

Sådan fungerer Royal

Denne INFO-skrivelse er primært henvendt til beboere i ejendommen. Det anbefales dog, at INFO vises til interesserede købere i en salgssituation.

Hensigten med INFO er

- at informere om, hvordan Royal fungerer,
- at forklare komplekse juridiske forhold i et letforståeligt sprog.

INFOen er opdelt i tekst omhandlende lejlighederne, og tekst omhandlende fællesarealer og-faciliteter.

Forventninger til beboere og gæster

En stor del af bygningsarealet består af fællesarealer med forskellige faciliteter til fælles brug. Dette nødvendiggør et regelsæt for Royal.

Hvor det er særlig vigtigt bl.a. af hensyn til sikkerhed, er der fastsat separate regler for benyttelsen. Disse regler er i kort form gengivet i folderen. Den fulde tekst fremgår af opslag, bl.a i rum tilknyttet svømmebassinområdet.

Det er tilstræbt ikke at give for mange begrænsninger, da det forventes at alle beboere og gæster udviser fornuft og ansvarlighed i brugen af faciliteterne.

Reglerne justeres efter behov af Ejerforeningens bestyrelse.

Boligejere er altid ansvarlige for gæsters brug af fællesfaciliteterne

Det er Ejerforeningens målsætning, at ejendommen og faciliteter har en høj vedligeholdelsesstandard. Som beboere værner vi derfor om ejendommen og udstyr ved at vise omhu i brugen heraf. Observeres skader eller forkert brug af udstyr og faciliteter forventes det, at det straks meddeles til Ejerforeningens bestyrelse.

Indhold

I INFO gennemgås følgende emner:

1. Juridiske dokumenter
2. Ejendommen
 - 2.1 Ejerlejlighederne
 - 2.2 Fremleje
 - 2.3 Fællesfaciliteter
 - 2.4 Terrasser
 - 2.4.1 Juraen
 - 2.4.2 Ejerforeningens egne regler
 - 2.4.3 Faktisk situation omkring terrasser
3. Ejerforeningen Royal
 - 3.1 Ejerforeningens opgaver og funktion
 - 3.2 Ejerforeningens økonomi
 - 3.3 Grundfonden
 - 3.4 Brugerbetaling
4. Vicevært
5. Forsikringer
6. Nøgler
7. Ejerlejligheder
 - 7.1 Terrasser
 - 7.2 Loftsværelser
 - 7.3 Depotrum
 - 7.4 El og varme
 - 7.5 TV og internet
8. Bygningsreglement
9. Husdyr
10. Fællesfaciliteter
 - 10.1 Svømmebassin
 - 10.2 Fitness *
 - 10.3 Gildestue
 - 10.4 Vaskerum
 - 10.5 Tagterrasse
 - 10.6 Trappeopgange
 - 10.7 Garager *
 - 10.8 Tobaksrygning
11. Affald

- opdaterede og mere uddybende regler kan fås ved henvendelse til EF-bestyrelsen.

Anvendte forkortelser:

EF = Ejerforeningen Royal

EF-bestyrelse = Ejerforeningens bestyrelse

1. Juridiske dokumenter

Ejendommens juridiske forhold er fastlagt i:

- Vedtægter for ejerforeningen – tinglyst.
- Fortegnelser over ejerligheder, incl. depotrum i kælder og loftsværelser på 4. etage – tinglyst.
- Retningslinjer ved inddækning af terrasser – jfr. Vedtægter.
- Oversigt over garager
- Fordelingstal

2. Ejendommen

Ejendommen omfatter 15 beboelseslejligheder og fællesarealer.

2.1 Ejerlejlighederne

En ejerlejlighed består af selve boligarealet, et loftsværelse på 4. etage og et depotrum i kælderetagen.

Boligarealet afgrænses af vinduespartier mod terrasser, som det fremgår af tegninger.

Arkitekttegninger over lejlighedernes areal, kælderrum og loftsværelse opbevares af EF-bestyrelsen.

