EJERFORENINGEN TUBORG SUNDPARK

OVERSIGT OVER FORDELING AF VEDLIGEHOLDELSESPLIGT

Det er vigtigt, men kan af og til være svært at foretage en afgrænsning mellem den vedligeholdelse, der skal afholdes af ejerforeningen (E/F) og den enkelte ejers vedligeholdelsesforpligtelse.

Nedenstående oversigt tjener som vejledning med udgangspunkt i de almindeligst stillede spørgsmål. Oversigten er gengivet dels i tabel og dels i tekstform. I tilfælde hvor oversigten ikke er fyldestgørende træffer ejerforeningens bestyrelse eller dennes repræsentant efter besigtigelse afgørelse efter de principper, der er beskrevet nedenfor.

Vejledningen tager udgangspunkt i ejerforeningens vedtægt og husorden, der tilsammen beskriver den generelle udgiftsfordeling mellem ejer og E/F idet der på enkelte områder som det fremgår her er aftalt anden fordeling.

Princippet bag vejledningen er, at det indre areal i lejligheden og alt der eksklusivt benyttes af ejer eller dennes lejer, vedligeholdes af og fornyes af ejer. Udgifter hertil kan ikke pålægges fællesskabet i E/F. Gulvflader på altanerne og terrasserne regnes for indre areal.

Al vedligeholdelse og fornyelse uden for lejlighederne, der vedrører bygningernes klimabeskyttelse, konstruktion og udseende samt fællesarealer inklusive haveanlægget er et anliggende for E/F. Vedligehold, fornyelse og tilsyn med elforsyning og lys i og på fællesarealer, elforsyning frem til lejlighedens HFI relæ, samt føderør for installationer (stigestrenge og faldstammer indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder) bekostes af ejerforeningen.

Forpligtelsen vil dog påhvile den enkelte ejer, såfremt det kan godtgøres, at en skade skyldes ejers misligholdelse eller pligtforsømmelse (eksempelvis: manglende rengøring og oliering af træværk, eller skader på døre og vinduer der har været åbne i kraftig blæst); et ikke godkendt indgreb i fællesinstallation eller tilsidesættelse af påbud (f.eks. skadedyr). Når der i tabellen er markeret med X i begge kolonner er der nærmere specifikation af ansvaret i tabellens tekst.

Forandringer og andre forhold:

Den enkelte ejer kan ikke uden forudgående aftale med bestyrelsen iværksætte arbejder på ejerforeningens vegne/regning.

Større forandringer i lejligheden skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter. Bestyrelsen skal altid orienteres og høres ved større fornyelsesarbejder og skal afgive fuldmagt ved ansøgning om byggetilladelse. Naboer skal orienteres løbende om tidsplaner og perioder med støjgener. Evt forandringer skal foretages under hensyn til ejendommens særpræg og må ikke påvirke bygningernes udseende.

Tabel over fordeling af vedligeholdelsesudgifter mellem E/F og den enkelte ejer:

