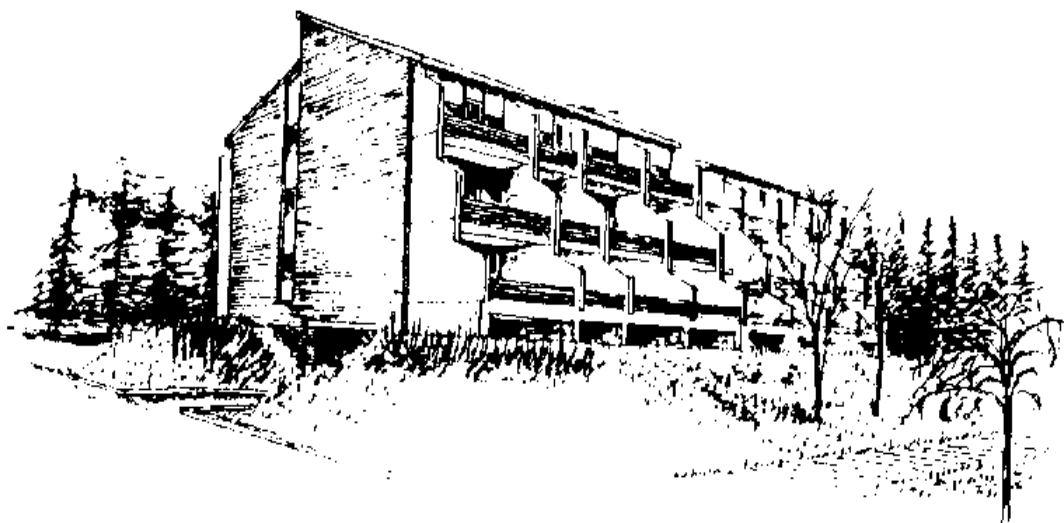


Information om

Ejerforeningen

Frugtvangen

Bolignet



Indhold

Velkommen 3

Adresser 4

Ejerforeningen
Ejerforeningens bestyrelse
Bolignettet
Bolignettets bestyrelse
Administrator
Elektricitet
Vand
Varme
Telefoner, internet mv.
Kommunal genbrugsplads

Hvem gør hvad 6

Sådan har vi organiseret os
Fælles vedligeholdelse
Individuel vedligeholdelse
Modernisering
Adgang til lejlighederne

Praktiske forhold 8

Affald
Container
Forsikringer
Navneskilte til dør og postkasse
Nøgler
Maling til terrasser mv.
Udlejning af værktøj
Udlejning af kælderrum
Varme

Husorden 11

Fælles faciliteter 12

Fælleshus
Legeplads og boldbane
Parkeringspladser
Sikringsrum
Indgangspartier
Bilvask

Bolignet 13

Kort om nettet
Telefon gennem bolignettet
Internet gennem bolignettet

TV gennem bolignettet
Fejlmelding når det ikke virker
Telefon hos andet selskab
Opsætning af paraboler

Vedtægter for ejerforeningen 14

Administration af P kældre 21

Vedtægter for bolignettet 22

Mere information 25

Opslagstavler
Info-mail
Hjemmeside
Intranet
Udstykningsdeklaration mv.
Ventilation

Velkommen

Velkommen til Frugtvangen.

Har du tidligere boet i eget hus, vil du opdage, at i en ejerlejlighed er man tættere på sine naboer, end man er i et parcelhuskvarter, og at der er en række opgaver, som vi skal løse i fællesskab.

Kommer du fra en leje-lejligheder, vil du opdage, at her er ingen vicevært, der sørger for udskiftning af utætte pakninger og vedligeholdelse af fællesarealer. Det skal vi selv sørge for.

De fælles opgaver løser vi gennem to foreninger, nemlig Ejerforeningen Frugtvangen og Bolignet Frugtvangen.

Der er to foreninger, fordi kontingentet til de to foreninger beregnes på forskellig vis. Bidraget til ejerforeningen – de såkaldte fællesudgifter – beregnes ud fra lejlighedens størrelse, mens alle beta-

ler samme bidrag til bolignet. Tilsvarende stemmer man efter fordelingstal i ejerforeningen, mens hvert medlem har én stemme i bolignet.

Ved at købe en lejlighed her i bebyggelsen er du automatisk blevet medlem af de to foreninger. Og ved at møde op på generalforsamlingerne i april og november sikrer du dig indflydelse på, hvordan vi indretter os i Frugtvangen, og hvor meget, der skal bruges på at holde de fælles faciliteter i god stand

Vi håber, at denne informationsbrochure er en hjælp, når du skal sætte dig ind i forholdene her i Frugtvangen. Og vi håber, at du må falde godt til og hurtigt føle dig hjemme.

Bestyrelsen
Ejerforeningen

Bestyrelsen
Bolignet

I Frugtvangen hjælper vi hinanden med at passe på tingene!

For eksempel kører vi ikke i bil på stierne – heller ikke når vi flytter ind eller ud.

Stierne er ikke bygget til tung trafik, så asfalten kan ikke bære tunge køretøjer. Derfor er det forbudt at køre på stierne med biler mv.

Adresser

Ejerforeningen

Ejerforeningen Frugtvangen
Pærevangen 21, kld.
2765 Smørum

E-mail ef@frugtvangen.dk
Telefon 4465 9236

Ejerforeningens bestyrelse

Der henstilles til at der kun ringes til bestyrelsen vedr. emner som ikke kan besvares af kontoret eller administrator og som ikke kan tages over mail.

Navn	Funktion
Adam Foss	Formand
Christoffersen	Beboerkontakt, ejendomsvedligeholdelse, dørtelefoner, maling
Allan Brolos	Næstformand Personale, varme/vand, beboerkontakt
Bo Jensen	Kasserer Økonomi, IT(Hjemmeside) og repræsentant i bolignet
Johanne Høgsholm	Vejforhold og p-pladser, kommunalt bindeled
Johnna Nielsen	Sekretær Maling, vedtægter, infofolder
Lisbeth Steen	1. Suppleant Grønne områder incl. Hede Danmark. Allan er fortsat kontaktperson i.f.t. ejendomsadministrationen.
Arne Laustrup	2. Suppleant Trappevask, beton og kontaktperson til Jørgen P. Nielsen

Ejendomskontoret

Ejendomskontoret er åbent
Mandag og Fredag kl. 07:00-07:30.
Torsdag 14:30-15:00

Adressen er:

Pærevangen 21 kld.
2765 Smørum

Telefon 4465 9236
Nødopkald 4030 9236
E-mail kontor@frugtvangen.dk

Bolignet

Bolignet Frugtvangen,
Pærevangen 21 kld.
2765 Smørum
E-mail bolignet@frugtvangen.dk
Telefon 4465 9236

Bolignettets bestyrelse

Navn	Funktion
Bo Jensen	Formand
Michael Sonne	Kasserer
Adam Foss Christoffersen	Bestyrelsesmedlem
Frank Thøgersen	Suppleant

Administrator

Advokat Lund er på ejerforeningens generalforsamling valgt som administrator. Alle betalinger og opkrævninger foretages således af

Jantzen og Lund Advokatanpartselskab
Flodvej 73 C
2765 Smørum

Telefon 44 65 01 01
Telefax 44 68 03 77

E-mail: advokat@jantzen-lund.dk

El

Elforsyningen i kommunen varetages af:

Dong Energy,
Kundecenter,
NESA Alle 1,
2820 Gentofte

Telefon: 72 10 20 30 (døgnet rundt)

Henvendelser om elregning, tariffer og aflæsning af måler ved flytning og overdragelse samt tilslutning, afbrydelse og forstyrrelser i elforsyningen m.m. rettes til ovenstående telefon.

Henvendelser om anvendelse af elektricitet til husholdning, el-varme, belysning m.v. rettes til omstillingen, telefon 72 10 10 10.

Henvendelser om fejl i belysning på veje og stier rettes ligeledes til telefon 72 10 10 10.

Vand

Henvendelse i forbindelse med uregelmæssigheder ved forsyningen af vand rettes til ejendomskontoret der kontakter bestyrelsen ved behov.

Forbrug af vand udarbejdelse af vandregnskab af Brunata. Sælger skal ved ejerskiftet rette henvendelse til Brunata, Team Øst, tlf. 77777000 eller via deres hjemmeside www.brunata.dk/kundeservice/ flytteaflæsning - anlæg nr.25736 med henblik på aflæsning af vand. Sælger bliver pålagt flyttegebyr. Der udsendes først endeligt vandregnskab ved årsafslutning, hvorfor sælger bedes oplyse administrator om sin nye adresse.

Varme

Fordeling og styring af varme til boligopvarmning og varmt brugsvand foretages af ejerforeningen.

Henvendelse i forbindelse med uregelmæssigheder ved forsyningen af varme rettes til ejerforeningen.

Frugtvangen får sin varme fra Smørum Kraftvarme. Varmedgifterne afregnes efter boligens areal, og afregningen foregår gennem værket.

Smørum Kraftvarme
Skebjergvej 25
2765 Smørum.

Tlf. 44 65 08 71

Telefon, internet mv

Beboerne i Frugtvangen har mulighed for at få deres abonnement på telefon, internet og IPTV gennem bolignet. Vi har aftale med Dansk Kabel T om leverance af tjenesterne.

