

Vedtagne/gældende bestemmelser for ejerlejligheder



Udarbejdet af bestyrelsen

1. februar 2018

Indhold

Generelt.....	2
Terrasser.....	3
Terrasseloft og dørparti ved terrasse (indvendige hak) i stuelejlighed:.....	3
Nøglesystem:.....	4
Udskiftning af dørparti stue- og 1. sals lejligheder mod terrasse:.....	4
Opstilling af varmepumper.....	5
Gavle med glasfacader.....	6
Udskiftning af døre i stueetagen.....	7
Glasparti på altaner og terrasser (kold løsning).....	8
Tagvindue og tunnelrør 1. sal.....	8
Bilag 1. Placering af varmepumper.....	9
Bilag 2. Materialeliste til facadevinduer.....	10



Bestemmelser for bygninger og området på Lemvig Feriecenter

Bestyrelsen for Ejerforeningen Lemvig feriecenter har udarbejdet dette dokument for at skabe overblik over de beslutninger, der er taget på generalforsamlingerne. Bestyrelsen har arbejdet ud fra de retningslinjer som vedtægterne foreskriver og de beslutninger, der er vedtaget på generalforsamlingerne med et godkendt flertal. Desværre har vi flere eksempler på, at ejere har foretaget ændringer på deres lejligheder, som strider mod foreningens vedtægter og beslutninger, som er gyldigt vedtaget på Ejerforeningens generalforsamlinger.

I henhold til Ejerforeningens vedtægter § 5 har ejerlejlighedsejerne ”selv pligt til udvendig vedligeholdelse af døre og vinduer. Med mindre andet bestemmes af foreningens generalforsamling, er medlemmerne ikke berettiget til at ændre farve og materialevalg på udvendige bygningsdele eller i øvrigt ændre facade eller foretage tilbygning.”

For at sikre at ejendommene bevarer et ensartet ydre udseende, har foreningen bestemt, at disse besluttede bestemmelser skal efterkommes. Derfor vil vi opfordre til at bestyrelsen/viceværten kontaktes før igangsættelse af om forandringer.

Generelt

1 sals lejligheder

- Opgange til 1 sals lejligheder skal vedligeholdes af de 1 sals ejere, der deler opgange. Dette gælder både trappe, maling, vinduer og døre, samt belysning. Selve strømmen betales dog stadig af ejerforeningen. Brugsretten af opgangene er dermed overgivet til 1 sals ejerne.
- 1 sals ejere skal selv male inderside af balkon/terrassen. Ejere med oprindelig gavlfparti skal endvidere male gelænder ved den franske altan (Den hører med til døren) samt plader mellem franske døre på 1. sal.
- 1 sals ejere, der har en ende lejlighed med egen udetrappe, skal selv sørge for maling og vedligehold af denne.
- Ejere har selv pligt til udvendig vedligeholdelse af døre og vinduer.

Stuelejlighederne.

- Stuelejlighederne skal selv male samt vedligeholde stakit på begge sider af blokkene.
- Stuelejlighederne skal vedligeholde/rengøre terrassen (belægningssten) på havesiden. Brugsretten af dette fællesområde er dermed overgivet til stuelejlighederne
- Da indgangspartier og terrasser på den anden side bliver brugt af alle ejere også som gangstier er det stadig et fællesområde og udgiften til vedligeholdelse heraf afholdes forsat af ejerforeningen. (Fælles brugsret)

Terrasser

Blok 1 og 18 har fra byggeriets start haft større terrasser end de øvrige blokke. Derfor tillades, at ejere i de øvrige blokke kan udvide terrassen ved at fjerne den inderste række af hækken.

Den yderste række hæk bevares for helhedsbilledets skyld. Ved ændring af belægningen skal anvendes samme type grå betonsten som den oprindelige sten. Dette gælder også ved ændring af belægning på den overdækkede del af terrassen. Den yderste hækrække og fliserække skal være lige langs hele blokken og i tilfælde af, at en udvidelse ikke sker samtidigt for alle stuelejlighedernes

vedkommende i samme blok, påhviler det de efterfølgende, at ændringerne sker svarende til den/de der allerede er gennemført. Ændres højden på terrassen, skal der være minimum 5 cm afstand fra overkant fliser til underkant facademur. Hvor der er udluftningsventiler i soklen til udluftning af kælderen, skal der være minimum 2 cm fra overkant fliser til underkant ventil. Det bør ligeledes tilstræbes, at højden bliver den samme for den enkelte bloks vedkommende. Hvor der er kloakdæksler i terrassen skal disse føres til overkant fliser.



