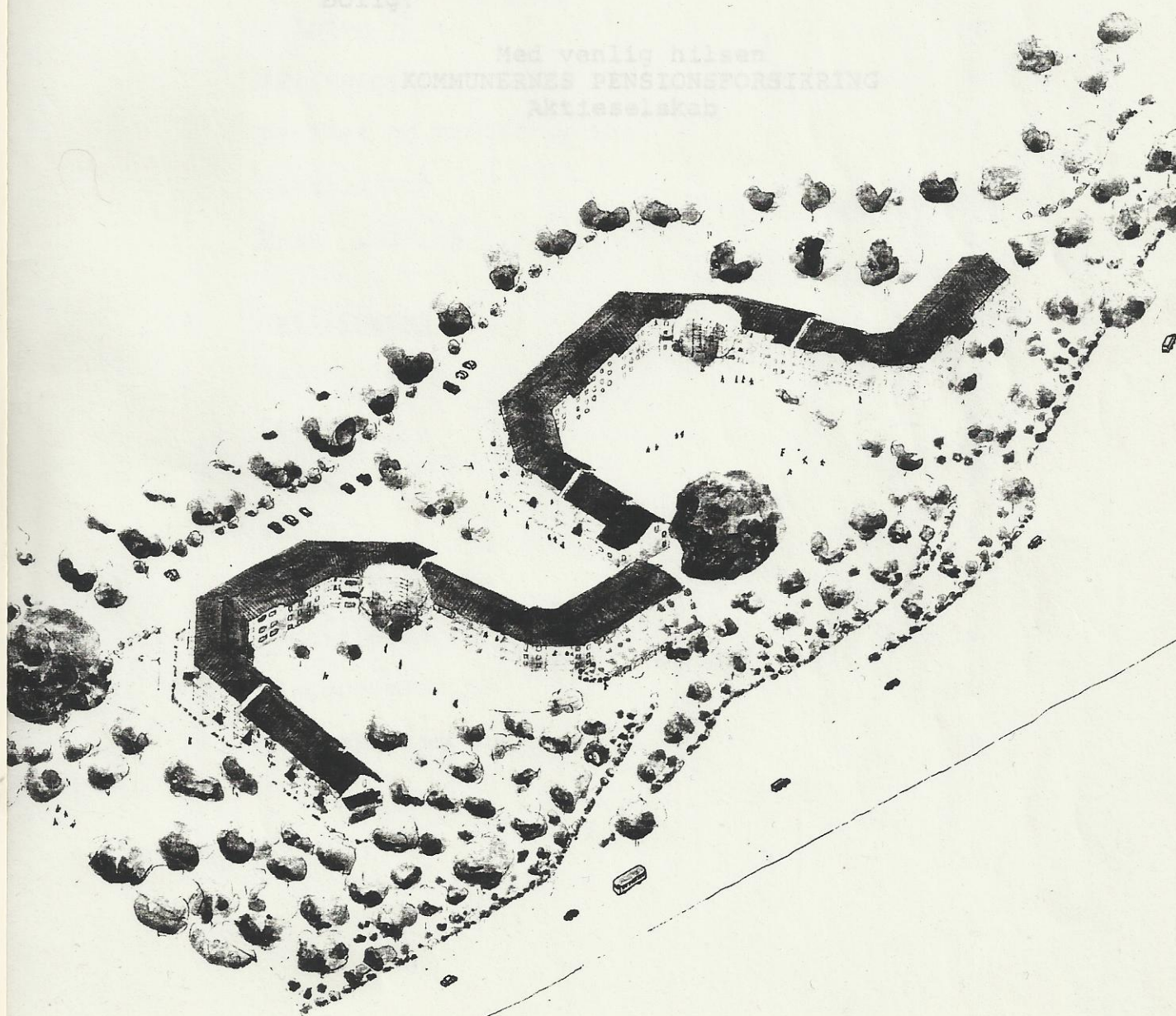


MIKKELBORG PARK

KOMMUNERNES PENSIONSORSIKRING AKTIESELSKAB

BEBOERVEJLEDNING



INDHOLDSFORKLÆNING

1.	<u>Administrative anvisninger</u>	sider
	Kommunernes Pensionsforsikring A/S	1
	Ejendomsadministrationen	3
	Ejendomsinspektøren	3
2.	<u>Oplysninger om Mikkelpark Park</u>	4
	Sebyggeisen, grunden, tomter	4
3.	<u>De tekniske installationer</u>	5
	Varme	5
	Vi byder Dem hermed velkommen som beboer i Mikkelpark Park og håber, at de råd og anvisninger, der er nævnt i beboervejledningen, vil være Dem til gavn i Deres nye bolig.	
	Telefon	5
	Med venlig hilsen	
	KOMMUNERNES PENSIONS Forsikring	
	Aktieselskab	
	Sanitet og vandforsyning	7
	Ventilation	7
	Vask, tørring o.v.	8
4.	<u>Indretningen</u>	9
	Gulve	9
	Løfter	9
	Vægge	9
	Træværk	9
	Køkken og badev.	9
	Badeværelse	10
	Slagboremaskine	10
	Udværksskylning	10

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	<u>Administrative oplysninger</u>	Side 3
	Kommunernes Pensionsforsikring A/S	- 3
	Ejendomsadministrationen	- 3
	Ejendomsinspektøren	- 3
2.	<u>Oplysninger om Mikkelsborg Park</u>	- 4
	Bebyggelsen, grunden, området	- 4
3.	<u>Tekniske installationer</u>	- 5
	Varme	- 5
	Varmemåling	- 5
	Elforsyning og målere	- 5
	Telefon	- 6
	Fællesantenne	- 6
	Sanitet og vandforsyning	- 7
	Ventilation	- 7
	Vask, tørring m.v.	- 8
4.	<u>Lejligheden</u>	- 9
	Gulve	- 9
	Lofter	- 9
