

Ejerforeningen 15K af Frederiksberg

Husorden



Fuglebakkevej 86
Borups Allé 136-140
2000 Frederiksberg



Indhold

1. Introduktion til ejerforeningen	3
1.1 Ejerforeningens bestyrelse	3
1.1.1 Gårdlauget	3
1.2 Ordinær generalforsamling	4
1.3 Kommunikation i foreningen	4
1.3.1 Probo	4
1.3.2 Hjemmeside og Facebook-gruppe	4
2. Affald	5
3. Altaner	6
3.1 Grillning på altaner	6
3.2 Læsejl på altaner	6
4. Antenner	6
5. Butikslokaler	6
6. Cykler, barnevogne etc.	7
7. Forsikring	7
7.1 Ejerforeningens bygningsforsikring	7
7.2 Krav om entrepriseforsikring ved indgribende arbejder i lejlighed	7
9. Husdyr	8
9.1 Hundeforbud	8
9.2 Hundepasning	8
10. Internetforbindelser og TV	8
11. Kælderrum	8
12. Loft	8
12.1 Venteliste og leje af ekstra loftsrum	9
12.2 Tørrerum	9
13. Nøgler	9
14. Ombygning af ejerlejligheder	9
14.1 Byggetilladelser og teknisk rådgivning	9
14.2 Varsling om lukning af vand, varme m.v.	10
14.3 Finansiering af faldstammer og vandvær	10
14.4 Emhætter	10
15. Rotter og fodring af dyr	10
16. Rygning	10
17. Støj og musik	10
17.1 Brug af støjende maskiner	11
17.2 Varsling af fester mv.	12
18. Toiletter	12
19. Udlejning af lejlighed	12
20. Udlejning i kortere tid	12
21. Varmeanlæg	12
22. Vedligeholdelsesansvar og regler ved skader og defekter	13
22.1 Princip for ansvarsfordeling til rør og lignende	13
22.2 Ejers ansvar for korrekt gennemløb og forsyning	13
	2

22.3 Ejers ansvar for sikring ift. brand	13
22.4 Skema over ansvarsfordeling, betaling og orientering ved defekte installationer	14
22.5 Ved akutte skader	15
22.6 Varsling af aflukning af vand og anden forsyning	15
22.7 Faldstammer og afløb	15
22.8 Adgang til lejligheder	15
23. Vicevært	15
24. Vinduer	15

1. Introduktion til ejerforeningen

Velkommen til Ejerforeningen 15k af Frederiksberg.

Ejerforeningen består af 37 lejligheder samt udlejede butikslokaler, kælderlokaler og loftsrum. Foreningen blev stiftet d. 29. juni 1972. Bygningen blev opført i 1931. Nabobygning (Fuglebakkevej 88) blev opført i 2023.

1.1 Ejerforeningens bestyrelse

Den aktuelle bestyrelse kan ses af referatet fra den seneste generalforsamling. Bestyrelsens arbejde består i at varetage ejernes interesser såsom at lægge budget, tage stilling til vedligeholdelse af ejendommen, og bestyrelsen har også den løbende kontakt til ejendomsadministrator, leverandører samt gårdlauget.

1.1.1 Gårdlauget

Gården deles mellem alle beboere på Fuglebakkevej 86/Borups Alle 136-140 og beboerne på Fuglebakkevej 88. Vedligeholdelse og budget for gården administreres af Gårdlaugets bestyrelse.

1.2 Ordinær generalforsamling

Den årlige generalforsamling finder sted inden udgangen af marts. Forslag til bestyrelsen i forbindelse med generalforsamlingen skal være administrator eller bestyrelsesformand i hænde senest 21 dage før general- forsamlingen. Indkaldelse til generalforsamlingen skal ifølge foreningens vedtægter ske med 14 dages varsel. Da general- forsamlingen under normale omstændigheder i samfundet altid holdes i marts, opfordres til at forslag indleveres i god tid inden marts - i princippet kan de til enhver tid indleveres.

1.3 Kommunikation i foreningen

Alle henvendelser vedrørende varme, el, vand osv. skal rettes til foreningens vicevært. Ved større nedbrud, skader eller fejl i ejendommen orienteres bestyrelsen per e-mail på ejerforening15k@gmail.com

Opdaterede kontaktoplysninger findes i opgangene eller på foreningens hjemmeside, ef15k.probo.dk. Spørgsmål ved- rørende administration og opkrævninger skal rettes til foreningens administrator, hvor kontaktoplysninger også kan findes på hjemmesiden.