Lige kant og fliser i samme højde

Stakit og Hegn

Hvor terrasser udvides, må stakitet udvides med et modul 2 i halv højde af nuværende modul 1 i samme udseende (det allerede eksisterende mod muren), og skal afsluttes med en stolpe som nuværende, der flugter i lige linje med yderkanten af terrassen. Opsætning og fremtidig vedligehold påhviler ejerne, og hvor der er tale om udvidelse af stakit, der er placeret mellem "to ejere", er dette forudsat enighed disse imellem. Der må ikke foretages udvidelse eller ændringer i mål, placering og udseende på det allerede eksisterende stakit.

Hvor der er tale om sammenlægning af 2 lejligheder, er der ikke krav om hegn disse to imellem, hvilket omfatter terrasser på begge sider.

Terrasseloft og dørparti ved terrasse (indvendige hak) i stuelejlighed:

Mellem det nuværende terrasseloft, og op til underkanten af terrassen på 1. sals lejlighederne, er der et større hulrum, og ved at inddrage dette hulrum, kan der opnås større lysindfald til stueligheder, tillige med at højden på det nuværende dørparti (skydedør) kan øges svarende til den indvendige loftshøjde i lejligheden.

Udseende af "Loftet" i hakket skal svare til det eksisterende, det vil sige en "glat loft og med hvid farve.

Afløb til regnvand fra 1. sals lejlighed må føres direkte i rør over til tagnedløb, og en tilkobling hertil skal udføres i materiale lig de eksisterende tagrender og nedløb.

Det påhviler stuelejligheden at sikre både løbende vedligeholdelse og funktionsdygtighed for denne ændrings vedkommende.

Nøglesystem:

Ved udskiftning af de oprindelige eksisterende låse i yderdøre, skal disse indgå i ejerforeningens "totale låsesystem", og der skal tages kontakt til viceværten ved udskiftning.

Alle lejligheder skal være en del af Ejerforeningens "totale låsesystem". (Det skal være muligt, for viceværterne at komme ind i lejligheden ved brand, oversvømmelse, sprængt vandør m.m.).

Udskiftning af dørparti stue- og 1. sals lejligheder mod terrasse:

Dørpartiet skal være et skydedørparti eller 3-fløjet dørparti, og med ruder i fuld højde, det vil sige ingen "brystninger". Materiale-mæssigt må dørpartiet være fremstillet i træ, træ/alu eller plastmateriale og skal være farvemæssigt være hvidt.



Parti med 2 stk glas og en dør med glas (3-fløjet parti)



Skydedørparti som eksisterende



Vindue i soveværelse skal ligesom dørpartierne være fremstillet af træ, træ/alu eller plastmateriale. Farven skal være hvid. Vinduet skal enten være med 2 sidehængte vinduer med en lodret sprosse i midten eller en dreje/kip med en lodret sprosse i midten

Opstilling af varmepumper

På den ekstraordinære generalforsamling den 28. april 2012 blev det besluttet, at der må opstilles *luft til luft varmepumper*.

Med hensyn til støj må pumperne højst have et støjniveau på 46 DB og skal være vibrationsfri dvs. opstillet på gummiklodser. (vedtaget på generalforsamlingen den 12. marts).

For pumper på 1. salen skal afløbsvandet føres i nedløbsrøret fra tagrenden ved at indsætte et y-rør i nedløbet og et mellemstykke mellem nedløb og altan begge dele i materiale lig de eksisterende tagrender og nedløb.

Varmepumpens ude del skal afdækkes med en "kasse" af træ, der skal have samme udseende og røde farve som det nuværende stakit. (se billede)

Varmepumperne må **ikke** bruges til afkøling om sommeren.