	Vægge	- 9
	Træværk	- 9
	Køkken og skabe	- 9
	Badeværelse	- 10
	Slagboremaskine	- 10
	Håndværkeradgang	- 10

INDHOLDSFORTEGNELSE fortsat

5.	<u>Almene oplysninger</u>	Side	11
	Låse, nøgler, navneplader	-	11
	Køkkenaffald	-	11
	Storaffald	-	11
	Cykel- og barnevognsrum	-	11
	P-pladser samt bilvaskeplads	-	11
	Pulterum	-	12
	Altaner	-	12
	Husdyr	-	12
	Legepladser	-	12
	Fællesrum	-	12
6.	<u>Skader i lejligheden</u>	-	13
	Brand, indbrud, vandskade	-	13
	Forsikring	-	13
	Betaling	-	14
	Bestilling af håndværkere	-	14
7.	<u>Beboerrepræsentation</u>	-	15
8.	<u>Have- og kælderplan</u>		

1. Administrative oplysninger

"Mikkelsborg Park" er opført af

Kommunernes Pensionsforsikring A/S
Krumtappen 2-4
2500 Valby

tlf. 36 44 18 88

Kommunernes Pensionsforsikring A/S tager sig af pensionsordninger inden for det kommunale område, herunder administration af pensionskasser.

Investering i boligbyggeri er bl.a. sket ud fra ønsket om at skabe nye arbejdspladser, sætte produktion igang og tilbyde KP's forsikrede og andre kvalitetsboliger til rimelig pris.

Kommunernes Pensionsforsikring A/S's ejendomsadministration er beliggende

Krumtappen 2-4, 2500 Valby.

tlf. (36) 44 18 88

Kontortid kl. 10.00 - 14.00 (mandag til fredag)

Indbetaling af boligafgift (leje og a/c varmebidrag) bedes foretaget ved brug af de tilsendte giroindbetalingskort senest den 3. hverdag efter forfaldsdag.