Kommunikation, varsling m.m. mellem beboerne sker via vores digitale platform Probo. Varslinger og andet vigtig information kan med fordel også opsættes i de berørte trappeopgange, samt på foreningens Facebook gruppe.

1.3.1 Probo

Probo er foreningens digitale kommunikationsplatform. Generelle henvendelser, spørgsmål eller forslag om foreningen eller ejendommen sendes til bestyrelsen via Probo. Beboerne kan også anvende Probo til intern kommunikation og varsling.

Nye beboere vil modtage en invitation fra Probo til at oprette login. Kontakt bestyrelsen på email ejerforening15k@gmail.com hvis du har problemer.

Alt officiel kommunikation fra administrator og bestyrelsen sendes via Probo. Dokumenter vedr. ejendommen samt referater fra generalforsamlinger kan ligeledes findes her.

1.3.2 Hjemmeside og Facebook-gruppe

Ejerforeningens hjemmeside er ef15k.probo.dk. Her findes information om leverandører, administration, og andre relevante dokumenter for foreningen. Login er nødvendig for at sende beskeder til de øvrige beboere i ejendommen.

Herudover findes en Facebook-gruppe for foreningen, hvor de fleste beboere er medlemmer. Gruppen kan findes ved at søge på "EF15K Frederiksberg" eller ved at følge linket:

<https://www.facebook.com/groups/539913263569280/>

I Facebook-gruppen kan beboere kommunikere ud om f.eks. forestående arrangementer i gården, varsling af håndværkere, der kan stilles spørgsmål relateret til ejerforeningen etc. Ved forhold der vedrører gården opfordres dog til at bruger Gårdlaugets Facebook gruppe:

<https://www.facebook.com/groups/3386780731585608>

Da ikke alle beboere bruger Facebook, kan ovenstående gruppe(r) ikke bruges som officiel kommunikations- kanal blandt beboerne. Alle vigtige meddelelser og varslinger skal også sendes ud via Probo. Dog kan man med fordel også sende det ud på Facebook.

2. Affald

I gården findes to aflukkede skure med affaldscontainere. I det ene skur findes affald til dagrenovation, mad/bioaffald og metal. Container til øvrige affalds- sortering findes i det andet skur; herunder plast, papir, pap, tekstil, glas, batterier og småt elektronik.

I det ene skur findes desuden et aflåst skab til farligt affald. Koden hertil er 2000.

Affaldscontainerne og skure er ikke til storskrald, haveaffald, byggeaffald, erhvervsaffald eller lign. Den slags affald skal i stedet afleveres på Genbrugs- stationen, der ligger ved siden af S-togsstationen Fuglebakken. Foreningen råder over en stor blå trækvogn, som gerne må anvendes til transport af større skrald til genbrugsstationen Bispeengen.

Der må ikke henstilles affald eller andre genstande på hverken for- eller køkkentrapper. Disse er flugtveje jf. brandtilsynet.

3. Altaner

Der henstilles til at altaner holdes pæne og ryddelige og ikke benyttes til opbevaring, affald m.m.

Hold øje med, at fugle ikke bygger rede på altanerne. Altankasser skal være ordentligt fastgjort, så de ikke kan falde ned.

3.1 Grillning på altaner

Der må ikke grilles med kul eller andet fast brændsel på altaner - Der må kun grilles med brændstof i gasform.

Der må anvendes en mindre grill med flaskegas og elgrill. Det kan også være lovligt med en fast naturgasinstallation, hvilket kræver, at den installeres af en autoriseret vvs'er.

Bekendtgørelsen om brug af åben ild og lys (Afbrændingsbekendtgørelsen) skal overholdes, og dette betyder i skrivende stund (2023), at mindre gasgrill må benyttes på altaner, hvor der mindst er én åben langside på altanen.

Gasflasker skal fjernes efter brug og må således ikke opbevares på altanen. Grillen må ikke placeres og bruges i farlig nærhed af brandbare overflader, brandbare genstande eller brandbare oplag.

En tændt grill må således ikke forlades, før den er slukket.