Henvendelse vedrørende bestilling af telefon, internet og IPTV abonnement, fejlmeldinger mv. foregår direkte til Dansk kabeltv på følgende adresse:

Dansk Kabel TV Teglholmsgade 1 0900 København C

Kontakt kundeservice på telefon: 69 12 12 12

Åbningstider for spørgsmål vedr. abonnement, regninger m.v.

Mandag - torsdag og fredag:

09.00 - 17.00 og 09.00 - 16.00

Åbningstider i support

Mandag - fredag:

09.00 - 20.00

Weekend og helligdage:

10.00 - 16.00

Husk at konsulter hjemmesiden for opdaterede åbningstider

Kommunal genbrugsplads

På kommunens genbrugsstation, som ligger på Hassellunden 2 B, kan private og handlende gratis aflevere affald. Mindre erhvervsvirksomheder kan gratis aflevere mindre mængder affald.

Dagrenovation modtages ikke på genbrugsstationen.

Åbningstider på genbrugsstationen: (check gerne hjemmesiden for opdaterede åbningstider)

Alle dage kl. 10-18

24. december: Lukket

25. december: Lukket

26. december: Lukket

31. december: Lukket

1. januar: Lukket

Hvem gør hvad

I Frugtvangen ejer vi vore egne boliger. Men samtidig er vi meget tæt på hinanden. Derfor har vi nogle regler for, hvordan vi omgås i det daglige.

De fleste af disse regler er uskrevne og bygger på, at man tager hensyn til hinanden. Men nogle regler er nedskrevne – dem finder du i vores husorden og vedtægter. Her kan du f.eks. læse, hvornår du må bore og hamre, og hvad du selv skal sørge for vedligeholdelse af.

Sådan har vi organiseret os

Vi har organiseret os med en administrator, bestyrelser for de to foreninger og nogle ansatte ejendomsfunktionærer.

Kort fortalt tager administrator sig af alle ud- og indbetalinger til foreningen, herunder de månedlige ejerforeningsbidrag fra ejerne.

Bestyrelserne for ejerforeningen og bolignet tager sig af ledelsesopgaver, daglig drift og vedligeholdelse samt budgetlægning for de respektive foreninger.

Bestyrelsen for bolignet tager sig af opgaver, der vedrører fællesantennen og det nye bolignet, mens bestyrelsen for ejerforeningen tager sig af alt andet.

De ansatte udfører de opgaver, som ejerforeningens bestyrelse pålægger dem. Den enkelte beboer kan således ikke pålægge ejendomsfunktionærerne opgaver.

Fælles vedligeholdelse

Ejerforeningen står for en stor del af vedligeholdelsen af bebyggelsen. Det gælder således vej- og stisystemet, parkeringspladser, parkeringskældre, fællesarealer, hegn og grønninger, legeområder med legepladser m.v.

Den fælles vedligeholdelse omfatter også murværk, tage, døre, vinduer, trappeopgange, herunder maling af døre i indgangsparti samt alle fællesarealer, fællesanlæg i øvrigt, ethvert vandværk, (brugsvandsledning inkl. afspærringsventil) varmeledning eller anden rørføring, der vedrører forsyningen af mere end én lejlighed, faldstammer, aftrækskanaler, ventilationsanlæg, hovedledninger (stigrør) m.v. intet undtaget, uanset om disse måtte være ført gennem den enkelte lejlighed.

Fællesvedligeholdelse eller sikring af bygningslementer, der er bærende eller adskillende mellem to eller flere lejligheder eller fællesarealer. (Gælder ikke almindelig vedligehold som tapetsering m.m.)

Bemærk venligst, at antennestik og kabler og udstyr i det nye bolignet frem til og med den sorte boks er omfattet af den fælles vedligeholdelse. Opstår der fejl i disse dele, **skal** Bolignettets bestyrelse kontaktes (se adresseliste). Bestyrelsen vil derefter sørge for udbedring af fejl og mangler.

Individuel vedligeholdelse

Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler som udgangspunkt ejeren.

Indvendig vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, døre, dør og karme til hovedtrappe, træværk, murværk, puds, terrasser, dør-låse og varmeanlæg.

Den individuelle vedligeholdelsespligt gælder altså også radiatorer og rørintallationer fra fællesfødeledninger, aftrækskanaler og ventilationsanlæg fra fælles fødeledning, den totale elinstallation fra og med elmåler, vandhaner og vandledninger fra fællesfødeledning (ved afspærringshane), vand og varmemålere, sanitetsinstallationer og afløb fra egne installationer, alt uanset om ovennævnte er indmuret i væg, loft eller gulv.

Vær opmærksom på, at enhver reparation eller indgreb i ovennævnte installationer indmuret i væg, loft eller gulv alene må udføres af autoriserede håndværkere.

Vedligeholdelse og fornyelse af postkasse i indgangsparti hører under individuel vedligehold, men skal overholde den af generalforsamlingen vedtagne type og udseende.

Ejerne skal selv sørge for vedligeholdelse af terrasserne, herunder blomsterkummer og beton- og eternitflader. Og det skal ske på en måde, så bygningerne fremstår med et pænt, ensartet udseende.

Modernisering

Går du i gang med at modernisere eller istandsætte din lejlighed, skal du tænke på, at det ikke er tilladt at anvende elvarme – heller ikke til varme i badeværelsesgulvet.

I henhold til udstykningsdeklarationens stk. 7. skal

al forbrug af varme nemlig aftages fra Smørum Kraftvarmeværk. Det indebærer at der **ikke** må benyttes el til nogen form for opvarmning af boligen, herunder gulvvarme.

Sætter du en håndklædetørrer op i stedet for en radiator på badeværelset, skal den yde en effekt på minimum 500 watt og kunne afkøle vandet til en returtemperatur på maksimum 30 grader.

Ved udskiftning af radiators skal det sikres, at radiatorerne holder de størrelser og effekter, som ejerforeningen anviser. Spørg hos ejerforeningen inden du går i gang.

Laver du gulvvarme i badeværelse skal du sikre at **returvands** temperaturen ikke kan overstige 25 grader. **Der skal etableres varmåler.** Der skal være frem og retur afspærrings ventiler på gulvvarme anlægget, og der skal være udluftningsbeholder på frem og retur.

Der må ikke laves indgreb på varme installationer i perioden 1 oktober - 1. april.

Efterfølgende omkostninger som følge af indgreb, så som luft i anlæg, afholdes af ejer (dig).

Ved modernisering af køkken og badeværelse skal du i øvrigt være opmærksom på, at du skal benytte eksisterende afløb. Underboen er ikke forpligtet til at lægge loft til nye gennemføringer af rør fra din lejlighed. (Gælder også stue lejligheder)

Adgang til lejlighederne

Overholder en ejer ikke sin vedligeholdelsespligt for de udvendige dele, kan bestyrelsen om fornødent lade lejligheden istandsætte for ejerens regning.

Selv om du ejer lejligheden, har du pligt til at give håndværkere og andre, som bestyrelsens har entreret med, adgang til lejligheden i det omfang, det er nødvendigt af hensyn til eftersyn, ombygning, modernisering, reparationer eller lignende.

Praktiske forhold

Affald

BEMÆRK NEDFALDSSKAKTERNE MÅ IKKE BENYTTES

Affald skal sorteres i Bioaffald, Restaffald, Pap, Aviser, Glas, Batterier Stor affald og genbrug.

Der må ikke henstilles affald ved siden af containere og stativer.

Affaldsposer

Du skal bruge helt almindelige affaldsposer til dit bioaffald - ligesom dem, du bruger til dit affald i dag.

Men husk, at du IKKE må bruge indkøbsposer til bioaffaldet.

Bio og Restaffald afleveres i de opstillede containere for enden af blokkene. Af hensyn til fordelingen i beholderne skal du benytte den plads din lejlighedsnummer er tildelt. Skulle din beholder være fuld så finder du naturligvis en anden beholder til dit affald.

Bioaffald: (Lille beholder)

Frugt, grønsager, kartoffelskræller køkkenrulle, kaffegrums, kaffe og the filtre, the blade, æg, nødder, mejeriprodukter, brød, kager, ris, pasta, fisk, pålæg, kød uden knogler, æggebakker, blomster og potteplanter (uden potte) og lignende.

Restaffald: (Stor beholder)

Indkøbsposer i plast, pizzabakker, flamingo, aluminiumsbakker, plast, indpakningsfolie, mælke og juice kartoner, bleer kattegrus, hundeposer, engangsklude, handsker, cigaretskodder, aske, vatpinde, støvsugerposer og lignende. Er du i tvivl så skal det i restaffald.

Pap:

Der er opstillet opsamlings kasser i P-kældrene

Batterier, flasker, glas og aviser:

Skal i de opstillede genbrugscontainere der står i Pærevangen og Blommevangen.

Husk, at aviser blade og reklamer der smides i containeren ikke belaster vores affaldssystem og dermed ikke din pengepung. Alternativt, henvises der til kommunens genbrugsstation.

Kommunens genbrugs station:

Vi henviser til kommunens indsamlingsordning for stor skrald, plastemballager, metalemballager, haveaffald, storskrald, affald af elektrisk og elektronisk udstyr, farligt affald, PVC, imprægneret træ. Disse materialer SKAL alle bringes til genbrugsstation.

