

## Regelsæt vedr. lejlighedernes vedligehold (1.2)

Dette dokument er godkendt på generalforsamlingen Skåde Skovhuse d. 16/9 2021 og kan kun ændres af foreningens generalforsamling ved kvalificeret flertal.

Alle ønsker vedr. tilkøb til den enkelte lejlighed, skal ansøges hos og godkendes af bestyrelsen før etablering iværksættes.

### Udvendigt vedligehold

- Udvendigt er som udgangspunkt alle fællesområder og det udvendige af bygningerne.
- Udvendigt vedligehold afholdes af foreningen.
- Evt. tilkøb i den enkelte lejlighed er ikke omfattet af udvendigt vedligehold.

### Indvendigt vedligehold

- Indvendigt er som udgangspunkt alt inde i lejligheden, i princippet de dele hvor man skal ind i lejligheden for at tilgå det der skal vedligeholdes.
- Alt internt afholdes af den enkelte lejlighedsejer.

### Tilkøb

- Tilkøb er alt der ikke var med lejligheden fra projekteringsstadiet.
- Tilkøb til den enkelte lejlighed fremgår af en liste der opdateres af bestyrelsen.
- Den initiale tilkøbsliste er godkendt på generalforsamlingen og den opdateres efterfølgende af bestyrelsen og kan ses på foreningens hjemmeside.
- Lejlighedsejeren har den fulde vedligeholdelsespligt for tilkøb og evt. følgeskader på fællesdelen som følge af tilkøbet.

### Eksempler på hvad der er udvendigt, indvendigt vedligehold samt tilkøb.

Udvendigt	Indvendigt	Tilkøb
Fliser ved fælles indgangspartier	Hvidevarer	Markiser
Fælleshuset	Elinstallationer	Udestuer
Murværk og tage (inkl. murværk inde i udestuer)	Alt VVS i lejligheden	Fliser ved altaner/terrasser
Kældrene.	Alt indvendigt vedligehold som f.eks. maling, gulv mv.	Særlige elinstallationer der har gennemføring i fællesområdet
De grønne områder og fællesarealer	Alt inventar	Hække der afgrænser mod lejlighedens private område
Vinduer der er punkteret eller utætte, medmindre det skyldes mangelfuld indvendig vedligeholdelse	Radiatorer	Altaner (undtagen selve betonkonstruktionen)
Udvendig maling af vinduer og døre	Tætningslister i vinduer og døre (rengøres med alm. Opvaskemiddel).	
Trapper og elevatorer	Løbende vedligehold af vinduer	

	og døre. (Vinduer og døre smøres med særligt olie mindst en gang om året inkl. åbne/lukke håndtag).	
Vedr. vinduer, så er den udvendige aluminiumsdel at regne som udvendig vedligeholdelse	Rensning af afløb ved gulv samt vaske foretages efter behov	
Såfremt hele vinduer skal skiftes på baggrund af udvendig vedligeholdelse, så regnes hele vindueskonstruktionen som udvendig vedligeholdelse		
Garageareal. Lukket garage samt værksted og tilstødende lokaler.	Vedr. vinduer, så er trækonstruktionen og tætningslister en del af den indvendige vedligeholdelse.	
Postkasser Tagrender Sladrekkasser	Låse i lejlighed og postkasse samt hængelås til kælderrum smøres mindst en gang om året.	

### Håndtering af tvivlstilfælde ved vedligehold

Hvis der opstår situationer der ikke er omfattet af ovenstående, tager bestyrelsen beslutning om:

1. Hvis bestyrelsen vurderer at situationen kan afgøres jvf. intentionerne i ovenstående, afgøres det af bestyrelsen.
2. Hvis det ikke kan afgøres, hvad den konkrete situation omfatter jvf. ovenstående vil bestyrelsen henvise til generalforsamlingen som øverste myndighed. Såfremt vedligehold ikke kan afvente generalforsamlingen, kan den enkelte lejlighedsejer gennemføre vedligeholdet for egen regning og generalforsamlingen kan efterfølgende beslutte om udgiften skal refunderes af fællesskabet.

Den enkelte lejlighedsejer kan altid tage afgørelsen op til endelig afgørelse på den næstkommende generalforsamling.

### Tilkøb

Alt tilkøb er for den enkelte lejlighedsejers regning, både installation, vedligeholdelse og evt. nedtagning.

Der er på generalforsamlingen d. 16/9 2021 godkendt en initial liste med tilkøb på de enkelte lejligheder. Alle efterfølgende tilkøb håndteres via skemaet "Ansøgningsskema til tilkøb" til bestyrelsen.

Ved modtagelse af en ansøgning tager bestyrelsen stilling til følgende:

Vedrører ansøgningen den fælles grundejerforening, vil bestyrelsen foranledige at det bliver taget op på det næstkommende bestyrelsesmøde i den fælles grundejerforening.

Vedrører ansøgningen forhold i ejerforeningen Skåde Skovhuse har bestyrelsen følgende muligheder:

1. Godkende ved f.eks.:
  - a. El-stik på terrasser.
  - b. Mindre ønsker for ekstra fliser.
  - c. Hæk der ikke skønnes til gene for naboer.
  - d. Markiser.
  - e. Andre mindre ting der ikke skønnes til gene for andre og som ikke ændre udtrykket for bebyggelsen.
2. Afvise ved f.eks.:
  - a. Tilkøbet vil skæmme bebyggelsen.
  - b. Tilkøbet vil medføre facadeændringer.
  - c. Tilkøbet vil være til gene for andre beboere.
3. Henvise til generalforsamlingen:
  - a. Hvis bestyrelsen ikke umiddelbart kan tage stilling, henvises til, at lejlighedsejeren kan tage ønsket op på en generalforsamling.
  - b. Ønsker der er afvist, kan altid taget op på en generalforsamling

Alle godkendte tilkøb på den enkelte lejlighed påføres listen med tilkøb.

Listen med tilkøb kan tilgås af alle beboere via foreningens hjemmeside.

### Valg af materialer

Ved tilkøb er der af hensyn til ønsket om et ensartet udtryk i bebyggelsen nedenstående faste materialevalg:

Tilkøb	Materialer
Markiser.	Grå (Ficher gardiner) samt ophængskasse som øvrige.
Udestuer.	Fremstillet hos Aludan, farve RAL 7016.
Fliser ved altaner/terrasser.	Beton fliser 50x50, som øvrige.
Elinstallationer udenfor lejlighedsareal.	Udføres af godkendt installatør. Stik i udseende og farve som øvrige i bebyggelsen.
Altanplade udover den/de oprindelige.	Som øvrige.
Hække.	Bøg. Højden afstemmes med de omkringliggende lejligheder så der opstår et ensartet udtryk.
Isolering fx på loft over lejlighed.	Lagt lovligt i.h.t. bygningsregler.
Altaninddækning.	Samme farve som markiser.