3.2 Læsejl på altaner

På generalforsamlingen i 2020 blev der stillet forslag om tilladelse til at opstille læsejl på de dengang nye altaner (monteret i 2020), hvilket ikke blev vedtaget. Derfor er det pt. ikke tilladt at montere altansejl på disse. Dette gælder dog ikke bygningens oprindelige murede karnap- og hjørnealtaner.

4. Antenner

Der må ikke opsættes individuelle antenner, paraboler eller lignende i vinduer eller på ydervægge.

5. Butikslokaler

Angående butikkernes anvendelse har Ejerforeningen fastlagt en række principper med henvisning blandt andet til § 9 og § 20 i Ejerforeningens vedtægter:

- Der må ikke i butikslokalerne være støjende aktiviteter, som kan være til gene for ejendommens øvrige beboere. Det samme gælder støvende, forurenede og stærkt lugtende aktiviteter.
- Butikkernes åbningstider skal alle dage holdes indenfor tidsrummet kl. 8.00 – 22.00. Der må ligeledes heller ikke være aktivitet i butikkerne udenfor det angivne tidsrum.
- Lejerne af lokalerne skal selv sikre bortskaffelse af eget affald, og må ikke anvende ejerforeningens affaldscontainere.

- Lejerne af lokalerne skal holde fortov, trapper m.v. fri for affald, herunder henkastet affald.
- Der må ikke placeres borde og stole og lignende på fortovet ud for butikslokalerne.
- Der må ikke foretages ændringer af en butiksfacade, uden at Ejerforeningens bestyrelse har taget stilling til en detaljeret beskrivelse af ændringerne og efterfølgende godkendt en konkret, detaljeret beskrivelse af facadens fremtidige udseende.
- Bestyrelsen har tidligere tilkendegivet, at der ikke må opsættes skilte med lys, der blinker.

Ejerforeningen tillader ikke anvendelse af butikslokaler til restaurationsvirksomhed. Der må således ikke fremstilles og serveres mad og drikke i lokalerne. Ejerforeningens bestyrelse har dog undtagelsesvis i det konkrete tilfælde tilbage i oktober 2007 besluttet, at det kan accepteres, at der i ejerlejligheden i 136 st.tv. fremstilles kolde sandwich, dersom der alene er tale om take away-salg af disse, og dersom et sådant salg ikke stiller særlige krav til indretning af lokalet. Hverken sandwich eller drikkevarer må indtages i butikslokalet. Det blev i øvrigt præciseret, at denne undtagelsesvis beslutning ikke danner præcedens for fremtidige lejemaal i lokalet.

For så vidt angår ejerlejligheden Borups Alle 136, st.th., der huser en renseriindlevering, så har Ejerforeningen meddelt ejeren, at der ikke må etableres egentlig renseriproduktion, og der må således kun være tale om ind- og udlevering af renseritøj.

6. Cykler, barnevogne etc.

Der findes cykelstativer foran nr. 140, i porten og i fælleskælderen, som findes i gårdens hjørne mellem nr. 138 og 140. Brug også gerne de mange cykelparkeringspladser, der findes i kælderen under Fuglebakkevej 88. Denne kælder kan tilgås både via trappe og elevator fra Fuglebakkevej. Et begrænset antal cykler kan stilles i porten ved Borups Allé 136. Det skal dog altid sikres, at der er mulighed for passage med barnevogn. Porten er aflåst mod både gård og gade. Sjældent brugte cykler skal opbevares i kælderen. Cykler må ikke parkeres i gården.

Skuret bagest i gården er udelukkende til barne- og klapvogne. Cykler, barnevogne og lignende må ikke placeres på trapper eller i opgang.

7. Forsikring

7.1 Ejerforeningens bygningsforsikring

Ud over de almindelige forsikringer (brand osv.) har ejerforeningen fælles glas- og kummeforsikring, som der betales til over fællesudgifterne. Kontakt vicevært i forhold til udbedring af skaden, samt administrator for anmeldelse af skaden. I tilfælde af skader på fællesarealer vil bestyrelsen desuden gerne orienteres via e-mail.

Forsikringsvilkår mv. fremgår af foreningens hjemmeside.