2.2 Fremleje

Lejligheder må ikke fremlejes

2.3 Fællesfaciliteter

Fællesarealer og fællesfaciliteter omfatter:

1. Terrasser ved de enkelte lejligheder
2. Trappeopgange og gangarealer
3. Gildestue, billard og bordtennis
4. Bassinrum og fitness redskaber
5. Vaskeri
6. Værksteder og depot (affaldsrum mm)
7. Tagterrasse
8. Garager
9. Værksted
10. Opbevaringsrum til affaldscontainere og haveredskaber

2.4 Terrasser

2.4.1 Juraen

For Royal gælder det særlige, at en lejlighedsejer har brugsret, men ikke ejendomsret til terrasser. Ingen andre end lejlighedsejeren har brugsret; eller adgangsret til terrassen hørende til den enkelte lejlighed. Dette er fastlagt i vedtægterne for EF.

Brugsret indebærer til forskel fra ejendomsret, at terrasser og vinduespartier ikke kan ændres uden tilladelse fra EF, og at brugen er pålagt nogle få restriktioner. Det betyder også, at farve på vinduespartier, dimensioner

på vinduespartier, rækværk mm ikke må ændres. Herved opnås, at EF har kontrol med at ejendommens facader har et ensartet arkitektonisk udtryk.

På baggrund af en arkitektanalyse fra 2016, og en efterfølgende vedtagelse på en generalforsamling i 2016, er der helt klare og ufravigelige regler om vinduesdesign, farvevalg på vinduer, facader mm. EF-bestyrelsen opbevarer et eksemplar af arkitektanalysen.

2.4.2 EFs egne regler

Terrasser må som udgangspunkt ikke inddrages i lejlighedens boligareal ved flytning eller fjernelse af de oprindelige vindues-partier.

EF-bestyrelsen har ikke en stående bemyndigelse til at tillade inddragelse, og derfor kræver inddragelse tilladelse fra samtlige ejere. Tilladelse skal ske på en generalforsamling.

EF vedtog i 1989, at terrasser kan inddækkes ved, at der udføres afskærmning ved plantekummerne med skydevinduer udført i aluminium. Der kan vælges mellem 4 modeller, som alle er godkendt af bygningsmyndighederne. EF-bestyrelsen skal ansøges herom inden inddækningen påbegyndes. Kopi af modeller og tilladelsen kan fås hos EF-bestyrelsen. Erfaringer viser imidlertid, at afskærmning med skydevinduer ikke er hensigtsmæssig, da der er stor risiko for vandindtrængning, og isoleringsevnen er dårlig.

2.4.3 Faktisk situation omkring terrasser

I flere lejligheder er terrasser over årene inddraget i boligdelen. EF-bestyrelsen har stiltiende tolereret dette, men har ikke givet tilladelser.

Ansøgning om byggetilladelse hos Esbjerg Kommune skal altid underskrives af EF-bestyrelsen, når ombygninger foretages på fællesareal. Underskrift på ansøgningen er ikke udtryk for, at EF-bestyrelsen godkender ombygningen.

En lejlighedsejer må selv undersøge, om der allerede foreligger en tilladelse fra bygningsmyndighederne.

EF-bestyrelsen har ikke været involveret i håndværksmæssige konstruktionsvalg og -udførelse, hvorfor EF ikke kan påtage sig noget ansvar ved direkte eller indirekte skader. EFs bygningsforsikring dækker dog også sådanne ombygninger.

Vedligeholdelsesudgifter relateret til gennemførte ombygninger af terrasser og vinduespartier afholdes af lejlighedsejer.

Såfremt ombygningsarbejder i lejligheder eller inddraget terrasse påvirker fællesinstallationer og – konstruktioner, som EF har ansvaret for, skal EF-bestyrelsen orienteres inden arbejdet igangsættes.

Hvis der allerede er foretaget inddragelse af terrasse eller gårdhave uden tilladelse fra EF, skal dette oplyses til køber i en salgssituation.

EF skal principielt afholde alle udgifter til vedligeholdelse af terrasser. EF har dog besluttet at al beplantning er for ejerens regning.

3. Ejerforeningen

3.1 Ejerforeningens opgaver og funktion

Ejerforeningens administrerer fællesanliggender for ejendommen, samt sikrer at ejendommen opfylder bygningsreglementer og anden lovgivning, og at beslutninger truffet af ejerne på generalforsamling respekteres.

Opgaverne varetages af en bestyrelse på 5 personer plus 2 suppleanter, der alle vælges blandt ejerne. Bestyrelsen afholder møder efter behov, og resume af referater mailes/udleveres til alle ejere, eller er tilgængelig på foreningens hjemmeside.