Placering af varmepumpe

1. På altangulvet for 1. salslejligheder og i det underliggende hak for stuelejligheder
2. For de 4 ende gavle lejligheder i hver blok (både stue og 1.sal) skal varmepumpen placeres under trappen.
3. 1.sal - de to midterste lejligheder - her kan de hænges op på væggen på terrassen - lige over terrassens loftbeklædning - så langt ud mod tagfoden som de kan komme.
4. stue lejlighederne - de 2 midterste - på hver sin side af stakittet helt ud mod hækken.

Bilag1: Tegning for opstillings muligheder

Gavle med glasfacader



Billede af færdig blok med glasfacader (Sådan skal det se ud)

Klausuler for glasfacader

På den ekstra ordinære generalforsamling afholdt den. 8. juni 2008 blev ovenstående facade vedtaget som en klausul, idet de fremlagte forslag blev vedtaget. Klausulen omhandler de facader med små gavle som vist.

Klausulen er pålagt facaderne, for at sikre en ens fremadrettet byggestil på bygningerne på Lemvig Feriecenter, således at der nu kunne åbnes op for, at lejlighederne kan blive mere tidssvarende og attraktive med hensyn til lys og udsigt.

Fælles for stuelejligheder og 1 sals lejligheder er, at der **ikke kan ændres på placering af døre eller deres profil, farve** og, at alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt ifølge materialelister og retningslinjer.

Bestyrelsen skal informeres inden opstart og der skal tegnes en ansvarsforsikring, der dækker evt. uheld og følgeskader, så Ejerforeningen holdes skadesløs.

Der skal udlægges køreplader på stier og plæner.

Der må ikke udføres arbejde, der forstyrrer udlejningen. Så planlæg ikke arbejder i påske, pinse, højsæson m.m.

Der er udarbejdet tegninger og materialeliste

Bilag 2 Materialeliste

Udskiftning af døre i stueetagen

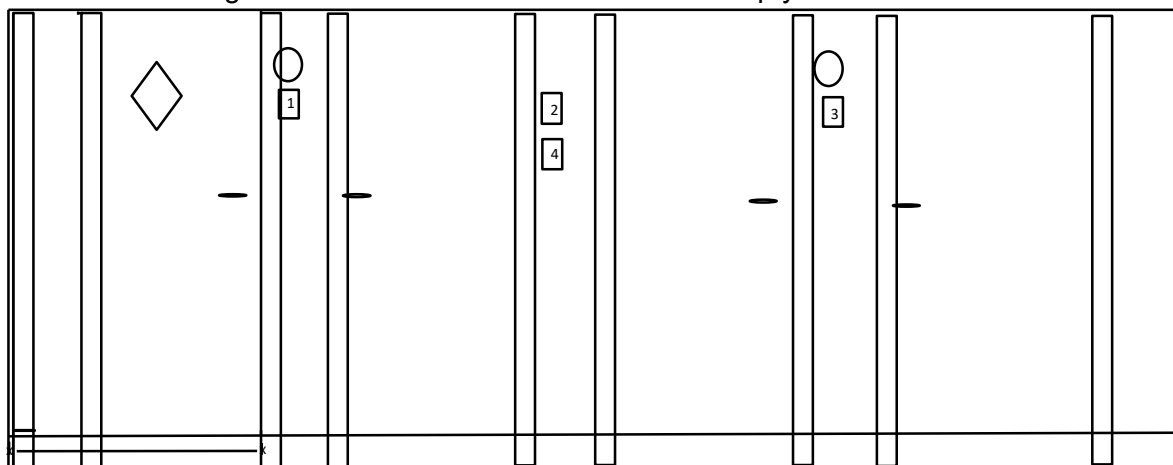


Specifikationer:

<i>Dør plade:</i>	<i>82 cm. bred</i>
<i>Farver:</i>	<i>RAL 3011 – blank (svensk rød)</i>
<i>Karm:</i>	<i>Hvid 9010 – må udføres i træ/alu</i> <i>Indvendig farve efter eget ønske</i>
<i>Cylinder:</i>	<i>Oval cylinder som eksisterende</i>
<i>Dør vindue</i>	<i>Rude på spids 30 x 30cm- kanter RAL3011</i>
<i>Sparkeplade:</i>	<i>120 mm. Alu.</i>
<i>Sideparti:</i>	<i>Iverplade(hvid) eller klar glas, sandblæst glas (satino)</i> <i>Plade/glas skal fylde hele karmen</i>
<i>Nummer skilt:</i>	<i>kan bestilles hos viceværten</i>

