

Ejerforeningen Roskilde Værkstedby

HUSREGLEMENT

1.

1.1 Nærværende reglement er fastsat med hjemmel i ejerforeningens vedtægter § 2, stk. 2.

2.

2.1 Hensigten med nedenstående bestemmelser er, at sikre ejernes fælles interesser, herunder at anvendelsen af den enkelte ejerlejlighed ikke medfører forringelse af handelsværdien for andre ejerlejligheder.

Nærværende reglement skal respekteres af såvel ejere som brugere af de enkelte ejerlejligheder.

3. Bygningsudseende.

3.1. Der skelnes mellem Kontorfacader og Værkstedfacader. Kontorfacader skal fremstå med sort træværk, aluminium og hvidgrå fyldninger.

3.2. Gavle skal fremtræde lysegrå.

3.3. Værkstedssadskillelse under overdækket areal skal fremstå lysegrå eller brune.

3.4. Døre i kontorfacader skal, hvis alene døre udskiftes, være i træ - *eller i aluminium* - og fremtræde hvidgrå som eternit og kan således være fyldningsdøre såvel som egentlige dørblade med rudeudskæring efter eget ønske. Ønskes hele Kontorfacaden udskiftet, da skal anvisningerne i pkt. 12 følges.

3.5. Porte og døre i værkstedsfacader skal være aluminium, og i en af de følgende RAL-farver: 1023 Gul, 3000 Rød, 6005 Grøn, 5010 Blå, 7001 Grå, 8016 Brun. Andre farver end disse skal godkendes af bestyrelsen. Valg af porttype og fabrikat er frit.

3.6. Stålsøjler under halvtag skal være sorte eller samme farve som porten.

3.7. Laminerede bjælker under halvtag skal være sorte.

3.8. Åse på laminerede bjælker skal være hvide.

3.9. Sokler skal fremstå grå.

4. Elinstallation

Installation af maskiner eller lignende med større energiforbrug må ikke foretages uden bestyrelsens forudgående godkendelse.

Ejerforeningen råder over 2 stikledninger fra transformatorstationen med følgende stikledningssikringer i transformeren:

- 200A (oprindelig 160A, ændret til 200A i 1979) til fordeling mellem lejlighederne nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7. *Kan ændres til 315 A efter kabelskift i 2004*
- 160A til fordeling mellem lejlighederne nr. 8, 9, 10, 11, 12, 14 og 15. Lejlighed nr. 13 har sin egen forsyning.

Ejeren har råderet over følgende strømforsyning:

- 200A til 17 fag = 12A/fag.
- 160A til 14½ fag = 11A/fag

Der henvises i øvrigt til nedenstående specifikation:

Bestyrelsen har foretaget en tilbunds gående gennemgang af den eksisterende elforsyning i værkstedsbyen.

Elinstallationerne kan opdeles i 2 kategorier:

1. Den forsyningsmængde, der er til rådighed i alt til fordeling blandt brugerne.
2. Fordelingen blandt brugerne af denne mængde.

Denne opdeling har også et vigtigt juridisk aspekt, idet alene ejerforeningen er juridisk ansvarlig overfor forsyningselskabet m.h.t. stikledningens tilstrækkelige dimensionering. Dvs., hvis vi benytter mere strøm, end vi har købt og ret til, er det ejerforeningen, der drages til ansvar herfor.

Ad 1): Ejerforeningen råder over 2 stikledninger fra transformatorstationen med flg. stikledningssikring i transformeren:

A) 200A (3x380+0), (oprindelig 160A, ændret til 200A i 1979) til fordeling mellem lejlighederne nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7. *Kan ændres efter kabelskift i 2004 til 3*315 A*

B) 160A(3x380+0), til fordeling mellem lejlighederne nr. 8, 9, 10, 11, 12, 14 og 15. Lejlighed nr. 13 har sin egen forsyning.

I henhold til § 1 i oprindeligt skøde i 1986/87, da andelsselskabet opløstes, fremgår det, at hver ejer købte en andel i elforsyningen svarende til fordelingstallet. I det følgende vil vi af overskueligheds-årsager tale om fag = 6/204, under hensyntagen til bygning A og B's forskellige opdeling og forsyning.

Ad 2) De eksisterende stikledningers opdeling til den enkelte bruger/ejer blev i sin tid projekteret ud fra delvist kendte (for)brugere og delvist skønnede, og kan opgøres således:

- a. 200A (oprindelig 160A, ændret til 200A i 1979) til 17 fag = 12A/fag.

Dette er det maksimale konstante forbrug, hvis alle udnyttede deres ret 100 %.