Spørgsmål	Ejer	E/F
Vandindstallationer * Utætte rør og blandingsbatterier i køkken og bad * Skjulte rør i lejligheden, afgrænset fra føderør * Utæt eller stoppet afløb indtil tilslutning til faldstamme * Reparation af vandlås, selvom den måtte befinde sig i underliggende lejlighed * Toilet, cisterne, håndvask	X	
Gulvvarme og dennes styring, rør, slanger, radiatorer og radiatorventiler i lejligheden (indtil måler i teknikskab)	X	
Utæt / forstoppet faldstamme, gennemgående		X
Varme-/ vandmålere		X
Fuger i fliser, klinker, opretholdelse af vådrumssikring (herunder gummifuger)	X	
Gulve, vægge og træværk i lejligheden	X	
Køkkenelementer, skabe og andet inventar i lejligheden	X	
Emhætte • Emhætten (ejer) • udsugningsmotor for emhætte placeret på tag (E/F) NB! Ved udskiftning af motor til anden type overgår ansvar til ejer. Arbejde på tag skal udføres af ejerforeningens ventilationsfirma	X	X
Udsugning fra toiletter Det er en vigtig del af lejlighedens centralt styrede ventilationssystem og må ikke blokeres. Regelmæssig rengøring af udsugningsventilen påhviler ejer.	X	X
Indvendig vedligeholdelses af lokaler og arealer med eksklusiv brugsret til de enkelte lejligheder (stuer, værelser, køkken, badeværelser, kælderrum, altaner og terrasser)	X	
El installationer • Alle installationer fra og med lejlighedens HFI relæ (ejer) • Defekte kontakter i lejligheden (ejer) • Hovedforsyning indtil den enkelte lejligheds HFI relæ (E/F) • Alle fælles el installationer og belysning (E/F) • Oplader til el-bil i P kælder (ejer) monteringsvejledning fra bestyrelsens repræsentant)	X	X
Hoveddør til lejligheden • smøring og regelmæssig rengøring ud- og indvendigt samt oliering af dørkarm mod opgang (ejer) • ved godkendt udskiftning til standarddør (E/F) • Ved udskiftning til sikkerhedsdør (ejer) • Udvendig maling ved vurderet behov (E/F) NB! Ved udskiftning til sikkerhedsdør overgår alt fremtidigt ansvar til ejer. Farvekode skal overholdes (RAL 7043).	X	X
Dørtelefon system Reparation/ egen udskiftning af monitor i lejlighed (Ejer) Dørstation og ledninger indtil den enkelte lejlighed (E/F) NB! Arbejdet skal godkendes af E/F og udføres af firmaet der servicerer ejerforeningen	x	X
Vedligehold af vinduernes rammer og trædøre • Regelmæssigt vedligehold inklusive smøring af hængsler, beslag og glidere, smøremiddel kan lånes af viceværten. (ejer) • Vinduer og døre er ikke stormsikre, og skal holdes lukkede i kraftigt blæsevejr for at undgå skader på beslag og hængsler (ejer) • Pleje af og udskiftning af tætningslister (ejer) • Indvendig maling og reparation af vinduernes karme med træmaling (ejer) (Farvekode for vinduer indvendig er RAL 9010) • Udvendigt vedligehold af vinduesrammer (E/F) • Bestyrelsens repræsentant afgør spørgsmål om nødvendig udskiftning.	X	X

Spørgsmål	Ejer	E/F
Låse, håndtag, beslag, vinduesgreb og glidere og nøgler til lejligheden (både til vinduer og døre). NB! bygningens standard skal følges på alle glidere, beslag og håndtag.	X	
Vinduer * Vindues pudsning ind og udvendigt (ejer) * Udskiftning af termoruder ved godkendt behov (E/F) (f.eks. ved revner eller utætheder og skader til ejendommens forsikring)	X	X
Altaner, terrasser og franske døre • Årlig rengøring af alt træværk på altaner, terrasse og døre (ejer) • Årlig oliering af trædøre og altanernes håndlister. Olie kan udleveres hos viceværten. (ejer) • Trædæk på altaner og terrasser (ejer) • Udskiftning af håndlister på altaner (ejer) ved godkendt behov (E/F) • Udskiftning af altanens glasværn ved godkendt behov (E/F) • Regelmæssig rensning af afløb fra altaner og terrasser under trædæk (ejer) NB! Trædæk på altaner og terrasser må ikke olieres og standard skal følges ved evt udskiftning	X	X
Haveanlæg ved stuelejligheder (brugsret og vedligeholdelsespligt) • Vedligehold af fliser, græsareal og evt planter (jvf vedtægten og husorden) (ejer) • Fliser (E/F) • Ejenmonteret trædæk i grånende hårdtræ (ejer)	X	~~X~~
Adskillelse mellem terrasser i stueetage • Løbende rengøring af træværket (ejer) • Godkendt udskiftning af træværk (E/F)	X	X
Vedligeholdelse og fornyelse på alle fællesarealer uden for afgrænsningen til de enkelte lejligheder og disses lokaler med eksklusiv brugsret (kælderrum) * Opgangens Indgangsdør, opgang, trapper, elevator, P-kælder og kældergang		X
Haveanlæg i øvrigt (inkl. bøgehække)		X
Fællesantenne, signalforsyning. Anlægget ejes af TDC/YouSee og der er frit valg af leverandør med adgang til forsyningen. Den enkelte ejer aftaler direkte med leverandør	x	
Angreb af insekter, mus, rotter og andre skadedyr. * Ejer forventes at gøre sit ved at opsætter fælder og lignende		X

