

EJERFORENINGEN BIRKEGAARDEN

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 og den enkelte ejers vedligeholdelsesforpligtelse.

De næste 2 sider er vejledninger. I tilfælde hvor oversigten ikke er fyldestgørende træffer ejerforeningens bestyrelse efter besigtigelse afgørelser efter de principper, der er beskrevet nedenfor.

Vejledningen tager udgangspunkt i ejerforeningens vedtægter og husorden, der tilsammen beskriver den generelle udgiftsfordeling mellem ejer og ejerforeningen.

Princippet bag vejledningerne er, at det indre areal i lejlighederne og alt der eksklusivt benyttes af ejer eller dennes lejer, vedligeholdes af og fornyes af ejer. Udgifter hertil kan ikke pålægges fællesskabet i Ejerforeningen. Altanerne samt vinduer og døre regnes for inde areal.

Ved udskiftning af hoveddør er det en forudsætning at ingen må igangsætte udskiftningen uden bestyrelsens skriftlige tilladelse, og at det er Ejerforeningens tømmer, som skal udfører arbejdet.

Al vedligeholdelse og fornyelse uden for lejlighederne, der vedrører bygningernes konstruktion og udseende samt fællesarealerne inklusive haveanlægget er et anliggende for Ejerforeningen. Vedligehold, fornyelse og tilsyn med elforsyningen 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: skader på døre og vinduer, et ikke godkendt indgreb i fællesinstallationen der ikke er udført af foreningens håndværkere eller tilsidesættelse af påbud.)

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

Fordeling af vedligeholdelsesudgifter mellem Ejerforeningen Birkegaarden og den enkelte ejer:

A. Ejerforeningen vedligeholder:

1. Bygningen:

1.1. Tag, murværk, vinduer og døre i opgangene og kældre.

2. Udenoms arealer:

2.1. Haveanlæg gård og skralderum.

3. Varme- og vandinstallationer:

3.1. Varmecentralen/- anlægget, hovedhaner, strengeventiler, vand- og varmemålere i kælderen.

3.2. Lodrette rør og hovedledninger.

4. Elinstallation:

4.1. Hovedforsyning indtil den enkelte lejligheds HFI relæ.

4.2. Alle fælles el-installationer.

5. Vaskeri:

5.1. Alle maskiner samt vinduer, døre og gulve.

B. Ejeren vedligeholder selv:

1. Lejligheden:

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. Radiatorer inkl. radiator/-termostatventiler.

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, vedligeholdelse og reparation af vinduerne og karme.

1.6. Gulve og dørtrin

1.7. Nøgler, låse, dør- og vinduesgreb, glidere til vinduer samt tætningslister til vinduer og døre.

1.8. Postkasse og lås til denne.

1.9. Indvendig- og udvendig vedligeholdelse af døre og vinduer.

Udskiftning af hoveddør, terrassedøre og vinduer kræver skriftlig tilladelse af foreningens bestyrelse. Udskiftning skal udføres af foreningens håndværkere.

2. Altaner.

2.1. Al vedligeholdelse.

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 svømmeventiler, skyllerør, pakninger m.v.

4.4 Defekte og ituslåede WC- og vaskekummer.

5. Afløb

5.1. Tilstoppede vandlåse.

5.2. Ledninger fra afløb til afgrening på faldstammen.