Dette har imidlertid aldrig været tilfældet, og i den oprindelige projektering er der derfor regnet med en samtidighedsfaktor på 0,66, idet der var forsikret med 4x60 A til en oprindelig forsyning på 160A.

(I skrivende stund 28/11 1996: 4x60 + 2x100 til en forsyning på 200A, hvilket giver en samtidighedsfaktor på 0,45)

- b. 160A til 14½ fag = 11A/fag med en daværende projekteret samtidighedsfaktor på 0,5 (4x60A + 1x80A)

Det skal her præciseres, at henvisning til samtidsfaktoren alene er medtaget for at relatere eksisterende forsikring til faktisk maksimalforsyning, og at denne ikke kan danne grundlag for nuværende eller fremtidige belastningsberegninger med henblik på forbrug ud over det under a. og b. anførte.

Endvidere skal det anføres, at de anførte 20A (fejlagtigt angivet til KVA) i deklARATIONEN på lejlighed nr. 5 fremkom ved at se på installationsplanen med 4 x 60 A = 240A forsikring ligeligt fordelt på 12 målere, heraf en i nummer 5.

Som en følge af ejerforeningens ansvar overfor *Dong*, står der i ejerforeningens husreglement punkt 4, at bestyrelsen skal godkende installation af større kraftbrugende maskiner.

Ligeledes er installationen af større kraftbrugende maskiner underlagt regler om anmeldelse til forsyningsselskabet, til hvilke vi henviser.

5. VVS

Ejerforhold og vedligeholdelse

Følgende er vedtaget for at give Ejerforeningens medlemmer den optimale sikkerhed på vores installationer, herunder i forsikringsmæssigt anliggende.

Varmesystem

Det er vedtaget at varmesystemet i sin helhed ejes og vedligeholdes af ejerforeningen.

Det påhviler dog den enkelte ejer at vedligeholde og udskifte nedslidte varmegivere.

Enhver udskiftning eller ændring af varmegivere SKAL meddeles og godkendes af Ejerforeningens bestyrelse, inden arbejdet påbegyndes.

Al vedligeholdelse skal foretages af et autoriseret VVS firma, det er aftalt at fremover er det VVS firmaet Erik Hansen VVS Roskilde A/S der skal benyttes.

Udbygning, eller opsætning af større eller flere varmegivere må ikke foretages uden Ejerforeningens bestyrelses forudgående godkendelse.

Sanitet og kloaksystem

Det er vedtaget at kloaksystem, sanitet i sin helhed ejes og vedligeholdes af ejerforeningen.

Det påhviler dog den enkelte ejer at vedligeholde og udskifte nedslidt/defekte sanitet, herunder toiletter/cisterner der løber.

Ved udskiftning/ opsætning af sanitet SKAL dette udføres af autoriseret VVS firma.

Vandinstallationer

Det er vedtaget at vandinstallationerne i sin helhed ejes og vedligeholdes af ejerforeningen.

Det påhviler dog den enkelte ejer at vedligeholde og udskifte nedslidte vandhaner, og blandingsbatterier

Ved udskiftning/ opsætning af vandhaner/ blandingsbatterier SKAL dette udføres af autoriseret VVS firma.

Generelt

Varmereguleringssystemet

Roskilde Værkstedby er nu forsynet med nyt varmereguleringssystem, der er indstillet med følgende tider:

Varme

Normal varme fra mandag til fredag mellem kl. 07:00-18:00.

Natsænkning fra 18:00-07:00

Weekendsænkning fra fredag kl. 18:00 til mandag kl. 07:00

Varmt vand

Fra mandag til fredag kl. 07:00-18:00 og lørdag kl. 08:00-14:00 er det varme vand indstillet til 52 grader C i fremløbstemperatur.

Udenfor de nævnte tider er fremløbstemperaturen indstillet til 35 grader C.

Hvis nogle ejere ønsker at udskifte radiatorer eller kalorifere, kontaktes ejerforenings bestyrelse forud for udskiftningen af hensyn til mulig sænkning af fremløbstemperaturen i varmeanlægget (energibesparelse).

Hvis der er kommentarer til de fastsatte tider og temperaturer, modtager bestyrelsen gerne forslag til ændringer.

6. Skiltning

Opsætning af skilte på kontorindgangsdøre, egne værkstedsvægge, adskillelser og træbjælker er tilladt.

Øvrig skiltning må ikke finde sted uden bestyrelsens samtykke.

Skiltning på tavle mod Håndværkervej udføres og betales af den enkelte ejer.