Forslag:

Ideal Combi døren opfylder alle krav som standard



Glasparti på altaner og terrasser (kold løsning)

Bestyrelsen fik til opgave på generalforsamlingen 2013, efter at de to forslag om altaner og terrasser ikke blev vedtaget, at arbejde videre med et forslag om at måtte sætte glas/vinduesparti i åbningen på altanen i 1. sals lejlighederne og ligeledes indsætte et glasparti i "hakked" nedenunder på terrassen. Arkitektonisk har vi valgt løsningen for 1.sals vedkommende at bibeholde "træbrystningen" og kun isætte glas i åbningen. Begrundelsen er, at vi bibeholder nogle rene facadelinjer, der ikke bryder det samlede billede af bygningen. Det er en kold løsning uden isolering. Det er en individuel løsning, som efter en bestemt anvisning, må laves af den enkelte ejer. Da det er en kold løsning må der ikke ske farveændringer på vægge og loft

Stueetagen

Windoorsystem 800 Silhouette m/ 3 stk. indrammede foldedøre b 270 x h 210 cm hvid ral 9010

1.sal

Windoorsystem 800 Silhouette m/ 3stk indrammede foldedøre b 270 x h 130 cm hvid ral 9010

Foldedørene/vinduerne kan enkeltvis lukkes op og parkeres langs den ene sidevæg, så terrassen/altanen er åben når vejret tillader det.

"Silhouette": Indrammet enkeltlagsglas med en smal ramme af aluminium. I samlingen er profilerne kun 20 mm brede. Løsningen med indrammet foldeglas er især velegnet til brugere, der gerne vil have en mere tæt altan og fx have dæmpet støj.

(www.windoor.dk)



Tagvindue og tunnelrør 1. sal

På generalforsamlingen den 12.03.2016 blev det vedtaget, at der må isættes ovenlysvindue ved hems og lystunnel ved badeværelse.

Ovenlys ved Hems:

Ovenlysvinduet placeres i 3 række ca 220 cm fra sternkant.

Velux vindue 78 x 98 cm standard (Evt. med el. styring) udvendig inddækning EDW MK04 2000.

Lystunnel:

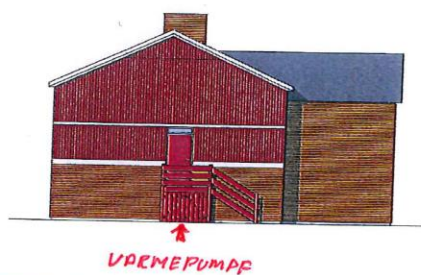
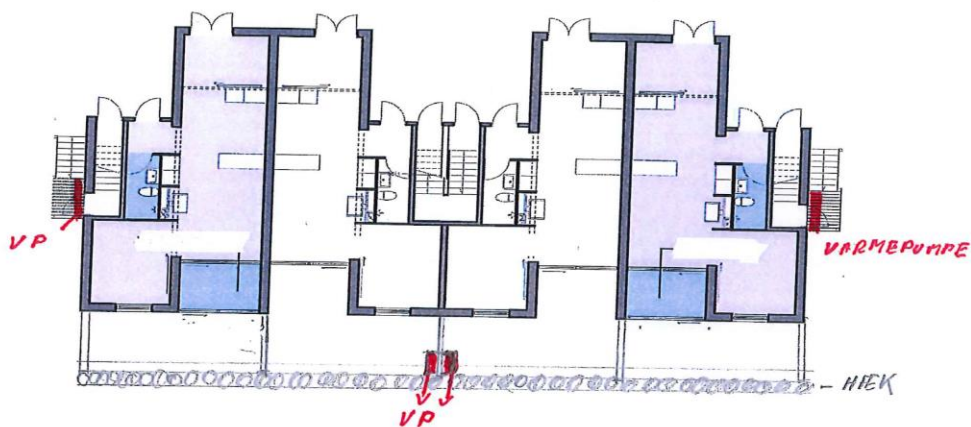
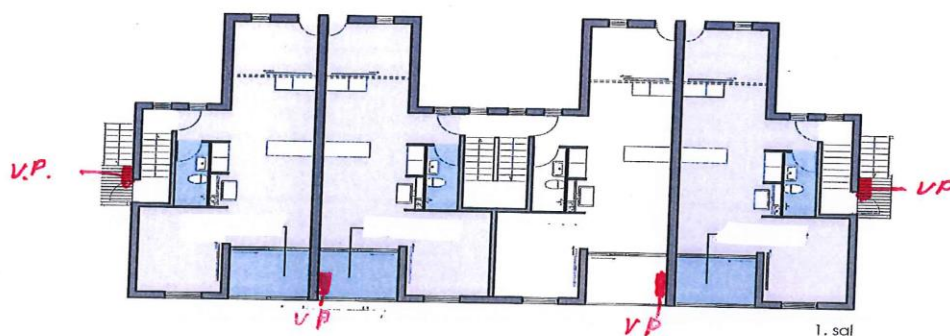
Placeres i 3 række ca. 210 cm fra sternkant.