Smørum genbrugspladsen, Hassellunden 2B, 2765 Smørum.

Container

Der opstilles en container til storskrald en gang i kvartalet se opslag i din opgang – skiftevis i Blommevangen og Pærevangen.

Forsikringer

Ejerforeningen Frugtvingen har tegnet følgende kollektive forsikringer, der dækker samtlige bygninger, og dermed samtlige 280 ejerlejligheder, hos selskabet Alm. Brand.

Bygningsbrand, der omfatter faste el-installationer, fast bygningstilbehør, faste installationer og faste bygningsdele.

Hus- og grundejerforsikring, herunder hus- og grundejeransvar, der dækker samme områder som bygningsbrand

Insekt- og svampeforsikring

Udvidet rørskadeforsikring, der dækker utætheder i skjulte rør i og under bygningerne. Ved skjulte rør forstås rør, der er indstøbt eller skjult under gulv, skunk, vægge og lignende. Dækker dog **ikke** skader forårsaget af sivninger fra tærede rør, der normalt ikke er skjulte, selv om en ejer måtte have skjult disse, eller skader der skyldes manglende vedligeholdelse.

Stikledningsforsikring.

Restværdiforsikring.

Elskadeforsikring, dækker skade på bygninger, stikledninger hovedtavler og styringsanlæg. Dækker **ikke** skader på genstande, der er eller ville være forsikret mod elskader ved anden forsikring, uanset om en sådan er tegnet eller ej.

Sanitetsforsikring, der dækker de til bygningen hørende håndvaske, wc-kummer, cisterner, badekar og udslagskummer. Dog **ikke** haner, blændingsbatterier, rørinstallationer og mekanisk ud-

styr. Dækker ej heller skade alene på emalje eller glasur, ridsning samt afspringninger af splinter eller fliser.

Glasforsikring, der dækker direkte skader på dør- og vinduesruder, ruder i skillerum, faste spejle og keramiske kogeplader ved brud. Dækker **ikke** skader på elektriske pærer og neonrør, samt punktering og utætheder i sammensætningen af termoruder eller ridsning, afspringning af splinter og fliser.

Nøgleforsikring, der dækker rimelige og nødvendige udgifter til omstilling/udskiftning af lås(e), efter at en eller flere nøgler er gået tabt i forbindelse med en dækningsberettiget skade under tyveriforsikringen.

Udskiftning af låse må alene finde sted, når omstilling ikke er mulig og der er truffet aftale med forsikringsselskabet.

Forenings- og bestyrelsesansvarsforsikring.

Alle skader skal, så snart skaden opdages, omgående anmeldes til ejerforeningens kontor, eller den i bestyrelsen, der er ansvarlig for forsikringer. Se på Infokanalen.

Ingen skade må påbegyndes udbedret, før forsikringsselskabet har givet accept. Dog bør skadebe-grænsende foranstaltninger iværksættes umiddelbart.

Ejerforeningen rekvirerer skadeanmeldelse og taksator og besigtiger skaden.

Skadeanmeldelse skal dog underskrives af skadelidte.

Navneskilte på dør og postkasse

Navneskilt ved døren kan demonteres med to små skruer i bunden. Skiltet medbringes til kontoret, hvor du selv sætter det rigtige navn på skiltet.

Skilt til postkassen: Send teksten, du ønsker, der skal stå på skiltet til mailadressen kontor@frugtvangen.dk. Husk at skrive lejlighedens nummer i mailen.

Nøgler

Dørene til opgangene er udstyret med systemlåse. Det betyder, at du ikke selv kan få lavet ekstranøgler hos en låsesmed.

Ekstra nøgler kan bestilles på ejendomskontoret.

Maling til terrasser mv.

I henhold til § 15 i vedtægterne har bestyrelsen givet tilladelse til maling, når følgende farver, dækningsgrad og behandling opfyldes.

Træværk på altandøre og oplukkelige vinduer:

Gori 88 Dækkende – 50400 (Svensk Rød)

Træværk omkring eternitplader og faste vinduer:

Gori 88 Dækkende – 72000 (Grøn Umbra)

Espaliér og træværk omkring blomsterkummer:

Gori 88 Dækkende – NCS: S 5020-G70Y (Trykimprægnerings Grøn)

Betonflader samt eternitplader:

Dyrup Dekstrem Facademaling – NCS: S 1500-N (Lysgrå)

Beboere i ejerforeningen får fast 25% rabat på al maling i DYRUP ved Herlev-krydset, blot ved at oplyse, at man bor i Ejerforeningen Frugtvangen.

Der må ikke anvendes andre farver.

Bemærk at det er ikke tilladt at male tagudhæng og stjernbrædder.

Trappevask

Én gang om ugen i vintersæsonen og hver anden uge i sommersæsonen kommer et rengøringsselskab og støvsuger i indgangspartier og vasker trapper i opgangene. Vinduer vaskes efter behov.

Udlejning af værktøj

Slagboremaskine

Ejerforeningen har 2 gode slagboremaskiner, der udlejes fra kontoret. Pris pr døgn 30 kr. Pris for en weekend: 50 kr.

Højtryksspuler

Højtryksspuler med slange til spuling af afløb, og dyser til rengøring af vægge og altan gulve. Pris pr døgn: 50 kr. Pris for en weekend: 100 kr. inkl. renseslange.

Udlejning af kælderrum

Der findes en række ekstra kælderrum, der udlejes. Rummene ligger i de forskellige blokke og tilbydes efter en venteliste, der kan ses på Frugtvangens hjemmeside.

Husdyrhold

Bemærk at husdyr ikke er tilladte.

Med undtagelse af stuefugl, akvariefisk, og EN kat eller hund pr. lejlighed. Tilladelsen gælder dog ikke hunde der hører under betegnelsen muskel hunde. Herunder følgende racer eller krydsninger:

Pitt Bull, Tosa, Amerikansk Staffordshire Terrier, Staffordshire Bull Terrier, Pit Bull Terrier, Bull Terrier og Amerikansk Bulldog.

Varme

Omkring d. 1. september bliver der åbnet for varmen i radiatorerne og der bliver lukket igen omkring 1. maj.

Bemærk at når det er lunt udenfor (mere end 13-15 grader) kan det være svært at mærke om der overhovedet er varme på, fordi centralvarmevandet ikke kommer over ca. 40 grader. Det sker med fuld overlæg for at spare energi.

Det forventes at alle radiatorer i lejligheden virker og bliver benyttet. Bemærk at hvis kun få radiatorer er i drift vil det samlet set blive dyrere at opvarme lejligheden end hvis alle radiatorerne er i drift. Dette skyldes at afkølingen af det varme vand sker bedre med flere radiatorer. Og jo koldere vand vi sender retur—jo billigere bliver det for os.

Radiatorerne skal udluftes ved opstart af varmeanlægget i september. Luft i radiatoren vil ofte betyde mindre varme eller helt blokere for varmen, samt kan give klukkende lyde. Der vil blive hængt sedler i opgangen når anlægget bliver startet.

Husorden

Som besluttet på generalforsamlingen 18. april 2007.

På ALLE friarealer på ejendommen SKAL hunde og katte føres i snor.

Det er IKKE tilladt at lufte hunde og katte på legepladserne.

Det er forbudt at hænge vasketøj på terrasser og altaner over rækværkshøjde.

Det er forbudt at henstille klapvogne, cykler, legetøj mm. (barnevogne i daglig brug undtaget), i opgangens indgangsparti (ved postkasser) samt på opgangens reposer.

Det er forbudt at henstille sko og lignende på trappe og trappereposer, samt opsætte skohyller, skabe m.m.

Det er ikke tilladt at henstille nogen form for effekter i sikringsrummet samt udenfor kælder-rummene, dog med undtagelse af cykler og knallerter (der er i brugbar stand), som må henstilles i sikringsrummets forrum. Henstilling heraf må dog kun ske på en sådan måde, at det ikke udgør en hindring for almindelig færdsel gennem rummet, herunder adgang til pulterrum.

Det er forbudt at henstille campingvogne, trailere, lastvogne og større varevogne på ejendommens område. Campingvogne, trailere med videre, undtaget på specielt anvist/lejet område. Parkering på ejerforeningens område, er kun tilladt på de udlagte P-pladser.

Parkering i parkeringskældre udenfor anvist/lejet plads er ikke tilladt. Anviste/lejede P-pladser må **kun** benyttes til indregistrerede motorkøretøjer, såfremt anden aftale ikke er truffet med bestyrelsen. Foreningens enheder er undtaget.

Opbevaring af brandbart materiale/væsker i P-kældre, må kun finde sted i aflåste enheder, og skal i øvrigt overholde brandvedtægten.

Der må IKKE henstilles affald på ejendommens område. Kommunens betingelser for håndtering af affald, skal også overholdes.

Forslag, klager m.v. behandles kun i bestyrelsen, når disse er fremsat skriftligt.

Det forventes at beboerne tager behørigt hensyn til øvrige beboere med hensyn til larmende adfærd. Unødige og gentagne hundeglam o. lign. betragtes som overtrædelse af husordenen.

Brug af slagboremaskine m.m. må kun forekomme indenfor følgende tider.