Skrift og farve kan vælges frit af den enkelte ejer indenfor de rammer som, skiltepladen muliggør. Skiltepladen må ku indeholde firmaets navn, logo og husnummer.

7. Affald

Enhver ejer foranlediger selv affaldet fjernet fra sin virksomhed så ofte, at affaldet ikke bliver til gene for de øvrige ejere.

8. Miljø

Det er ikke tilladt at drive virksomhed, som er til gene for foreningens øvrige medlemmer, f.eks. røg, støj, ilde lugt eller ekstraordinær belastning på bebyggelsens veje samt grønne områder.

Opvarmning eller afbrænding med fast brændsel er tilladt, såfremt offentlig tilladelse opnås og såfremt offentlige forskrifter overholdes. Eventuelle merudgifter i forbindelse hermed i forhold til ejerforeningen skal afholdes af den pågældende ejerlejlighedsejer.

9. Arealbenyttelse

De i vedtægterne med rødt indrammede arealer beliggende mod det østlige og vestlige skel må ikke benyttes til oplagring.

Oplagring på fællesarealer må ikke finde sted.

10. Taggennemføringer

I form af skorstene, ovenlys, aftræk eller lignende samt eventuelle skader fra fejlagtig udførelse eller manglende vedligeholdelse er ikke omfattet af Ejerforeningens vedligeholdelsespligt, men skal foretages ved ejers egen foranstaltning.

11. Udflytning af portfacader

Det er vedtaget at ejere kan flytte portfacader frem i de overdækkede arealer mod værkstedsbyens midte idet følgende er gældende.

- Ejerforeningen, samt Roskilde Kommunes Tekniske forvaltning skal først spørges og byggetilladelse indhentes.
- Portfacader må maksimalt fremrykkes til søjlerække ca. 2,5 m fra ejers grundgrænse.
- Adskillelse mod naboejer (ydevægge), yderste søjle skal fremstå i hvid kalksandsten, og væg skal være BS-60 klasse 1 godkendt. Evt. som: Muret filset flade, Rockment, stålplade eller eternitplader. Hvor portfacader ikke er fremrykket, skal synlig udvendig adskillelse fremstå i godkendt lys grå farve RAL 9015.
- Såfremt der vælges en tagløsning der erstatter det nuværende trapeztag, skal tagoverside af eksisterende tagåse, og højde på nye tagplader skal være af samme højde som eksisterende trapeztag.

- Taget ved udbygning, skal udføres som ejerlejlighed nr.1,2,4 og 5, det gælder materialevalg udseende samt metode.

I øvrigt skal retningslinierne i husreglementer, vedtægter og gældende lovgivning overholdes.

12. Procedure for udbygninger, bygningsændringer m.m.

Ved udbygning under eksisterende overdækket areal under halvtag (a) er der fra Roskilde Kommune givet en principiel tilladelse, bilag A (ansøgning til kommune) Tilladelse fra kommune, dette må dog IKKE forveksles med en godkendelse for de enkelte udbygninger, der SKAL i hver enkelt byggesag indhentes separat byggetilladelse.

Tilsvarende gælder for Kontorfacadeudskiftninger (b), idet der er indhentet generel byggetilladelse fra Roskilde Kommune dateret den 31. januar 2018.

a) Hvis der påtænkes udbygning / tilbygning har generalforsamlingen vedtaget følgende procedure.

Der tilstilles bestyrelsen et skriftligt rids, der indeholder udbygningens/ ændringens omfang samt en kort beskrivelse af udseende, udvendige farver og byggekonstruktion, samt om der ændres, flyttes, eller tilføjes på eksisterende installationer, inden byggearbejde påbegyndes.

Bestyrelsen godkender herefter byggeønsket ifølge gældende vedtægter / husreglement.

Der ansøges Roskilde Kommunes Tekniske forvaltning om bygge tilladelse når denne forligger SKAL bestyrelsen modtage et kopi af denne. Opmålingsudgifter til landinspektør afholdes af ejeren.

Byggearbejde kan påbegyndes, det er den enkelte ejer som er forpligtet til at tegne en "Byggeforsikring".

Alle ændringer, indgreb m.m. i installationer, El, VVS, Kloak og varmemålere må kun udføres af Autoriserede håndværkere, dette er grundet evt. følgeskader o. lign. på øvrige lejligheder, installationer m.m.

Når byggearbejdet / ændringen er afsluttet ansøges Roskildes Tekniske forvaltning om ibrugtagningstilladelse, et kopi afleveres til bestyrelsen.