Fællesanliggender diskuteres på ejerforeningens generalforsamling, der jævnfør vedtægterne holdes sidst i marts.

Til/på den årlige ordinære generalforsamling udarbejdes eller fremlægges en beretning fra EF-bestyrelsen, og der udarbejdes referat.

Bestyrelsesmøder afholdes efter behov, og hvis det skønnes relevant, mailes korte referater til alle lejlighedsejere.

Fællesaktiviteter for beboerne omfatter bl.a. et julearrangement med spisning i december.

EF har oprettet egen hjemmeside: www.royal-esb.dk. Adgangskode fås hos EF-bestyrelsen.

3.2 Ejerforeningens økonomi

Ejerne betaler selv for den indvendige vedligeholdelse af lejligheder. Driftsudgifter knyttet til fællesarealer og –faciliteter betales af EF.

EFs indtægter består af et bidrag, der opkræves for hver lejlighed, og beregnes på grundlag af hver lejligheds Hvis en lejligheds boligareal ændres, skal fordelingstallet ændres.

El, vand, varme i lejligheder indgår i bidraget til ejerforeningen med et acontobeløb. For meget/for lidt betalt acontobeløb reguleres i opkrævningen for april kvartal i det følgende år.

Bidraget betales forud for et kvartal. Bidraget for et kalenderår beregnes efter generalforsamlingen, og de kvartalsvise bidrag meddeles beboerne ved mail kort tid herefter.

EF er ikke involveret i betaling af Ejendomsskat. Og betaling for TV og internet i lejligheder (fra 2021).

Økonomien i driften af fællesarealer og –facilitet styres af EF-bestyrelsen via et årsbudget, der vedtages på den årlige generalforsamling.

Budgettet for vedligeholdelse understøttes af et estimat over større vedligeholdelsesopgaver over de næstfølgende 10 år.

3.3 Grundfond

Ejerne indbetaler kvartalsvis til en grundfond, hvis formål er at dække større vedligeholdelsesudgifter f.eks. facaderenovering, samt enkeltstående projekter. Samtidig skal grundfonden virke som buffer ved større uforudsete driftsudgifter.

Ved ejerskifte sker der ikke refusion af en lejligheds andel i grundfonden.

3.4 Brugerbetaling

Der betales ikke separat for brug af:

1. Svømmebassin
2. Fitness redskaber
3. Sauna
4. Vaskemaskine og tørretumbler
5. Gildestue

4. Vicevært

Ejendommen har pt ingen lønnet vicevært.

Flere beboere varetager på frivillig og ulønnet basis flere af de sædvanlige driftsopgaver.

Der er indgået aftale med HedeDanmark om snerydning og saltning.

EF-bestyrelsen fører en oversigt og håndværkere, der har indgående kendskab til ejendommen og installationer.

5. Skader og forsikringsdækning

Ejendommen har en sædvanlig skadesforsikring hos Tryg (april 2020).

Vi bruger forsikringen med omtanke. For at holde forsikringspræmien lav, og undgå risiko for opsigelse.

På specifikke skader er der en selvrisiko på 5.500 kr.

Skadesanmeldelser og skadshåndtering varetages af Forsikringsmæglerne DFM ApS. Al kontakt hertil skal ske gennem EF-bestyrelsen.

Når en termorude punkterer betales udgiften af ejerforeningen. Dog med en begrænsning på 6.000 kr. pr. glasparti. Det gælder dog ikke glas i skydevinduer på terrasser.

Ejendommens forsikring dækker brud på vinduer og glas.

6. Nøgler

Ejendommen er forsynet med elektroniske låse på alle yderdøre, og døre til trapperum via garagen, samt dør til vaskerum.

Systemnøgler bruges til fællesrum, og til lejligheder efter ejers valg.

Da systemnøgler til lejligheder også giver adgang til samtlige fællesrum, skal tab af nøgler straks meddeles til EF-bestyrelsen.

Bortkomne elektroniske nøgler skal meddeles EF-bestyrelsen, hvorefter nøglebrikken nulstilles.

I ejendommen er opsat en boks, der indeholder en reservenøgle til alle lejligheder. Kontakt EF-bestyrelsen, hvis der er brug for reservenøglen.