7.2 Krav om entrepriseforsikring ved indgribende arbejder i lejlighed

På generalforsamlingen i 2020 blev nedenstående besluttet:

“Når/hvis en ejer skal ombygge i sin lejlighed, f.eks. bærende konstruktioner, badeværelse og/eller køkken og dette arbejde både vedrører installationer med vand, og er en indgriben i lokalets mure,

loft eller gulv, så skal beboeren oprette en entrepriseforsikring.”

Dette gøres for at undgå tvister mellem beboere, da f.eks. sager om vandskader i nogle tilfælde er op til ejere at håndtere, hvilket har flere uheldige konsekvenser.

Entrepriseforsikringen kan oprettes via foreningens forsikringsselskab eller et andet.

Kravene til entrepriseforsikringen er som minimum følgende:

“Tilvalgsdækning (All risk forsikring af bygherrens eksisterende bygninger (dækning 200)) med en forsikringssum på ikke under 300.000 kr. Der skal være tilvalgt afhjælpningsperiode på ikke under 12 måneder.”

9. Husdyr

Der skal gives tilladelse fra bestyrelsen til at holde husdyr. Bestyrelsen kan til enhver tid tilbagekalde en tilladelse, hvis husdyret er til væsentlig gene for de øvrige beboere.

9.1 Hundeforbud

Der er på generalforsamlingen 2011 vedtaget et generelt forbud mod hunde.

9.2 Hundepasning

Ved ekstraordinær generalforsamling i 2015 blev det besluttet, at der må passes hund i op til 4 uger/28 dage pr. kalenderår. De 4 uger kan fordeles som hundepasseren ønsker, men det totale antal dage må ikke overskrides, ligesom nedenstående regler skal overholdes:

- Bestyrelsen skal adviseres, så der kan holdes regnskab med antal dage
- Hunden må ikke være til gene
- Hunden må ikke færdes på fællesarealerne og gården
- Hunden skal altid føres i snor ved ankomst og afgang fra lejligheden

10. Internetforbindelser og TV

Lejlighederne har bl.a. mulighed for opkobling til nettet via coax-kabler - dem til kabel-tv - og fibernet. Coax-kablerne ejes af YouSee, mens fibernet i foreningen ejes af Andels-Net ApS. Ikke alle lejligheder har fået vægstik til fibernet, men dette kan købes ved kontakt til udbyderen.

11. Kælderrum

Ejerforeningen råder over fælles kælderrum. Kælderen i gårdens hjørne under nr. 140 kan bruges til opbevaring af cykler og barnevogne. Kælderen må ikke bruges til opbevaring af møbler.

Under 136 med indgang fra gården findes et fælles kælderrum til opbevaring af f.eks. bilhjul.

12. Loft

Hver lejlighed har brugsret til ét loftsrum. Loftsrummet skal være aflåst. Der må ikke efterlades genstande på gangarealet, da dette er flugtvej, jævnfør brandtilsynet.

Brugeren af det enkelte loftrum er forpligtet til at skilte med ejerskabet på loftrumets dør (navn, adresse, lejlighed), for at lette adgangen til loftrum, f.eks. i forbindelse med renoveringer og udbedring af skader. Bestyrelsen aflåser ubenyttede og uaflåste loftsrum.

12.1 Venteliste og leje af ekstra loftsrum

Der eksisterer fire store loftsrum (gamle vaskerum) samt et antal ordinære loftsrum, som man kan komme på venteliste til ved henvendelse til administrator. Leje pr. måned for de store loftsrum er 100 kr. og for de ordinære loftsrum 50 kr. Lejen opkræves af administrator. Når en lejlighed fraflyttes, bortfalder lejeaftalen om ekstra rum, da lejeaftalen er personlig og ikke knyttet til lejligheden.

Der må ikke slås søm eller lignende i undertaget mod taget, da man så gennembryder et vandtæt lag. Det vandtætte lag består af en tynd dug, som ligger lige uden på undertaget. Gennembrydes dugen, er taget utæt. Ejerforeningen dækker ikke reparationer af huller i undertag/dug, der er forårsaget af brug af søm, skruer el. lign., men bruger af rum betaler omkostninger hertil.

12.2 Tørrerum

På loftet er der fire tørrerum, et til hver opgang. Disse er nummereret med opgangsnummer. Er rummet fuldt optaget, kan de andre benyttes. Der opfordres til, at man fjerner tøjet senest efter 4 dage, da vi er mange brugere. Rummene må kun anvendes til at tørre tøj i – ikke til anden opbevaring.