Velux Lystunnel LWR OK14 2010 M/1,70 m Fast rør

Tagpladerne omkring vinduerne skal have samme farve som det øvrige tag.

Bilag 1. Placering af varmepumper

Placering af varmepumper. VP = Varmepumpe.



scader 1:200

Feriecenter | December 2007

Bilag 2. Materialeliste til facadevinduer

Materialeliste vedr. isætning af glasfacader i gavlene

1 stk trefløjet parti efter egne mål af mærket Kastrup vinduet A/S eller med samme profil som Kastrup.

1 stk stålforstærker til at "samle" partiet og det trekantede parti med af mærket Kastrup vinduet A/S eller samme profil som Kastrup efter egne mål.

1 stk trekantet vindue efter egne mål af mærket Kastrup vinduet eller med samme profil som Kastrup.

(Glas skal være lavenergi)

3 m galvaniseret gelænder udformet som model (Laves speciel hos smed)

Hvid pvc plade til mellem vinduer (bestilles sammen med vinduerne)

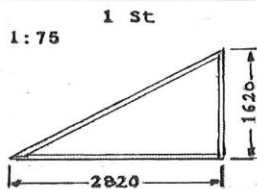
Zink til bund af murhul

Div. karmsøm, søm, skruer, skum, bagstop, fugemasse, isolering + div opbygningsmaterialer til mur mellem lejlighederne, gips til re. Af loft, evt også en liste.

Hvid fiber cement til afslutning af murkant

Hvid og grå fugemasse

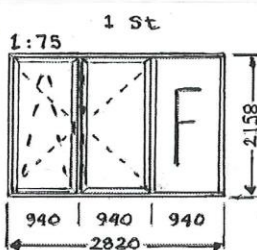
Vinduesparti + trekantet vindue til lejlighed 1 sal tv. i gavl, set udefra.



Vægt Karm/Ramme 16,76 kg Glas 117,60 kg

Fast karm trekant H

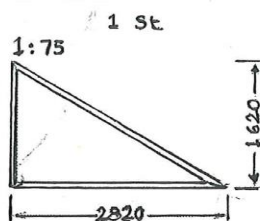
Profilsæt	: Karm 60 / Ramme T 94 standard
Farve	: Hvid 9016
Udvendig elementmål	: 2820 / 1620
Glas / fyldning	: A - Rude 6 - 12 - 6 varmkant U - værdi 1,3 G - værdi 59
U - værdi element	: 1,42 / A



Vægt Karm/Ramme 67,69 kg Glas 96,80 kg

Profilsæt	: Karm 60 / Ramme Z 74 standard
Farve	: Hvid 9016
Udvendig element mål	: 2820 / 2158
Beslag	: Drejkipdør S1 H ind. S730 Drejkip.stående V ind. S730
Glas / fyldning	: A - Rude 4 - 16 - 4 varmkant U - værdi 1,1 G - værdi 60
U - værdi element	: 1,34 / A

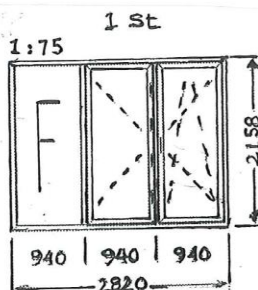
Vinduesparti+ trekantet vindue til lejlighed 1 sal th. i gavl, set udefra.