Ekstra systemnøgler kan kun købes hos en låsesmed mod aflevering af en skriftlig tilladelse fra EF-bestyrelsen. Ekstra elektroniske nøgler laves af EF-bestyrelsen.

Luk ikke ukendte personer ind via de automatiske døråbnere i lejlighederne.

7 Ejerlejligheder

7.1 Terrasser

Vedligeholdelse af belægning, planter i plantekummer mm. sker for ejeres regning.

Afløb skal holdes fri af affald.

Glas/metal rækværk må ikke fjernes. Der er myndighedskrav til en minimumshøjde.

Markiser skal være af en type og design, der er fastsat af EF-bestyrelsen.

7.2 Depotrum/loftsværelser

Depotrum/loftsværelser er tilsluttet hver lejligheds elmåler.

7.3 Depotrum i kælder

Køleskabe og fryser i kælderrum er tilladt. Fordi der ikke er separate elmåler i kælderrummet, skal EF-bestyrelsen have kendskab til køleskab eller fryser i kælderrum. El-forbruget hertil medtages i den årlige el-opgørelse for hver lejlighed

El-radiatorer og lignende stærkt strømforbrugende apparater skal tilsluttes en bi-måler.

7.4 El og varme

Hver lejlighed har separat el- og varmemåler. Elmåleren er tilsluttet loftsværelse, men ikke depotrum i kælder.

7.5 TV og internet

Hver lejlighed vælger selv TV og internetudbyder.

EF har en foreningsaftale med YouSee. Kontakt EF-bestyrelsen herom.

8. Bygningsreglement

Det almindelige bygningsreglement for beboelsesejendomme skal overholdes.

Loftinddækning med træ eller andre materialer i lejlighederne skal overholde brand- og bygningsmyndighedernes reglement, og især regler om brandbeskyttelse.

Metal/glas rækværket ved terrasser må ikke fjernes. Bygningsmyndighederne stiller krav om en minimumshøjde på afskærmninger i etageejendomme.

9. Husdyr

Ved indflytning må medbringes husdyr (hund,, kat mm.). Der må ikke anskaffes nye husdyr i ejerperioden.

10. Ejendommens fællesfaciliteter

10.1 Svømmebassin.

Myndighedskrav

Svømmebassinet er omfattet af Miljøstyrelsens lovekendtgørelse om indendørs svømmebassiner, der anvendes af flere end 10 personer dagligt. (Lovekendtgørelse Nr. 918 af 27. juni 2016). Det er samme regler, som gælder for Svømmestadion Danmark.

Esbjerg Kommune er tilsynsmyndighed og udsteder i den rolle tilladelse/inddragelse af brugstilladelse, og fører tilsyn ved inspektion ca. hver andet år.

Benyttelse

Bassinrummet må kun benyttes af beboere, samt af gæster sammen med beboere.

Der må maksimalt være 9 personer pr. time.

Der kan ikke reserveres tid. Principielt kan ingen kræve, at andre beboere ikke benytter bassinet samtidig, men der opfordres til smidighed og fleksibilitet blandt beboerne.

Sikkerhed

Af plancher i omklædningsrum og svømmebassinrummet fremgår regler og anbefalinger for brugen. Indhold afspejler myndighedskrav. Reglerne ajourføres regelmæssigt. Læs dem.
<i>I en Covid-19 tid:</i> <i>Royal efterlever sundmyndighedernes krav. EF-bestyrelsen orienterer i emails til alle beboere om særlige krav til benyttelse af svømmebassinet. Krav kan ændres med kort varsel.</i> <i>Udvis altid fornuft og ansvarlighed. Og benyt altid værnemidler.</i>

Der skal altid udvises ansvarlighed ved benyttelse af svømmebassin. Ejerne må selv afgøre, hvornår det er ansvarligt at benytte gildestue og svømmebassin samtidig ved en sammenkomst.

Det er ikke tilladt at medbringe flasker(glas) og glas i bassinrummet.

Styring af vandkvalitet

Klor- og syre indhold styres af en computer, der er anbragt i separate kælderrum. Kun navngivne personer med den fornødne indsigt må betjene computeren og andre installationer i de to rum.