Bestyrelsen aftaler med forsikringssselskab og NEVE om ændringer i præmie beregninger m.m.

b) Hvis der påtænkes Kontorfacadeændring skal fremgangsmåden i byggetilladelsen af 31. januar 2018 følges, herunder at foreningens anvisninger skal følges. I den forbindelse har foreningen indhentet beskrivelse dateret 30. januar 2018 på en Velfac løsning, der opfylder byggetilladelsens krav, og det må forventes, at foreningens anvisninger, som beskrevet i byggetilladelsens pkt. 4, vil følge denne beskrivelse. Foreningen kan antage teknisk rådgiver, hvis anvisninger i givet fald tillige skal følges.

Enhver ændring af bygningen må ikke medføre ekstra udgifter for ejerforeningen eller de enkelte ejere, og alle forøgede vedligeholdelsesudgifter forårsaget af sådanne ændringer skal afholdes af ejeren også ekstraudgifter i form af vedligeholdelse, der måtte blive påført de fælles bygningsdele eller udenomsarealer. De samme regler er gældende for opdeling

eller ændring af lejlighedernes størrelse i forbindelse med videreopdeling jfr. vedtægternes § 22.

13. Regler for anvendelse af affaldscontainere

Bestyrelsen kan indgå aftale med hver ejer eller lejer (dog i så fald med ejers tiltrædelse) om tilladelse til at have maksimalt 2 aflåste lukkede minicontainere eller 1 aflåst lukket minicontainer og 1 aflåst lukket 4½ m³ vippecontainer. Der indgås i givet fald skriftlig aftale med bestyrelsen med vilkår om eksempelvis placering mv. Aftalen gives til en fysisk person ("Brugeren") og følger ikke ejerlejligheden eller en virksomhed, og ophører automatisk ved ændring i Brugerens forhold, herunder eksempelvis ved salg af ejerlejlighed, virksomhed eller ændring i benyttelsen af containeren. Nærmere opsigelsesvilkår kan fastsættes i aftalen.

I bestyrelsens vurdering af, om der kan indgås aftale, kan bestyrelsen eksempelvis tage hensyn til pladsmæssige og trafikale hensyn samt antallet af øvrige containere i området.

Containere skal opstilles således, at de til enhver tid opfylder det bygningsreglement, som måtte gælde for det areal, hvorpå containeren placeres samt de til enhver tid gældende brandsikkerhedsmæssige forskrifter. Der henvises til Vejledning nr. 29 fra Brandteknisk Institut. Det er Brugeren, der bærer ansvaret for, at disse regler er overholdt, og er Bruger lejer, da bærer ejeren ansvaret i anden række.

Foreningen kan beslutte, at tømning af containere skal ske via samme renovationsfirma for alle containere, herunder også hvem der leverer containerne.

Overholdes ovenstående vilkår ikke, kan bestyrelsen inddrage tilladelsen og ophæve aftalen uden varsel.

14. Forsikring

Der tegnet en storhusforsikring i Tryg til fælles dækning af bygningskader kopi af denne vedlagt som bilag.

15. Indbetaling af fællesbidrag og a conto varme

Indbetaling af acontobeløb sker kvartalsvis forud.

Indbetaling skal foretages over PBS betalingsservice ved overførsel fra en af hver ejer oplyst konto i pengeinstitut. *Alle omkostninger og gebyrer i forbindelse med betalingen til foreningen skal afholdes af indbetaleren.*

16. Ejer/lejerskift

Ved ændring af ejer/lejer skal ejer omgående meddele bestyrelsen oplysninger om ny ejer/bruger. *Omkostninger ved notering af ejerskifte afholdes af sælger*

17. Overholdelse

Såfremt ejerforeningens bestyrelse finder, at reglementet er tilsidesat, henstiller bestyrelsen til ejeren at få forholdet bragt i orden. Sker dette ikke, meddeler bestyrelsen ejeren et skriftligt påbud om inden en efter konkrete forholds beskaffenhed passende frist at berigtige forholdet.

Efterkommes pålægget ikke, og har den pågældende ikke begæret ekstraordinær generalforsamling indkaldt med henblik på at søge påbudet ophævet, jfr. ejerforeningens vedtægter § 9, stk. 2, kan bestyrelsen selv lade det fornødne foretaget for den pågældende regning.

18. Ændring af reglementet

Nærværende reglement kan ændres i overensstemmelse med reglerne for vedtægtsændringer, jfr. vedtægternes § 8.

- 00000 -

Således vedtaget på Ejerforeningens generalforsamling *senest den 15/3 2008*

Bestyrelsen 2016