13. Nøgler

Nøgler til opgangsdør rekvireres selv af ejerne. Har du brug for flere sæt nøgler, er der med andre ord mulighed for at kopiere nøgler hos en valgfri låsesmed/hælebar. Alternativt kan viceværten være behjælpelig.

Ved overtagelse af en lejlighed overdrages typisk en nøgle til lejligheden samt en fælles nøgle, der giver adgang til gård, kælder og samtlige opgange. Ejer står selv for at aflåse loftrum. Der findes ligeledes en fælles nøgle, som giver adgang til cykelkælderen under Fuglebakkevej 88 samt porten mod vest, der giver adgang til gården. Denne nøgle er en systemnøgle, der ikke kan kopieres. Ekstra nøgler kan tilkøbes ved henvendelse til bestyrelsen.

14. Ombygning af ejerlejligheder

14.1 Byggetilladelser og teknisk rådgivning

Ombygning, der indebærer indgriben i fællesinstallationer såsom vand, varme, faldstammer og bærende vægge, kræver byggetilladelse fra Frederiksberg Kommune. Bestyrelsen skal give fuldmagt til ansøgning om byggetilladelse.

Bestyrelsen forbeholder sig ret til at søge teknisk rådgivning for ansøgers regning for at varetage foreningens fælles interesser bedst muligt.

Ved indgribende arbejde i lejligheden er der krav om at ejer opretter en entrepriseforsikring. Se afsnit 7.2.

14.2 Varsling om lukning af vand, varme m.v.

Husk at varsling skal ske 72 timer i forvejen ved lukning af vand, varme mv. med mindre der er tale om akut skade. Der varsles ved at hænge tydelige opslag op i alle opgange, digital besked via ProBo og gerne også meddele det i foreningens Facebook-gruppe.

Alle beboere opfordres til at installere og vedligeholde ballofix, - en lokal lukkemekanisme - således at behovet for at lukke vandet i hele ejendommen minimeres.

14.3 Finansiering af faldstammer og vandrør

Ved renovering af badeværelser eller køkken finansierer ejerforeningen fornyelse af den lodrette faldstamme samt vandrør/stigstreng til og med t-stykker, hvis dette ikke allerede er sket inden for de seneste år. Kontakt viceværten.

Har man behov for at der lukkes for vandet, skal dette varsles 72 timer i forvejen.

14.4 Emhætter

Bemærk, at emhætter skal leve op til kravene i bygningsreglementet, såfremt køkkenet ændrer placering eller emhættens type skiftes (f.eks. recirkulation kontra mekanisk aftræk).

Dette indebærer pt., at det ikke er lovligt at tilslutte emhætten til den fælles ventilationsskakt i køkkenet, emhætter med recirkulation er lovlige at benytte i eksisterende køkkener, herunder hvis køkkenet udvides.

15. Rotter og fodring af dyr

Ser man rotter i ejendommen eller på fællesarealerne, skal man kontakte viceværten, som tager hånd om problemet. Fugle, katte osv. må ikke fodres på ejendommens areal pga. rottefaren.

16. Rygning

Der må ikke ryges på indendørs fællesarealer såsom trappeopgange, kældre og loft.

Det henstilles, at der ikke ryges tæt på bygningen, sådan at røg ikke smyger sig op af facaden og ind af vinduerne.

Der må ikke smides cigaretskodder i gården eller andre fællesarealer.

17. Støj og musik

Der må ikke spilles musik i erhvervsøjemed. Tag hensyn til de øvrige beboere, når I ser TV, hører radio eller spiller musik. Vores ejendom består af mennesker med forskellige dagsrytme, og det er derfor vigtigt, at alle beboere viser hensyn til hinanden – bl.a. ved at undgå unødigt støj i lejlighederne og på fællesarealerne.

17.1 Brug af støjende maskiner

Brug meget gerne dagstimerne eller de tidlige aftentimer, når der skal udføres støjende arbejde. Man må ikke bruge støjende værktøj efter kl. 20, og vaskemaskiner og lign. må ikke benyttes efter kl. 22.

17.2 Varsling af fester mv.

Skal man holde fest, opfordres der til at dette varsles i god tid. Der henstilles til at vise hensyn til naboer og efter kl. 22.00 skal vinduer og døre holdes lukkede. Efter midnat skal musik og støj holdes på et minimum, eller festen fortsættes andetsteds.