Vandkvaliteten overvåges af et bestyrelsesudvalg, der jævnligt tager prøver og aflæser målere. Eurofin foretager vandprøver hver måned. Rapporterne opbevares af EF-bestyrelsen, og tilgår Esbjerg Kommune, hvis grænseværdier overskrides.

Hvis en bruger observerer at noget måske er galt med vandkvaliteten, skal dette straks meddeles et EF-bestyrelsesmedlem. Ingen må selv forsøge at løse problemet, og ingen må selv betjene computeren.

Rengøring

Bassinrummet rengøres jævnligt af Tarp Hjemmeservice, og af enkelte brugere. Det indebærer at bassinrummet kan været lukket nogle timer visse dage.

Bassinrummet må ikke betrædes med fodtøj, der anvendes udendørs.

10.2 Fitness redskaber

Fitness redskaber i bassinrummet og på tagterrassen som er til fri benyttelse.

Har man brug for praktisk hjælp med redskaber og elektronikken hjælper EF-bestyrelsen gerne.

Det er vigtigt at alle kontaktflader samt displays på fitness redskaber holdes rene. Det skal ske før og efter brug med rengøringsmidler anbragt i bassinrummet.

Husk at fitness redskaberne ikke tåler vand; især vand i elektroniske dele er ødelæggende.

I en Covid tid:

Se information i mails om sikkerhedsregler. Reglerne opdateres regelmæssigt.

Vær ekstra opmærksom på grundig rengøring.

Anbefaling: Brug så vidt muligt T-shirt eller lignende. Brug ikke handsker.

10.3 Gildestue

Gildestuen må ikke udlejes. Gildestuen er forbeholdt beboernes private arrangementer.

Reservation af gildestuen sker på opslag i gangen.

Efter brug skal gildestuen, toiletter og gangarealer rengøres af brugeren.

Der er en separat ringeklokke i indgang 1A til gildestuen. Det er ikke tilladt at lade yderdøre i de to indgange stå åbne.

I kældergang mod øst er en kontakt til ventilation i gildestuen.

Der opbevares en fortegnelse over service i køkkenet. Hvis service beskadiges eller forsvinder, skal dette meddeles EF-bestyrelsen skriftligt.

I en Covid tid:

Myndighedernes bestemmelser om max. antal personer gælder for gildestuen, fordi gildestuen defineres som et festlokale, og ikke som en del af beboelsen.

EF-bestyrelsen forbeholder sig derfor ret til at lukke gildestuen med meget kort varsel.

Nov. 2020 retningslinjer:

Ved flere end 10 deltagerne kan retningslinjerne ikke omgås ved at fordele deltagerne ved flere borde med max. 10 ved hvert bord. Deltagerne defineres som eet selskab.

Uanset sundhedsmyndighedernes restriktioner skal udvises sund fornuft ved arrangement med flere deltager ude fra. I vurderinger skal indgå, at gildestuen ligger i kælderetagen uden naturlig udluftning. Og at ventilationsanlægget har meget lav kapacitet.

Billard

Et billardklæde er meget sårbart. Ved større arrangementer med en aldersmæssig blandet deltagerkreds skal billardbordet derfor dækkes med plader, der opbevares i kælderen ved opgang A. Eller med stofdækkenet.

Billard anbefales kun benyttet af øvede. Børn bør normalt ikke benytte billardet. Bruger er ansvarlig for reparation af skader. Udskiftning af klædet er en betydelig udgift. Flasker må ikke anbringes på klædet, og tobaksrygning over bordet er ikke tilladt.

10.4 Vaskeri

Vaskeriet omfatter: vaskemaskine, tørretumbler, strygerulle, depotskab til hver beboer, tørrerum.

Der kan ikke bestilles tid. Må kun benyttes af beboere.

10.5 Tagterrasse

Tagterrassen er til fri benyttelse.

Egne havemøbler kan opbevares i depotrummet mod vest.

Havemøbler, hynder mm skal efter brug placeres sikkert. Det skal undgås af ting og sager kastes rundt ved blæst og storm.

Vasketøj må tørres i området længst mod Kirkegade.

10.6 Trappeopgange og reposer

Yderdøre i indgang 1A og 1B skal altid være låste.

Indgangsdøre til garage skal altid være låste.

Kiler i døre skal benyttes med omtanke.