Mandag - fredag: kl. 9.00 - 19.30

Lørdag: kl. 9.00 - 14.00

Søn- og helligdage: kl. 9.00 - 12.00

Kørsel på gang og cykelstier uden særlig tilladelse er **ikke** tilladt.

Leg og boldspil er ikke tilladt i parkeringskældrene.

Alle omkostninger, inkl. administration, forbundet med opretholdelse/genskabelse af husorden er for ejers regning (ejer = Ejer af E.L.). (Enhver ejer er ansvarlig for de personer der henhører til/besøger hans E.L., se vedtægterne.)

I øvrigt henvises til vedtægternes § 22.

I øvrigt henvises til vedtægter og deklarationer for området.

Ejerforeningen Frugtvingen v/ bestyrelsen

Fælles faciliteter i Frugtvangen

Fælleshus

I Frugtvangen har vi et fælleshus, der kan lejes af beboerne. Det ligger lidt afsides på det grønne område ud mod Smørum Parkvej.

Huset er klar til brug med bestik, porcelæn, borde og stole til 35 gæster, ligesom der er mulighed for at dække op på den overdækkede terrasse.

Bag huset er en stor plæne, hvor man kan nyde solen og spille krocket, badminton, eller hvad man nu har lyst til.

Lige ved siden af er der boldbaner med mål i håndboldstørrelse, hvis man skulle få lyst.

Huset bruges året rundt til fødselsdagsfester, konfirmationer, bryllupper og meget mere. Så det anbefales at reservere huset i god tid.

Huset kan kun lejes af ejere i Ejerforeningen Frugtvangen. Reservation sker ved henvendelse på kontoret, og der betales et depositum på 200 kr. ved bestillingen.

Huset kan lejes for enkelt dage tirsdag - torsdag og weekend fra fredag - søndag.

Der er plads til 35 personer

Legeplads og boldbane

Imellem husene er indrettet opholdsarealer og småbørnslegepladser, mens der på det store friareal mod syd er indrettet boldbaner m.m. i god afstand fra husene.

Legepladsen for de små er udstyret med sandkasse, gynger og klatrestativer med mere.

På det grønne areal ved fælleshuset har vi opstillet håndboldmål. Det henstilles, at boldspil foregår på dette areal.

Parkeringspladser

Under hvert hus er indrettet garage, hvor der til hver lejlighed er anvist en nummereret plads. Desuden er der særlige pladser til cykler og barnevogne. Til gengæld er det ikke tilladt at bruge selve parkeringspladsen til opbevaring.

Parkering i parkeringskældre udenfor anvist plads er ikke tilladt.

Se side 22 for Administration P-plads i P-kældre.

Langs vejene er indrettet yderligere et antal P-pladser. Parkering uden for de afmærkede P-pladser er ikke tilladt.

Det er forbudt at henstille campingvogne, lastvogne, trailere og større varevogne på ejendommens område.

Campingvogne og trailere kan mod betaling af et gebyr til Ejerforeningen henstilles på et på særligt indrettet område. Reservation af P-plads til disse kan ske på kontoret.

Bemærk, at boldspil i P-kældre ikke er tilladt.

Sikringsrum

I alle kældre er der sikringsrum. De er indrettet med aflåste pulterrum til hver lejlighed.

Det er ikke tilladt at henstille nogen former for effekter i forrummet eller udenfor kælderrumme-

ne. Dog er det tilladt at have cykler og knallerter (der er i brugbar stand) stående i sikringsrummets forrum. Henstilling af cykler og knallerter må dog kun ske på en sådan måde, at det ikke udgør en hindring for almindelig færdsel gennem rummet, herunder adgang til pulterrum.

Indgangspartier

Det er ikke tilladt at stille klapvogne, cykler, legetøj m.m. i opgangens indgangsparti (ved postkasser) samt på opgangens reposer.

Det er dog tilladt at stille barnevogne, der bruges dagligt, i opgangens indgangsparti.

Bilvask

Det er ikke tilladt at vaske bil på ejendommens område.

Bolignet

Kort om nettet

Bolignettet består af to dele:

- Antennestik leveret af Yousee
- Et Ethernet-netværk, der forsyner lejlighederne med internet mv.

Telefon gennem bolignettet

Bolignettet har en aftale med YouSee om levering af tv-kanaler mv. Aftalen indebærer, at grundpakken administreres af bolignettet, mens tilkøb af yderligere kanaler sker direkte hos YouSee. Man skal have en grundpakke for at kunne tilkøbe yderligere kanaler.

Grundpakke bestilles/afbestilles ved at sende en e-mail til advokat@jantzen-lund.dk. En bestilling/afbestilling modtaget senest den 15. i en måned får effekt var førstkommende månedsskifte. Grundpakken skal bestilles og afregnes gennem Bolignettet, mens yderligere kanaler mv. skal bestilles og afregnes direkte hos YouSee.

Bemærk, at Yousee forlanger et oprettelsesgebyr på 599 kr. ved bestilling af grundpakken. Herudover kan du naturligvis benytte andre leverandører af TV via din telefon-linje eller parabol.

Ved brug af parabol SKAL du overholde foreningens anvisning for opsætning af parabol.

Internet gennem bolignettet

Gennem bolignettets leverandør kan du få et internet-abonnement på mellem 10 Mbit/s og 250 Mbit/s til særdeles konkurrencedygtige priser. Og i modsætning til ADSL er hastigheden den samme begge veje.

Vores operatør hedder Dansk Kabel-TV, og du bestiller abonnement direkte hos dem. https://www.danskkabeltv.dk/private/boligforening/finddinpris/?utm_source=henviisningswebadresse&utm_medium=link&utm_content=link_til_dktv&utm_campaign=linkbuilding_foreningens_website

Fejlmelding når det ikke virker

Vi skelner mellem de forskellige services, når der skal meldes om fejl på bolignettet:

TV og radio via antennestik:

Hvis du har spørgsmål eller brug for hjælp til dit tv, skal du kontakte YouSee's kundeservice og support. Se mere på www.yousee.dk.

Inden du ringer, så tjek

- om naboerne i din opgang har samme problem
- om der er synlige skader på antennestikkene i dine vægge
- om der er problemer med begge dine stik eller kun det ene
- om du har forsøgt at skifte antennekablet mellem stik og apparat
- om du er bekendt med, at der er kommet nye naboer i opgangen eller naboopgangen

Internet og fastnettelefoni via internettet

Ring til Dansk Kabel Tvs kundeservice på telefon 69 12 12 12. Se mere på www.danskkabeltv.dk.

Opsætning af paraboler

Opsætning af paraboler er i henhold til deklARATIONEN ikke tilladt. Der er dog i henhold til anden lovgivning visse undtagelser.

Når disse undtagelser anvendes gælder dog følgende retningslinier.

Hele parabolen, skal opsættes inde på egen terrasse, og under rækværks højde.

Foreningen har foretaget målinger på samtlige satellitter, og der kan opnås et tilstrækkeligt signal på alle .

Vedtægter for Ejerforeningen Frugtvangen

Vedtægter som vedtaget på generalforsamlingen 10. Juni 2009.

Navn og hjemsted

§ 1

Foreningens navn er
EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN.

Foreningens hjemsted er Egedal Kommune.

Foreningens område er den af deklaration af 11. juni 1979 omfattede ejendom, matr. nr. 27 c Smørumnedre by, Smørum, samt ejerlejligheder, udstykket deraf. Egedal Kommune er berettiget til at ændre eller udvide ejerforeningens område og eventuelt fastsætte de nærmere betingelser herfor.

Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart for alle fællesrettigheder og forpligtelser.

Retten for Hillerød retskreds er værneting for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggende mellem lejlighedsejerne indbyrdes, og foreningen og lejlighedsejerne.

Medlemmer

§ 2

Samtlige lejlighedsejere indenfor det i § 1 angivne deklarationsområde har ret og pligt til at være medlemmer af ejerforeningen. Medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til en ejerlejlighed (i det følgende kaldet E.L.) skal stedse være samhørende. Medlemspligten indtræder, når skødet –betinget eller endeligt – foreligger tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og med retsvirkning fra den i skødet nævnte overtagesdag.

Et indtrædende medlem er pligtig at udrede sin sælgers eventuelle restancer af enhver art samt eventuelt påløbne omkostninger over for foreningen.

Foreningens formål

§ 3

Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes - eller grupper af medlemmers - fælles interesser samt at forestå de i foranævnte deklaration

pålagte fællesopgaver med hensyn til vedligeholdelse og renholdelse m.v. af vej- og stisystemet, herunder parkeringspladser og parkeringskældre, vedligeholdelse af fællesarealer, hegn og grønninger, vedligeholdelse af afløbs- og forsyningsledninger, herunder stikledninger i vej og sti og fællesarealer inklusiv tilslutning til de offentlige ledninger samt legeområder med Legepladser m.v. i overensstemmelse med deklarationens bestemmelse hvortil henvises.

Det påhviler Bolignet Frugtvangen at forestå driften og vedligeholdelsen af bolignettet og øvrige tekniske anlæg, der relaterer til ovennævnte anlæg, herunder distribution af radio- og tv. signaler, bredbånd og telefoni. Det påhviler endvidere Bolignet Frugtvangen at forestå og bekoste eventuelle nyan-skaffelser vedrørende ovennævnte aktiviteter.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at tilslutte sig Bolignet Frugtvangen og betale foreningens fastsatte afgifter. Der henvises i øvrigt til udstykningsdeklaration § 8.

