detaljeret beskrivelse med tegning eller henvisning til produktblad, der dokumenterer det nye vindues udseende og kvalitet, således at bestyrelsen kan konstatere, at det nye vindue svarer til det gamle vindue og opfylder lokalplanen.

Fremsendelsen til bestyrelsen har også betydning, fordi der i forbindelse med arbejdets udførelse kan opstå følgearbejder, der påhviler ejerforeningen at udføre. Det kan eksempelvis være mursten, der viser sig at være løse eller opdagelsen af skjulte skader eller slid m.v.

Bestyrelsen forbeholder sig derfor ved behandlingen af henvendelsen at indhente bygningsagkyndig bistand.

Det tilrådes derfor, at der først træffes bindende aftale med vinduesleverandør, når bestyrelsens tilslutning foreligger.

Vedhæftede fil beskriver hvorledes vinduerne skal være.