Trappeopgange er fællesareal. Der er tradition for at trappereposer møbleres og udsmykkes af ejerne. EF-bestyrelsen blander sig principielt ikke i møblering og udsmykning, men opfordrer beboerne til selv at finde et niveau, som kan accepteres af alle.

10.7 Værksteder

I ejendommen findes et "vicevært" værksted, et malerværksted (i garagen), og et mindre malerværksted i kælderen.

Ejendommen råder over håndværktøj og el-værktøj. Værktøj og maskiner kan lånes af beboerne, men må kun benyttes i ejendommen, dvs. må ikke fjernes fra ejendommen.

Større el-værktøj tilhører enkelte beboere. Det kræver erfaring at anvende disse værktøjer, hvorfor de kun må benyttes efter aftale med ejerne.

Bestyrelsen her udarbejdet en oversigt over håndværkere, der kender til ejendommen, og som anbefales benyttet af ejerne.

10.8 Garager

Ejendommen har 25 parkeringspladser. Alle garager er forsynet med et nummer.

Matrikulært tilhører hele garagearealet EF; dvs. er juridisk en selvstændig ejerlejlighed.

Hver lejlighed er tildelt brugsret til en bestemt garage. Dvs. i alt 15 garager. EF disponerer over 10 garager.

Om de 10 garager

De 10 garager er som udgangspunkt til fælles benyttelse. Beboere kan leje 1 ekstra garage i det omfang, der er ledige garager. (6 er udlejet pr. sept. 2020).

Uegnet til biler er

- Nr. 1 (værksted),
- Nr. 16 (depot og nødudgang),
- Nr. 24 (er uegnet til anvendelse til store og mellemstore biler. Ind- og udkørsel er vanskelig og risikabel.
- Nr. 25 (ved cykelstativer).

EF-bestyrelsen fastsætter retningslinjer for anvendelse og udleje af de 10 garager, og indgår lejeaftaler. Retningslinjer skal afspejle fleksibilitet i brugen af garager.

Der skal så vidt muligt være garager til disposition for gæster.

Retningslinjer for de 10 garager fra sept. 2020 og frem til 2030

Udlejning sker til personer. Garagen følger ikke en lejlighed ved ejerskifte. Når en lejlighed skifter ejer, ophører et lejemål straks.

Formål med leje skal oplyses til EF-bestyrelsen.

- Anvendelse af en garage til parkering af en bil, der bruges jævnligt, har prioritet over andre formål. Overgår en lejet garage til andet formål, skal det meddeles EF-bestyrelsen, der herefter tager stilling til lejemålets fortsættelse. (Såfremt der ønskes en præcisering af dette vilkår, så kontakt EF-bestyrelsen).

Det er acceptabelt at lave et hyldearrangement i bagenden af egen garage, og som er fæstnet i bagvæg, forudsat at der er en tildækket hvidmalet front.

Installation af elinstallation til elbiler eller plug-in biler skal aftales på forhånd med EF-bestyrelsen.

Anbefalinger

Der må ikke parkeres på en måde, der hindrer fri kørsel til/fra garager.

Rod i garagen skal undgås.

For at skabe fleksibel brug af garager, skal en lejet garage kunne benyttes af gæster. Styres ved brug af den hvide tavle.

10.9 Affald

Affaldscontainere til papir, flasker og forskelligt-affald er placeret ved cykelparkeringen. Containere til planterester og affaldskasser til elektronik er placeret i affaldsrummet.

De grønne containere må ikke fyldes med ren jord.

Større genstande til bortskaffelse må opbevares i (i meget kort tid) i affaldsrummet. Beboere skal selv sørge for bortskaffelse/-kørsel til genbrugsplads eller anden lokation.

Esbjerg Kommunen har varslet ny affaldspolitik med introduktion engang i 2021. Der er usikkerhed om det konkrete indhold og fortolkning. EF regler omskrives, når EF-bestyrelsen har klarhed.

10.10 Elevatorer

De 2 elevatorer er undergivet regelmæssige gennemsyn og godkendelse i henhold til myndighedskrav.

Der er jfr. Lovkrav installeret alarmopkald til servicefirma.

10.11 Tobaksrygning

Tobaksrygning i alle indendørsfællesområder er ikke tilladt. Rygning kan ske på tagterrassen mod at askebeholdere ved indgangsdøre benyttes. Værten skal sørge for at askebeholdere tømmes.