18. Toiletter

Der må kun benyttes toiletpapir, og intet som kan tilstoppe afløbet må kastes i toilettet. Opdages det at vandet i toilettet løber, skal man straks sørge for reparation, da et rindende toilet kan bruge store mængder vand med høje udgifter til følge.

19. Udlejning af lejlighed

Ifølge foreningens vedtægter kræver udlejning af egen lejlighed tilladelse fra ejerforeningens bestyrelse. Ejer skal forud for udlejning skriftligt ansøge om tilladelse til udlejning. Heri skal ejer inkludere lejekontrakt samt oplysninger om perioden for lejeforholdet, lejers og eventuelle andre beboeres navne og kontaktoplysninger. Ejer er forpligtet til at videregive kontaktoplysninger samt eventuelle fremtidige ændringer af disse til bestyrelsen.

Det er ejers ansvar at sikre, at foreningens vedtægter, husorden og eventuelle andre gældende regler bliver overholdt.

20. Udlejning i kortere tid

Ved korttidsudlejning må det maksimale samlede omfang på et kalenderår være 49 dage/7 uger.

Ejer skal forud for hver udlejning orientere bestyrelsen skriftligt med oplysninger om ankomst- og afrejsedato, lejers navn og sprog/nationalitet samt udlejers og evt. lejers kontaktoplysninger. Dette skal ske via følgende online formular: <https://forms.gle/BTux6RfXHjbyvHc28>

Såfremt denne formular ikke skulle virke, bedes ovenstående oplysninger fremsendes til bestyrelsens mailadresse (ejeforening15k@gmail.com).

Ejer har ansvaret for at informere om og sikre, at lejer er bekendt med og overholder ejerforeningens vedtægter, husorden samt øvrige regler.

Såfremt alle eller dele af disse betingelser ikke overholdes, forbeholder ejerforeningen sig ret til yderligere at begrænse adgangen til en ejers udlejning af sin lejlighed.

Ligeledes kan foreningen på ejers regning igangsætte oprydningsaktiviteter eller lignende foranstaltninger, såfremt henstillinger fra foreningen ikke umiddelbart efterkommes. Beslutninger herom varsles til ejer med minimum en uges varsel.

21. Varmeanlæg

Det er ejers eget ansvar at vedligeholde radiatorer. Bliver en enkelt radiator ikke varm, skyldes det normalt at ventilen har sat sig fast. Ventilen kan nemt motioneres og dette løser de fleste problemer. Der findes utallige guide og videoer online vedr. dette.

Svifter varmen permanent eller i perioder skal viceværten kontaktes. Dette gælder også ved tæring på radiatorer og alle former for rør. Orientér gerne også bestyrelsen på mail.

Alle lejligheder har i 2022 fået installeret digitale varmemålere, som administreres af Brunata. Administrator kan give dig adgang til Brunata Online, hvor du kan følge med i dit varmeforbrug. I løbet af sommermånederne lukkes der for varmen.

22. Vedligeholdelsesansvar og regler ved skader og defekter

Som ejer er du som udgangspunkt og jf. vedtægterne ansvarlig for funktionalitet og udbedring af installationer i egen lejlighed. Der er dog visse undtagelser, og i skemaet herunder kan du se, hvorvidt du som ejer har vedligeholdelsesansvaret og dermed selv skal betale for en evt. defekt installation - eller om ejerforeningen dækker udgiften.

22.1 Princip for ansvarsfordeling til rør og lignende

For rør gælder det som udgangspunkt, at hvis røret kun forsyner eller afleder for én enkelt lejlighed, så er det ejeren af denne lejlighed, der har vedligeholdelsesansvaret. Det vil i praksis sige, at stikledninger/ fordelingsrør, vandlåse - **som også kan være placeret hos underbo** - toiletmuffer, haner, radiatorer mv. er den enkelte ejers ansvar at vedligeholde og udskifte disse. Faldstammer og stigstreng til og med t-stykker er ejerforeningens ansvar at vedligeholde - alt derfra er ejers egne installationer.

22.2 Ejers ansvar for korrekt gennemløb og forsyning

Da korrekt gennemløb af koldt og varmt vand i f.eks. blandingsbatterier og radiatorer er nødvendig for vandtemperatur, varme og forsyning til andre lejligheder i bygningen, skal man som ejer selv sørge for, at installationerne virker korrekt. Er det ikke tilfældet, kan man blive pålagt at sørge for udskiftning eller udbedring.