Såfremt foreningen, Bolignet Frugtvangen, ophæves, skal Ejerforeningen Frugtvangen forestå driften og vedligeholdelse af bolignettet og øvrige tekniske anlæg, der drives i Bolignet Frugtvangens regi.

Ejerforeningen skal, bortset fra grundfonden og eventuel driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene af medlemmerne opkræve de fornødne bidrag, der kræves til at bestride ejendommens og dermed ejerlejlighedernes fællesudgifter.

Medlemmernes hæftelse

§ 4

Foreningens medlemmer hæfter ikke solidarisk for ejerforeningens forpligtelser, medmindre generalforsamlingen på den for vedtægtsændringer foreskrevne måde, herunder godkendelse af Egedal kommunalbestyrelse, vedtager anden hæftelse for enkelte konkret angivne forpligtelser.

§ 5

På den årlige generalforsamling vælges en administrator, der altid skal være praktiserende advokat, til at varetage den samlede ejendoms drift i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser.

Administrator afholder og fordeler efter fordelings-tal (der tinglyses på ejendommen, jævnfør Lov om

ejerlejligheder nr. 130 af 13/4 1972 mfl.) alle udgifter til administration og drift af ejendommen, herunder forrentning og afdrag af eventuelle fælles lån, fælles forsikringer, vicevært, vedligeholdelse og renholdelse af samtlige fælles arealer og installationer. Det samme gælder ejendommens el-afgifter for terrænbelysning, belysning af fællesrum, elforbrug til ejendommens fællesrum m.v.

Ejerforeningen afholder således samtlige fællesudgifter af enhver art, ingen undtaget.

Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem den af medlemmerne i henhold til nærværende § påhvilende ydelse, er således alle udgifter vedrørende fællesskab i overensstemmelse med deklarationens bestemmelser samt fællesudgifter som ovenfor anført.

Administrators honorar afholdes som fællesudgift og fastsættes efter sædvanlige regler for advokater for administration af fast ejendom. Herudover betales honorar for udarbejdelse af regnskab over fordeling af fællesudgifter og administration af foreningen m.v.

Enhver lejlighedsejer indbetaler et på den årlige generalforsamling, i henhold til et af bestyrelsen forelagt budget, fastsat acontobeløb til afholdelse af fællesudgifter. De nævnte beløb indbetales månedsvi forud hver den 1. i en måned.

Ved for sen betaling skal administrator pålægge restancer et af generalforsamlingen nærmere fastsat gebyr.

Administrator kan, såfremt det viser sig fornødent, regulere de månedlige ydelser til dækning af fællesudgifter.

Opgørelse over fællesudgifterne ved ejendommens drift forelægges den årlige generalforsamling.

Det ethvert medlem evt. påhvilende restbidrag kan opkræves sammen med fællesudgifterne fordelt over et af generalforsamlingen fastsat antal måneder, efter at det på generalforsamlingen fremlagte regnskab er vedtaget og godkendt.

Moderniseringer, investeringer m.m. kan, når det af generalforsamlingen er godkendt, afskrives over et af generalforsamlingen fastsat antal år.

Eventuelle overskydende beløb overgår til næst regnskabsår.

Generalforsamling

§ 6

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Kun den kan vedtage, ændre eller ophæve vedtægterne.

Ændringer i vedtægter samt ophævelse kræver samtykke fra Egedal kommunalbestyrelse.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i april måned. Ordinær budgetgeneralforsamling afholdes hvert år i november måned.

Generalforsamlingen skal så vidt muligt afholdes i Egedal Kommune. Bestyrelsen kan, såfremt det viser sig vanskeligt at fremskaffe lokaler i Egedal Kommune, træffe bestemmelse om, at generalforsamlingen skal afholdes andetsteds.

Indkaldelse til de årlige generalforsamlinger sker ved brev til hver enkel ejerlejlighed, administrator, kommune og ved opslag i samtlige opgange i ejendommene med mindst 14 dages varsel. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen skal fremgå af indkaldelsen. På såvel ordinære som ekstraordinære generalforsamlinger kan kun træffes afgørelser vedrørende emner, der er optaget i den meddelte dagsorden.

Dagsorden for den ordinære generalforsamling

§ 7

For generalforsamlingen i april skal gælde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.
4. Forslag fra bestyrelsen.
5. Forslag fra medlemmer.
6. Valg af formand for bestyrelsen (lige år).
7. Valg af kasserer for bestyrelsen (ulige år).
8. Valg af bestyrelse og bestyrelsessuppleanter.
9. Valg af administrator.
10. Valg af revisor og revisorsuppleanter.

11. Eventuelt.

Forslag fra medlemmerne eller sager der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling i april, skal skriftligt tilsendes bestyrelsen og være denne i hænde senest 1. marts. Bestyrelsen er forpligtet til senest 14. februar ved opslag i ejendommene at gøre medlemmerne opmærksomme på fristen for indlevering af forslag til generalforsamlingen.

Dagsorden for budgetgeneral forsamlingen er:

1. Valg af dirigent.
2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virke siden sidste generalforsamling.
3. Forelæggelse af budget for det kommende år samt fastsættelse af kontingent.
4. Eventuelt.

Bestyrelsens første forslag til budget på budgetgeneral forsamlingen, skal være udsendt senest 3 uger inden budgetgeneral forsamlingens afholdelse.

Budgetforslag fra medlemmerne, der er så vidtgående, at de har karakter af selvstændigt budget, skal være modtaget af bestyrelsen senest 13 dage før afholdelse.

Sådanne budgetforslag til generalforsamlingen, skal være udsendt af ejerforeningen senest 6 dage før afholdelse.

En eller flere af Egedal kommunalbestyrelse udpegede repræsentanter skal uden stemmeret være berettiget til at give møde på foreningens generalforsamlinger og medlemsmøder og have ret til at få ordet og ytre sig om de til behandling foreliggende emner.

Ekstraordinære generalforsamlinger

§ 8

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når mindst 1/4 af foreningens stemmeberettigede medlemmer begærer det med henblik på behandling af et opgivet emne, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det. Indkaldelse sker på samme måde og med samme varsel som ved den ordinære generalforsamling.

Såfremt den ekstraordinære generalforsamling indkaldes efter begæring af medlemmerne, er be-

styrelsen herefter forpligtet til senest 14 dage efter at udsende indkaldelser til den ekstraordinære generalforsamling.

Afstemninger

§ 9

Stemmeret har ethvert medlem i forhold til fordelingstal.

Stemmeretten suspenderes dog ved fællesudgiftsrestancer udover den sidste måned før generalforsamlingens afholdelse. Udlevering af stemmeseddel kan kun ske mod forevisning af kvittering for fællesudgifter, der opfylder ovennævnte betingelse.

Til beslutninger om væsentlige forandringer af fællesbestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af stemmerne er repræsenteret. Vedtages forslaget med 2/3's flertal på en generalforsamling hvor færre end 2/3 af stemmerne er repræsenteret, kan der med 14 dages skriftligt varsel indkaldes til ny generalforsamling, som skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling. Såfremt også 2/3 af de repræsenterede stemmer på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endeligt vedtaget.

Enhver ændring af vedtægterne skal for at være gyldig, godkendes af Egedal kommunalbestyrelse.

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndigperson, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt. Intet medlem kan dog medbringe mere end tre fuldmagter.

Protokol

§ 10

De på generalforsamlingen vedtagne beslutninger og behandlede sager indføres i ejerforeningens forhandlingsprotokol, der underskrives af dirigent og de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen

§ 11

Bestyrelsen består af 5 medlemmer inkl. formanden og kassereren.

Bestyrelsens 3 ordinære medlemmer vælges på den ordinære generalforsamling for 2 år ad gangen, dog således at der i ulige år er et medlem på valg, og i lige år er 2 medlemmer på valg.

Såfremt der p.g.a. uregelmæssig fratræden er mere end 2 medlemmer (lige år) eller et medlem (ulige år) på valg på en ordinær generalforsamling, vælges de overskydende medlemmer for kun 1 år ved lodtrækning mellem de valgte. Formanden og kassereren vælges direkte af den ordinære generalforsamling for 2 år ad gangen. Formanden i lige år og kassereren i ulige år.

På den ordinære generalforsamling vælges endvidere 2 bestyrelsessuppleanter for 1 år ad gangen.

Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer i øvrigt sig selv med næstformand og sekretær.

Valgbare til bestyrelsen er medlemmer og deres ægtefælle, dog kan kun 1 person fra en lejlighed vælges/være i bestyrelsen. Såfremt en ansat i ejerforeningen opstiller til valg til bestyrelsen, skal ansættelsesforholdet oplyses generalforsamlingen inden valget. Såfremt et bestyrelsesmedlem eller en suppleant ikke længere har bopæl indenfor ejerforeningens område eller lejligheden konstateres i restance, udtræder vedkommende af bestyrelsen. Vedkommende kan genvælges, såfremt betingelserne for valgbarhold er opfyldt.