Fast karm trekant V

Profilsæt	: Karm 60 / Ramme T 94 standard
Farve	: Hvid 9016
Udvendig elementmål	: 2820 / 1620
Glas / fyldning	: A - Rude 6 - 12 - 6 varmkant U - værdi 1,3 G - værdi 59
U - værdi element	: 1,42 / A

Vægt Karm/Ramme 16,76 kg Glas 117,60 kg



Profilsæt	: Karm 60 / Ramme Z 74 standard
Farve	: Hvid 9016
Udvendig element mål	: 2820 / 2158
Beslag	: Drejkip.stående H ind S730 Drejkipdør S1 v ind S730
Glas / fyldning	: A - Rude 4 - 16 - 4 varmkant U - værdi 1,1 G - værdi 60
U - værdi element	: 1,34 / A

Vægt Karm/Ramme 67,69 kg Glas 96,80 kg

1 stk forstærket stål til hver parti (venstre og højre)

Pr stk 2,820 m 12 x 120 mm forstæk med stål

BEMÆRK ! Denne skal klemmes ned over partiet, bagefter trykkes det trekantede vindue ned oveni. Herefter skrues det hele sammen pr. 30 cm.

PVC plade til mellem partierne (Lejlighederne)

1 stk 4,500 m 4 mm hvid pvc - plade

pr. stk a 150 x 300 cm

BEMÆRK !! De oplyste mål er kun vejledende. Alle gavle skal opmåles. Det laveste hul bestemmer højden på partierne der deler gavl. Se i øvrigt model i blok 14.

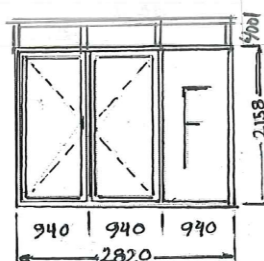
Materialeliste ved isætning af trefløjet parti i stue lejlighed.

Da der endnu ikke er lavet en færdig model, kan det p.t. ikke oplyses om der skal indlægges en overlægger. Der skal laves en beregning inden der kan oplyses om det. Der arbejdes i øjeblikket på sagen.

Med vinduespartier er som nedenstående.

BEMÆRK !! Partierne i stue lej og på 1 sal skal sidde 100 % over hinanden.

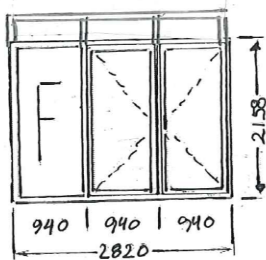
Vinduesparti til lejlighed st. tv. i gavl, set udefra



Profilsæt	: Karm 60 / Ramme T 94 standard
Farve	: Hvid 9016
Udvendig elementmål	: 2820 / 2158
Beslag	: Terrassedør V ud. S 730 Terrassedør.stående .H. ud S 730
Glas / fyldning	: A - Rude 4 - 16 - 4 varmkant U - værdi 1,1 G - værdi 60
U - værdi element	: 1,34 / A

Vægt Karm/Ramme 68,06 kg Glas 96,80 kg

Vinduesparti til lejlighed st. th. i gavl, set udefra.



Profilsæt	: Karm 60 / Ramme T 94 standard
Farve	: Hvid 9016
Udvendig element mål	: 2820 / 2158
Beslag	: Terrasse. Stående. V. ud S 730 Terrassedør. H. ud. S 730
Glas / fyldning	: A - Rude 4 - 16 - 4 varmkant U - værdi 1,1 G - værdi 60
U - værdi element	: 1,34 / A

Vægt Karm/Ramme 68,06 kg Glas 96,80 kg

Div., karmsøm, skruer, skum, bagstop, fugemasse mm.
Zink til bund af murhul.