22.3 Ejers ansvar for sikring ift. brand

Ejendommens døre er gamle døre, og derfor skal de opfylde nogle specifikke krav: Den påmonterede plade på den enkelte lejligheds indgangsdør må derfor ikke fjernes. Det fremgår af brandsikringsinspektion 1989 at "Alle glasfelter i hovedtrappe døre blændes med 12 mm fulgurit cementspånplade eller 16 mm krydsfinerplade" og at "Brevindkast gøres lukkelige".

Af hensyn til brandsikkerheden er det ikke tilladt at anvende trapper, opgange eller gangarealer til opbevaring af nogen art. Det er desuden ejers ansvar at de nødvendige foranstaltninger mht. brandsikring er gennemført.

22.4 Skema over ansvarsfordeling, betaling og orientering ved defekte installationer

Situation	Bestyrelse n informerer	Ejers ansvar	Ejer betaler	Foreningen betaler
Defekt afløb køkken/bad		X	X	
Rep. af WC/pakninger /haner		X	X	
Udskiftning af vandhaner		X	X	
Utæt badeværelsesgulv	X	X	X	
WC-skål/ håndvask/ badekar itu	X	X	X	
Reparation af vandledninger	X	X	X	
Rep. gasinstallationer i lejlighed	X	X	X	
Rep. radiator og rør i lejlighed	X	X	X	
Lodrette rør til og med t-stykker	X			X
Ingen varme eller varmt vand	X			X
Rep. af vinduer/døre udvendigt	X			X
Smadret rude	X			X
Vandskader / indbrudsskade**	X			X
Låse i entredøre		X	X	
Låse i døre, fællesarealer	X			X
Tagrender og nedløb	X			X
Elkontakter/ gashaner		X	X	
Defekt køkkenvask		X	X	

*) Ved manglende varme bør du først undersøge, om de lodrette rør over radiatoren er varme. Er rørene kolde, kan du kontakte viceværten. Hvis de derimod er varme, betyder det oftest, at varmen til din lejlighed fungerer, men at der er udfordringer med din radiator. Prøv at afmontere termostaten og motioner ventilnålen ved at trykke den ind med en hård genstand.

**) Vand-/indbrudsskade: Skader på indbo, tæpper etc. skal dækkes af beboeren eller dennes forsikring.

22.5 Ved akutte skader

Ved akutte skader skal skaden så vidt muligt standses. Foreningens vicevært skal kontaktes.

Udbedring af skaden aftales med viceværten, der kontakter bestyrelsen/administrator, hvis der er tale om en skade der dækkes af ejendommens forsikring. Er det ikke muligt at træffe viceværten, kan relevante håndværkere kontaktes i nødstilfælde. Tilkaldes håndværkere til fællesinstallationer udenom vicevært og bestyrelse, og det vurderes at skaden ikke er akut, betaler ejer selv udgiften. Bestyrelsen skal i alle tilfælde også informeres.

22.6 Varsling af aflukning af vand og anden forsyning

Husk at varsling skal ske 72 timer i forvejen ved lukning af vand, varme mv. med mindre der er tale om akut skade. Der varsles ved at hænge tydelige opslag op i alle opgange, digital besked via ProBo og gerne også meddele det i foreningens Facebook-gruppe.

22.7 Faldstammer og afløb

Vi har de fleste steder gamle faldstammer, og derfor skal man sørge for at rense selv små tilstopninger i køkken og bad, da der ellers kan ske overløb med efterfølgende vandskade. Det er ejers ansvar at rense alle afløb frem til den lodrette faldstamme.

22.8 Adgang til lejligheder

Bestyrelsen kan i forbindelse med udførelse og undersøgelse af installationer, der kræver adgang til enkelte ejerlejligheder, kræve at håndværkere med flere får adgang lejligheden.

23. Vicevært

Oplysninger om vicevært findes på hjemmesiden.

24. Vinduer

Kontakt viceværten, hvis en rude går itu. Den vil blive skiftet ud, da ejendommen har en glasforsikring. Sørg for at holde alle vinduer på trapper og i kælderrum lukket i regn-, sne-, frost- og stormvejr samt om natten.