Såfremt en ejer fremsætter skriftlig begæring om indsigt i protokol eller kvartalsstatus, skal bestyrelsen fremlægge dette for ejer, senest 3 uger fra modtagelsen, enten hos ejer eller et af bestyrelsen valgt sted, dog således at det er muligt for ejer at møde i sin fritid.

Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden og fører protokol over forhandlingerne og de af bestyrelsen truffe beslutninger. Protokollen underskrives af de tilstedeværende medlemmer. Bestyrelsen er berettiget til under ansvar overfor generalforsamlingen i fornødent omfang at engagere lønnet medhjælp i sager, hvor dette skønnes nødvendigt, f.eks. assistance af revisor, advokat eller landinspektør. Det tilkommer bestyrelsen at drage omsorg for ansættelse af lønnet medhjælp til vedligeholdelse af de under foreningen hørende private veje, stier, fællesarealer, parkeringskældre, parkeringsarealer m.v., ligesom det påhviler bestyrelsen at engagere faglig assistance til udførelse af

opgaver, der sorterer under den antagne medhjælps arbejde.

Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet, dog kan der, dersom det efter arbejdets karakter skønnes rimeligt af generalforsamlingen, tillægges bestyrelsesmedlemmerne rimelige honorarer.

Bestyrelsen kan beslutte at lade foreningen dække sådanne udgifter, herunder tabt arbejdsfortjeneste, bestyrelsesmedlemmerne har i medfør af deres erhverv.

Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af medlemmer udenfor bestyrelsen, idet udvalgsformanden dog altid skal være bestyrelsesmedlem. Et sådant udvalg har ikke besluttende myndighed.

Bestyrelsens beføjelser

§ 12

Bestyrelsen repræsenterer foreningen udadtil i enhver henseende såvel overfor offentlig myndighed som overfor private. Bestyrelsen råder over foreningens midler i overensstemmelse med vedtægterne og de på generalforsamlingen truffe beslutninger. Foreningen tegnes i alle anliggender af formanden i forbindelse med 2 bestyrelsesmedlemmer.

Administrator tegner ejerforeningen i alle spørgsmål og sager vedrørende ejerforeningens administration.

Bestyrelsesmøder

§ 13

Bestyrelsesmøder afholdes så ofte som formanden finder det nødvendigt eller mindst 2 bestyrelsesmedlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er tilstede, heraf enten formanden eller kassereren.

Formanden, eller i hans fravær næstformanden, leder bestyrelsesmøderne og har i tilfælde af stemmelighed den afgørende stemme. Såfremt et bestyrelsesmedlem udtræder af ejerforeningen, bliver umyndiggjort eller bliver ude af rådighed over sit bo, skal bestyrelsen snarest muligt suppleres med en af de valgte suppleanter. Dersom formanden eller kassereren efter ovenstående måtte udtræde af ejerforeningen, skal hans afløser vælges indenfor de resterende bestyrelsesmedlemmer, og der-

som ingen ønsker at modtage valg, skal bestyrelsen foranledige indkaldt ekstraordinær generalforsamling til valg af stedfortræder.

Regnskab

§ 14

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen.

Regnskabet skal reviews af en af generalforsamlingen valgt statsautoriseret revisor.

Fælles vedligeholdelse

§ 15

Fælles vedligeholdelsespligt m.v. omfatter vej- og stisystem, parkeringspladser, parkeringskældre, fællesarealer, hegn og grønninger, legeområder med legepladser m.v. alt i overensstemmelse med den tinglyste udstykningsdeklarations bestemmelser.

Den fælles vedligeholdelse omfatter endvidere murværk, tage, døre, vinduer, trappeopgange, herunder maling af døre i indgangsparti samt alle fællesarealer, fællesanlæg i øvrigt, ethvert vandrør, (brugsvandsledning inkl. afspærringsventil) varmeledning eller anden rørføring, der vedrører forsyningen af mere end én lejlighed, faldstammer, aftrækskanaler, ventilationsanlæg, hovedledninger (stigrør) m.v. intet undtaget, uanset om disse måtte være ført gennem den enkelte lejlighed.

Fællesvedligeholdelse eller sikring af bygningselementer, der er bærende eller adskillende mellem 2 eller flere lejligheder eller fællesarealer. (Gælder ikke almindelig vedligehold som tapetsering m.m.)

Enhver lejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen anviste håndværkere adgang til sin E.L., når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, modernisering m.v. eller ombygning.

Individuel vedligeholdelse

§ 16

Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler ejeren. Indvendig vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, døre, dør og karme til hovedtrappe, træværk, murværk,

puds, terrasser, blomsterkummer, dørlåse, varmeanlæg herunder radiatorer samt rørinstallationer fra fællesfødeledninger, aftrækskanaler og ventilationsanlæg fra fælles fødeledning, den totale elinstallation fra og med elmåler, vandhaner og vandledninger fra fællesfødeledning (ved afspærringshane), vand og varmemålere, sanitetsinstallationer og afløb fra egne installationer, alt uanset om ovennævnte er indmuret i væg, loft eller gulv. Det præciseres, at enhver reparation eller indgreb i ovennævnte installationer indmuret i væg, loft eller gulv alene må udføres af autoriserede håndværkere.

Vedligeholdelse og fornyelse af postkasse i indgangsparti hører under individuel vedligehold, men skal overholde den af generalforsamlingen vedtagne type og udseende.

Ejerlejlighedsejeren er pligtig til at foretage vedligeholdelse af udvendig træværk, murværk, facadeelementer, endegavlvinduer og blomsterkasser.

Alle flader der vender ud mod fællesområde (døre, vinduer, murværk og træværk m.m.) skal overholde bestemmelserne i vedtægterne, deklARATIONEN og de af generalforsamlingen bestemte farver og udseende.

Forsømmer en ejer af en solgt lejlighed sin vedligeholdelsespligt til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende E.L i stand for ejeren regning og om fornødent søge sig fyldestgjort i medfør af foreningens panteret, jf. herom, Pgf 14 i udstykningsdeklARATIONEN.

Individuel istandsættelse, modernisering m.v.

§ 17

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin E.L. indvendigt.

Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf, dog at det på en generalforsamling kan bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v.

eventuelt mod erstatning for midlertidig og varig gene, og kun for så vidt hans vægring må anses for at være uden rimelig grund. Lejligheds-ejeren må selv indestå for ændringens lovlighed.

Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af varme, vand og el, skal tilladelse inden installationerne foretages, indhentes hos administrator, der som vilkår for at tillade sådanne installationer, kan kræve at ejeren betaler en variabel afgift svarende til det øgede forbrug.

Tilladelsen meddeles yderligere under forudsætning af, at lejlighedsejeren er ansvarlig for de skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer, og at lejlighedsejeren i tilfælde af, at senere installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer, og den af lejlighedsejeren foretagne installation efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen eventuelt med adgang til forholdsmæssig refundering af beløbet ved tilsvarende installationer i andre lejligheder, der herved benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan foreningen kræve, at lejlighedsejeren indbetaler et depositum foruden ovennævnte variable afgift.

Såfremt der ikke opnås enighed om, hvilken andel af sådanne "udvidelsesomkostninger" som omhandlet i forrige stykke, der påhviler lejlighedsejeren, afgøres dette spørgsmål endeligt ved en voldgiftsret bestående af 2 voldgiftsmænd, udmeldt af Grundejernes Landsforbund, som skal have særligt kendskab til ejerlejlighedsinstituttet.

Opnår disse ikke enighed, udmeldes en opmand af Dommeren i Hillerød retskreds, der endeligt afgør tvisten inden for de to voldgiftsmænds beløbsramme. Voldgiftsretten afgør tillige endeligt omkostningerne ved voldgiftssagen,

Voldgiftsretten skal lægge vægt på den gavn og brugsværdi, som den pågældende installation eller modernisering medfører for den enkelte lejlighedsejer.

Medlemmernes rådighedsret

§ 18

Enhver lejlighedsejer er pligtig at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles ejendomsret undergivne rettigheder, installationer, anlæg og indretninger

på hensynsfuld måde.

Enhver lejlighedsejer har brugsret, udlejningsret, salgs- og belåningsret og testationsret over sin ejerlejlighed, ligesom hans rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være retsforfølgningsgrundlag.

Medlemmet og de personer, der opholder sig i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler. Udlejning af enkelte værelser må dog ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og lejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

Er intet vedtaget, gælder de i standardkontrakterne fastsatte regler om husorden. Specielt bemærkes, at husdyr i lejligheden ikke er tilladt, med undtagelse af stuefugle, akvariefisk og en hund eller kat pr. ejerlejlighed. Tilladelsen gælder dog ikke hunde der henhører under betegnelsen muskelhunde. Herunder følgende racer eller krydsninger heraf:

Pitbull, Tosa, Amerikansk Staffordshire Terrier, Staffordshire Bull Terrier, Pit Bull Terrier, Bull Terrier og Amerikansk bulldog.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed er ejeren pligtig senest 3 uger efter udlejningen at give meddelelse herom til ejerforeningen.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed, har foreningen overfor lejereren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejereren påhvilede forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændig optræde som procespart overfor lejereren eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren. Den pågældende lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund af ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en panthaver.