Fordeling af vedligeholdelsesudgifter mellem ejerforeningen og den enkelte ejer:

A. Ejerforeningen vedligeholder:

1. Bygningen:

1.1. Tag, murværk, vinduesrammer udvendigt, opgange og indgangsdøre, kældergange, P-kælder, elevatorer m.v.

2. Udenoms arealer:

2.1. Haveanlæg, cykelparkering, P-pladser, m.v.

3. Varme- og vandinstallationer:

3.1. Varmecentralen/-anlægget, hovedhaner, strengventiler, varmemålere (hvis der ikke er tale om hærværk, ombygning, m.v.).

3.2. Lodrette fællesinstallationer i den enkelte lejlighed, så som stigestrenge, faldstammer, rør, aftrækskanaler og motorer til disse, hovedledninger.

3.3. Varme- og vandmålere, såfremt der er tale om slid og ælde eller ved total udskiftning i ejendommen.

4. Elinstallation

4.1 Hovedforsyning indtil den enkelte lejligheds HFI relæ

4.2. Alle fælles el installationer

5. Dørtelefoner:

5.1. Anlægget i sin helhed inklusive anlæg og telefon i den enkelte lejlighed, dog ikke ved hærværk eller misligholdelse.

5.2. Ejerne kan vælge at installerede en anden monitor. Dette kræver godkendelse fra bestyrelsen og leverandøren af dørtelefonsystemet. Evt. montering foregår under ansvar overfor fællesanlægget og ejer overtager ansvaret i den enkelte lejlighed.

6. Vinduer, altaner, hoveddøre og yderdøre:

6.1. Alt bortset fra indvendig vedligeholdelse af vinduer, altaner og hoveddøre.

6.2. Det er vedtaget at ejerne selv står får udvendig vinduespudsning, oliering af trædøre og håndlister, samt smøring af døre, vindueshængsler og glidere.

6.3. Ved et vurderet behov for udskiftning af trædøre og/eller håndlister, idet manglende overholdelse af vedligeholdelspligten kan medføre at ejer skal betale helt eller delvist.

B. Ejeren vedligeholder selv:

1. Lejligheden:

1.1. Al vedligeholdelse inde i lejligheden, bortset fra fælles forsyningsledninger (lodrette strenge)
1.2. Alle fornyelser og reparationer af lejligheden med de nødvendige godkendelser.
1.3. Gulvvarme og radiatorer inkl. radiator-/termostatventiler samt evt. flytning af varmemåler.
1.4. Retablering af afdækninger af fælles forsyningsledninger.
1.5. Tapetsering og maling, herunder reparation af små huller og revner i lofter og vægge. Maling og reparation af vinduernes karme med træmaling (Farvekode for vinduer indvendig er RAL 9010)
1.6. Gulve og dørtrin.
1.7. Nøgler, låse, dør- og vinduesgreb, glidere til vinduer samt tætningslister til vinduer og døre
1.8. Ind- og udvendig rengøring af vinduer og hoveddøre, karme og dørtrin.
1.9. indvendig vedligeholdelse af døre og vinduer, inkl. smøring af hængsler og glidere (smøremiddel fås hos viceværten))

2. Altanen, terrassen, træværk på døre og skydedøre samt vinduer

2.1 Årlig rengøring af alt træværk på altanen og døre
2.2. Regelmæssig rengøring af fliser og evt trædæk på terrasser
2.3. Årlig oliering af trædøre og altanernes håndlister (NB! Trædæk på altaner og på terrasser må ikke olieres)
2.4. Evt nødvendig udskiftning af trædæk idet bygningens standard skal følges

3. Elinstallationer;

3.1. Hele elinstallationen fra og med HFI relæet i den enkelte lejlighed.
3.2. Sikringer.
3.3. Afbrydere, stikkontakter og installationsgenstande.
3.4. Skader på den faste installation, ejendommens såvel som ejerens, forvoldt af ulovlige elektriske installationer.
3.5. Nedsænkede lofter, paneler m.v., der skjuler ledninger i den faste installation.