Det påhviler den pågældende lejlighedsejer at foranledige de i nærværende paragraf omhandlede bestemmelser optaget i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde. Vedrørende erhvervsmæssig benyttelse er det tilladt at drive en sådan virksomhed, som almindeligt udføres i beboelseslejligheder og beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejerlejlighed, og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejen-

dom ikke forandres, herunder ved skiltning og lignende, kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, at virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er tilstede på den pågældende ejendom.

Ejerlejligheden må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden form for erhvervsmæssig udlejning.

Fælles installationer, modernisering mv.

§ 19

Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til at betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer og nyinstallationer m.v., som vedtaget af generalforsamlingen med 2/3 af stemmerne af lejlighedsejerne efter fordelingstal.

El-, varme- og varmtvandsforsyning

§ 20

Ejerlejlighederne forsynes med fjernvarme fra Smørumnedre Fjernvarmeværk A.m.b.a. Betaling af varme og varmt vand sker direkte til fjernvarmeværket. Der henvises i øvrigt til udstykningsdeklarationens § 7.

Der er opsat elmåler for hver enkelt ejerlejlighed, således at ejeren direkte betaler ejerlejlighedens forbrug.

Grundfond

§ 21

Ethvert medlem indbetaler efter administrators bestemmelse inden overtagelsen af ejerlejligheden et indskud til foreningens grundfond. Samtlige lejligheder skal tilsvare grundfond med kr. 200,00 pr. lejlighed.

Forøgelse eller nedsættelse af indskuddet kan vedtages på generalforsamlingen. Forøgelse eller nedsættelse sker efter fordelingstal.

Regnskabet vedrørende grundfonden forelægges på generalforsamlingen samtidig med årsregnskab.

Bestyrelsen er berettiget til i fælles interesseanliggender at anvende grundfondens midler f.eks. ved

fornyelse af anlæg, uforudsete hændelser m.v.

Ethvert medlem er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden til den nye ejer, ved salg af sin ejerlejlighed, men kan ikke på anden måde disponere over den.

Husorden m.v. misligholdelse

§ 22

For benyttelse af en E.L. gælder den for almindelige lejemål gældende husorden.

I tilfælde af at en lejlighedsejer væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de ham påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovligt påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, eller ved gentagen krænkelse af husorden eller hensynsløs adfærd over for medejerne, kan bestyrelsen forlange, at den pågældende lejlighedsejer fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Det misligholdende medlem er da berettiget til at sælge lejligheden.

Pant

§ 23

Til sikkerhed for betaling af ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på de enkelte medlemmer, udstedes der ved førstkommende ejerskifte af hver ejerlejlighed, et ejerpantebrev stort kr. 35.000,00, med pant i den pågældende ejerlejlighed. Pantebrevet skal have 1. prioritet, med oprykkende panteret i allerede tinglyst pant. Til sikkerhed for betaling af ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på de enkelte medlemmer, bevares den tinglyste panteret i hver enkelt lejlighed for kr. 5.000,00 i henhold til udstykningsdeklaration af 11.6.1979, tinglyst den 2.8.1979.

Tinglysningsbestemmelse

Nærværende dokument begæres tinglyst som servitutstiftende på matr. nr. 27 c Smørumnedre by, Smørum, som gensidig forpligtende og bebyrden-de deklaration,

Deklarationen respekterer til enhver tid, uden særskilt påtegning, størst mulige lån i realkreditinstitut, som alm. realkredit og som særlig realkredit, herunder kontantlån med statutmæssige forpligtelser til forhøjet rente, pensionskasselån, og/eller

tilsvarende lån i bank, sparekasser forsikringselskab med eller uden kaution eller forsikringsgaranti og med eller uden særlige indfrielsesvilkår, endvidere respekteres pantebreve udstedt til sælgeren ved første salg af en ejerlejlighed.

Endvidere respekteres deklARATIONER pålagt af det offentlige og/ eller koncessionerede selskaber i forbindelse med gennemførelse af byggeriet.

Påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende byrder, prioriteter, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Smørum 28. maj 2008

Brug af P-kældre er anført i husordenen og følgende er gældende:

Parkering i parkeringskældre udenfor anvist/lejet plads er ikke tilladt. Anviste/lejede P-pladser må **kun** benyttes til indregistrerede motorkøretøjer, såfremt anden aftale ikke er truffet med bestyrelsen. Foreningens enheder er undtaget.

Opbevaring af brandbart materiale/væsker i P-kældre, må kun finde sted i aflåste enheder, og skal i øvrigt overholde brandvedtægten.

Der må IKKE henstilles affald på ejendommens område.

Leg og boldspil er ikke tilladt i parkeringskældrene.

Vedtaget på ordinær generalforsamling den 18. april 2007/Bestyrelsen

Vedtagelse fra ordinær generalforsamling 18. april 2007

Administration af P-kældre

Ejerforeningen Frugtvangens bestyrelse administrerer P-kældre på følgende måde:

P-kældrene er fælles areal/facilitet for foreningens beboere.

Kun Ejerforeningen Frugtvangen har ret til anvisning/udlejning af P-pladser.

Der kan ikke vindes hævde til anvisningen.

Hver lejlighed anvises 1 P-plads, pladsen er nummereret med lejlighedens nummer 1-280

Foreningen kan, hvis den finder det nødvendigt, flytte nummeret til anden placering i kældrene.

Pladser nummereret 1-280:

Benyttes den anviste plads ikke, kan bestyrelsen efter aftale med den anviste lejligheds ejer anviser/udleje pladsen til anden beboer for en nærmere aftalt periode. Ved salg af lejlighed med tilhørende nummer ophører anvisningen/udlejen øjeblikkeligt.

Pladser nummereret 300-3xx:

Kan anvises/udlejes til brug af øvrige beboere. Ansøgning fremsendes til foreningen, der så anviser/udlejer plads.

Vedtægter for Bolignet Frugtvangen

§ 1 Navn og hjemsted

Foreningens navn er
BOLIGNET FRUGTVANGEN.

Foreningens hjemsted er Egedal Kommune.

Foreningens område er den af deklaration af 11. juni 1979 omfattede ejendom, matr. nr. 27 c Smørumnedre by, Smørum, samt ejerlejligheder, udstykket deraf.

Foreningen ved dens bestyrelse er rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser.

Retten for Hillerød retskreds er værneting for alle tvistigheder i foreningens anliggender mellem medlemmerne indbyrdes, og mellem foreningen og medlemmerne.

§ 2 Medlemmer

Samtlige lejlighedsejere indenfor det i § 1 angivne deklarationsområde har ret og pligt til at være medlemmer af foreningen.

Medlemskabet af foreningen og ejendomsretten til en ejerlejlighed skal stedse være samhørende.

Medlemskabet indtræder, når skødet – betinget eller endeligt – foreligger tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og med retsvirkning fra den i skødet nævnte overtagelsesdag.

Et indtrædende medlem er pligtig at udrede sin sælgers eventuelle restancer af enhver art samt eventuelt påløbne omkostninger overfor foreningen.

§ 3 Foreningens formål

Foreningens formål er at varetage medlemmernes – eller grupper af medlemmers – fælles interesser samt at forestå driften og vedligeholdelsen af bolignettet.

Foreningen skal, bortset fra en eventuel driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene af medlemmerne opkræve de fornødne bidrag, der kræves til at bestride foreningens fællesudgifter, med mindre at generalforsamlingen vedtager andet for enkelte konkrete anskaffelser.

§ 4 Medlemmernes hæftelse

Foreningens medlemmer hæfter ikke solidarisk for foreningens forpligtelser.

§ 5 Administration og acontobetaling

Administrator og revisor skal stedse være sammenhørende med de af Ejerforeningen Frugtvangen valgte administrator og revisor.

Administrator varetager den samlede forenings drift i overensstemmelse med bestyrelsens instruktioner.

Administrator afholder alle udgifter til administration og drift af bolignettet, herunder foreningens forrentning og afdrag af eventuelle fælles lån, fælles forsikring og vedligeholdelse.

Foreningen afholder således samtlige fællesudgifter vedrørende bolignettet af enhver art, ingen undtaget.

Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem den af medlemmerne i henhold til nærværende § påhvilende ydelse, er således alle udgifter vedrørende fællesskabet i overensstemmelse med deklarationens bestemmelser samt fællesudgifter som ovenfor anført.

Udgifter fordeles ligeligt på de i § 2 nævnte medlemmer.

Ethvert medlem indbetaler et på den årlige budgetgeneralforsamling, i henhold til et af bestyrelsen forelagt budget, fastsat acontobeløb til afholdelse af fællesudgifter.

De nævnte beløb indbetales månedsvis forud hver den 1. i en måned. Indbetalingen skal stedse være sammenhørende med indbetalingerne til Ejerforeningen Frugtvangen.

Ved for sen indbetaling skal administrator pålægge restancer et af generalforsamlingen vedtaget gebyr.

Bestyrelsen kan, såfremt det viser sig fornødent, regulere de månedlige ydelser til driftsudgifter.

Opgørelse over udgifter ved bolignettets drift forelægges ved den årlige generalforsamling.

Eventuelle overskydende beløb overgår til næste regnskabsår.

Det et hvert medlem evt. påhvilende restbidrag skal indbetales senest 14 dage efter meddelelse om det på generalforsamlingen vedtagne og godkend-

te regnskab er udsendt til medlemmerne.

Dersom et medlem ikke senest 14 dage efter påkrav har indbetalt den af ham påhvilende forpligtelse til administrator, kan, med mindre anden skriftlig aftale foreligger, vedkommendes forbindelse med bolignettet afbrydes uden forudgående varsel.

Reetablering af tilslutning kan først foretages, når det skyldige beløb samt beløb til dækning af udgifterne ved afbrydelse og reetablering er betalt til administrator.

§ 6 Generalforsamling

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed, og kun den kan vedtage, ændre eller opheve foreningens vedtægter.

Ordinær generalforsamling holdes i forbindelse med ejerforeningens generalforsamling i april og indvarsles af bestyrelsen ved skriftlig meddelelse 14 dage før.

Samtidig tilstilles medlemmerne det reviderede regnskab.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen. På såvel ordinære som ekstraordinære generalforsamlinger kan kun træffes afgørelser vedrørende emner, der er optaget i den meddelte dagsorden.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal indeholde mindst følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Aflæggelse af regnskab.
4. Eventuelle forslag.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af suppleant.
7. Eventuelt.

Forslag under dagsordenens punkt 4 skal, for at kunne behandles på generalforsamlingen, senest den 1. marts skriftligt med navns underskrift tilstilles et bestyrelsesmedlem.

Budgetgeneralforsamlingen afholdes i forbindelse med Ejerforeningens budgetgeneralforsamling.

Dagsorden er:

1. Valg af dirigent.
2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virke siden sidste generalforsamling.
3. Forelæggelse af budget for det kommende år samt fastsættelse af kontingent.
4. Eventuelt.

Alle beslutninger træffes ved almindelig stemmeflertal blandt de fremmødte medlemmer.

De til enhver tid lovligt indvarslede generalforsamlinger er beslutningsdygtige uanset mødedeltagernes antal.

Hver ejerlejlighed tæller for et medlem og har en stemme.

Stemmeretten suspenderes dog ved fællesudgiftsrestance udover den sidste måned før generalforsamlingens afholdelse.

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt. Intet medlem kan dog medbringe mere end tre fuldmagter.

Bestyrelsen sørger for at der føres protokol over generalforsamlingerne.

Ekstraordinær generalforsamling kan med 8 dages varsel indkaldes af bestyrelsen og skal afholdes efter en til bestyrelsen fremsat skriftlig begæring fra mindst $\frac{1}{4}$ af medlemmerne senest 14 dage efter, at en sådan begæring er modtaget.

§ 7 Bestyrelsen

Bestyrelsen består af 3 medlemmer, formand, kasserer og sekretær.

Et bestyrelsesmedlem er på valg i ulige år og to i lige år.

Suppleanten vælges for et år ad gangen.

Bestyrelsen konstituerer sig selv efter generalforsamlingen.

Endvidere har Ejerforeningen Frugtvingen ret og pligt til at have et i ejerforeningen valgt bestyrelsesmedlem siddende som medlem med taleret i

foreningens bestyrelse.

Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden og træffer de beslutninger, som er nødvendige for foreningens virksomhed.

Bestyrelsen fører protokol over forhandlingerne og de af bestyrelsen truffne beslutninger.

Bestyrelsen repræsenterer foreningen udadtil i enhver henseende såvel over for offentlig myndighed som over for private.

Bestyrelsen råder over foreningens midler i overensstemmelse med vedtægterne og de på generalforsamlingen truffne beslutninger. Foreningen tegnes i alle anliggender af 2 af bestyrelses medlemmer. Administrator tegner foreningen i alle spørgsmål og sager vedrørende foreningens administration.

Bestyrelsesmøder afholdes så ofte som formanden finder det nødvendigt eller mindst 2 bestyrelsesmedlemmer forlanger det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når de 3 valgte medlemmer er tilstede.

Formanden leder bestyrelsesmøderne.

Såfremt et bestyrelsesmedlem udtræder af Ejerforeningen, bliver umyndiggjort eller bliver ude af rådighed over sit bo, skal bestyrelsen snarest muligt suppleres med den valgte suppleant.

Dersom formanden efter ovenstående måtte udtræde af foreningen, skal hans afløser vælges indenfor de resterende bestyrelsesmedlemmer, og dersom ingen ønsker at modtage valg, skal bestyrelsen foranledige indkaldt ekstraordinær generalforsamling til valg af stedfortræder.

§ 8 Regnskab og økonomi

Foreningens regnskabsår er fra den 1. januar til den 31. december. Revision finder sted en gang årlig efter regnskabets afslutning.

§ 9 Vedtægtsændringer

Ændringsforslag til vedtægtsændringer skal i deres fulde ordlyd være anført i indkaldelsen til generalforsamlingen.

Nærværende vedtægter kan ikke ændres uden en 2/3 flertalsbeslutning af de fremmødte medlemmer på en generalforsamling.

Et eksemplar af de til enhver tid gældende vedtægter skal tilstilles administrator.

§ 10 Medlemmernes rådighedsret og vedligeholdelse

Rådighedsret: Der henvises til Ejerforeningen Frugtvangens vedtægter § 18.

Endvidere må det enkelte medlem ikke tilslutte noget på bolignet, der kan forøge foreningens udgifter.

Vedligeholdelse: Der henvises til Ejerforeningen Frugtvangens vedtægter § 15, 16, 17.

§ 11 Medlemsindsigt

Såfremt et medlem fremsætter skriftlig begæring om oplysninger fra protokol eller regnskabsførelse, påhviler det bestyrelsen at fremlægge de ønskede oplysninger i foreningens lokale senest 3 uger efter begæringen er modtaget.

Således vedtaget på stiftende generalforsamling den 7. juni 1988 med ændringer den 27. november 2003.

Mere information

Når der er generalforsamling i Ejerforeningen, vil du få en indkaldelse leveret direkte i din postkasse, ligesom der vil være et opslag i opgangens vindfang.

Opslagstavle

På opslagstavlen i opgangen finder du også information. I forbindelse med planlagte reparationsarbejder vil der som regel blive informeret her, hvis det f.eks. er nødvendigt at lukke for vand eller varme i din opgang.

Info-kanal

Øvrig information vil som hovedregel blive givet på vores info-kanal på fjernsynet, eller på vores hjemmeside. Det anbefales, at du gør det til en vane, at kigge efter på info-kanaler regelmæssigt.

Info-kanalen opdateres én eller to gange om ugen, og i øverste højre hjørne af skærmen, kan du se, hvornår sidste opdatering har fundet sted.

Du finder info-kanalen på VHF III, Kanal 8. Eller du kan indstille dit tv til frekvensen 196,5 MHz.

Hjemmeside

Frugtvangen har en hjemmeside, www.frugtvangen.dk hvor du finder en masse informationer om bebyggelsen. Siden er offentlig tilgængelig, så også interesserede købere af lejlighed i bebyggelsen har adgang til informationen.

Intranet

På hjemmesiden kan man hvis man "logger ind" få oplysninger som kun beboere i bebyggelsen har adgang til. Brugernavnet er : EJxxx (xxx er lejlighedsnummeret, *der er udsendt brev med kodeord til den enkelte lejlighed.*

Udstykningsdeklaration

På hjemmesiden www.frugtvangen.dk kan du læse en kopi af udstykningsdeklarationen for Frugtvangen.

Denne deklaration er grundlaget for ejerforeningens og bolignettets vedtægter.

Samme sted finder du i øvrigt en kopi af loven om ejerlejligheder.

Ventilation

Der eksisterer fælles ventilations (udsugnings) anlæg på loftet for hver blok.

Det er derfor ikke tilladt at tilslutte emhætte med motor direkte til ventilations røret.

Det skal sikres at når emhætten er i stilstand (ikke bruges) må den maksimalt udsuge 20 l/s og under brug (madlavning) maksimalt 40 l/s

Uddrag af Statens [bygnings reglementet](#)

I ethvert beboelsesrum så-vel som i boligen totalt skal der være en udelufttilførsel på mindst 0,35 l/s pr. m². Indeluft skal fjernes gennem udsugning i køkken, baderum, wc-rum, bryggers og lignende rum, i enfamiliehuse eventuelt gennem naturlig ventilation. I boliger i etagebyggeri skal der fra køkken mindst udsuges en volumenstrøm på 20 l/s, og fra bade- og wc-rum skal der mindst udsuges en volumenstrøm på 15 l/s. I samtlige etageboliger og enfamiliehuse skal der monteres en emhætte med mekanisk udsugning over komfur. Udeluft skal tilføres boligens beboelsesrum enten gennem udeluftventiler, styrede vinduer eller ved mekanisk indblæsning.

Såfremt der opstår undertryk i din lejlighed er dette som regel tegn på at du ikke har lovlige ventilations (udsugnings) forhold.

Du har måske monteret en emhætte der ikke kan begrænses i stilstand eller i værste tilfælde, du eller en tidligere ejer har skåret røret af og "glemt" at sætte en reduktionsventil på udsugningen.

I alle tilfælde er du skyld i at de andre lejligheder i blokken ikke har de udsugnings forhold de skal have, så bring det venligt i orden hurtigst muligt.