4. Vandinstallationer:

4.1. Alle installationer forgrenet efter den lodrette forsyning.
4.2. Ballofix, ventiler, vandhaner og pakninger.
4.3. Toilet, cisterne med tilbehør, klokker svømmerventiler, skyllerør. pakninger m.v.
4.4. Defekte og ituslåede WC-kummer og vaskekummer.

5. Afløb:

5.1. Tilstoppede vandlåse.
5.2. Ledninger fra afløb til afgrening på faldstamme.
5.3. Afløb fra altaner og terrasser. Skal rengøres regelmæssigt og mindst årligt.

6. Dørtelefon:

6.1. Renholdelse af dørtelefon og monitor
6.2. Overrevne eller overskårne kabler.
6.3. Ituslåede telefoner eller ophæng.
6.4. Egen monteret monitor i lejligheden

7. Internet og TV

7.1 TDC Net/YouSee ejer og vedligeholder signalforsyningen til lejlighederne. Der er frit valg af leverandør med adgang til signalforsyningen. Det er kun YouSee der kan levere kabel TV.

2) Olie til dine trædøre samt smøring af døre og vinduer:

Ejerforeningen ligger inde med træolie, som beboerne kan få udleveret til den årlige vedligeholdelse af trædøre, skydedøre og altanernes håndlister samt til evt. oliering af trækarm ved hoveddør. Husk at altanens trægulv ikke må olieres.

De vandrette flader på trædøre og skydedøre mod syd er specielt udsatte og kan behøve olie to gange årligt.

Send en e-mail til tuborgsundpark@gmail.com og aftal nærmere med viceværten, der har olien stående.

Det er ejernes ansvar at sikre at alle dørenes hængsler, glidere og evt låse smøres regelmæssigt for at sikre optimal funktion og minimering af skader. Der skal bruges en fedtende smøring som f.eks. Würth HHS 5000. Denne kan ligeledes lånes ved henvendelse til viceværten.

3) Regler og vejledning om udskiftning og vedligeholdelse af yderdøre til lejligheden:

Det er den enkelte ejers ansvar at sørge for renholdelse af både inder- og yderside af hoveddør og karme, samt oliering af karme ved behov. Ejerforeningen står for øvrig udvendig vedligeholdelse såsom maling og udskiftning af hoveddør hvis dette skønnes nødvendigt. Som standard benyttes farvekode RAL 7043 på både inder og yderside af døren. Indersiden af døren kan dog males i anden farve hvis det ønskes.

Flere beboere har vist interesse for individuel udskiftning af deres hoveddør til en sikkerhedsdør i stål. Bestyrelsen vil ikke stå i vejen for, at ejerne hver især får mulighed for selv at stå for udskiftningen af deres hoveddør. Ejendommens tømmerfirma har en del erfaring i udskiftning af døre allerede og stiller gerne med et tilbud fra en anerkendt producent af sikkerhedsdøre.

Montering skal ske i harmoni med det eksisterende udseende på karme og døre således at farvekoder overholdes, dørhåndtag skal svare det til det originale etc. Ejendommens tømmerfirma er bekendt med disse regler og kan sikre korrekt montering.

Farvekode for hovedøren til lejligheden er RAL 7043.

Det er en forudsætning, at ingen må igangsætte udskiftning af dørene uden bestyrelsens forudgående skriftlige tilladelse.

Ved dørskifte til sikkerheds dør vil enhver individuel udskiftning, fornyelse og vedligeholdelse af medlemmets hoveddør, såvel overflade som konstruktion og skader som påføres den fælles ejendom grundet manglende vedligehold af dørene, påhvile den til enhver tid værende ejer af ejerlejligheden. Døren er dog forsikret via ejendomsforsikringen.