Der henvises i øvrigt til § 2 i lejekontraktens almindelige bestemmelser.

De bedes venligst bemærke, at indbetalingsfristen skal overholdes, og at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejen ikke bliver betalt til tiden.

Ejendomsinspektør Gert Madsen træffes på

Ejendomskontoret (beliggende i kælderen ved nr. 13)

Mandag til fredag kl. 11.00 - 12.00

onsdag tillige kl. 18.00 - 19.00

tlf. (42) 86 67 01

45.

2. Oplysninger om Mikkelsborg Park

"Mikkelsborg Park" er en boligbebyggelse bestående af 220 lejligheder, beliggende i et parkområde ved Rungsted Strandvej i Hørsholm Kommune.

Bebyggelsen bugter sig gennem parken og er opført i 3 plan mod Strandvejen, 3½ plan i midten og 4 plan mod vest.

Lejlighederne varierer i størrelse fra 2 rums boliger på 64-90 m² til 3, 4 og 5 rumsboliger på 97-137 m².

Udformningen spænder fra traditionelle 1 plans boliger til boliger i 1½ plan og boliger, der er med opbevaringsareal samt boliger i stueplan, der er velegnede til bevægelseshæmmede.

Langs den asfalterede tilkørselsvej er der anlagt græsarmerede P-pladser samt en vaskeplads til bilvask. Langs P-pladsanlægget er der grupper af store træer.

Adgangen til boligerne sker fra en flisesti. I forbindelse med adgangsstenen er anlagt grusbefæstede legepladser med sandkasser og med plads til opstilling af diverse legeudstyr. Der er i forbindelse med adgangsstenen tillige anlagt cykelparkering.

Der er stifterbindelser til Strandvejen tre steder gennem græsarealerne.

Lege- og opholdsarealer er anlagt i bevoksningen. I parkanlægget er de fleste gamle træer bevaret.

Ved terrasser, der vender mod parkeringsanlægget, er anlagt lave plantekasser tilplantet med bøgéhække.

Ved terrasser, der vender mod Øresund, er der anlagt lave beplantninger med enkelte buske.

Mikkelsborg og omegn

Mellem Øresund, golfbanen og Kokkedal Slots jorder er "Mikkelsborg Park" beliggende, og selve grunden er næsten 500 meter lang og 150 meter bred; det højeste punkt er bronzealderhøjen i skoven mod syd, som er 16 meter over vandet.

Der har levet mennesker her i flere tusinde år, med tydelige minder om det forgangne med de to bevarede høje.

3. Tekniske installationer

Varme

Der er centralvarme med gasfyr til naturgas. Radiatorer er fortrinsvis anbragt på brystningerne under vinduerne. Radiatorerne har termostatventiler.

For at få det bedste ud af varmeanlægget og et godt indeklima bør følgende bemærkes: For at opnå en rumtemperatur på 20°C skal termostaten stå på 3, er der flere radiatorer i samme rum, stilles disse ens, også hvis der til stadighed er åbne døre mellem to eller flere rum skal termostaterne stå på det samme.

Der er 2½°C mellem hvert tal på termostaterne; ønsker man ikke varme i et rum og stilles termostaten på minimum, kan man ikke få lavere temperatur i rummet end 10-14°C (indbygget frostsikring).

Ved udluftning (i fyringssæsonen) skrues der ned for varmen imedens.

Af energibesparende grunde vil temperaturen blive sænket om natten for atter at blive hævet tidligt om morgenen.

Der bør ikke stilles på termostaterne for at modvirke natsænkningen.

Varmemåling

Der foretages individuel varmemåling af Clorius. Varmeåret går fra 1/6 - 31/5.

Elforsyning og målere

Før indflytningen skal NESA's kundeinformation kontaktes for at få åbnet for strømmen til lejligheden. Dette gælder dog ikke ved ibrugtagningen af byggeriet, hvor der sker en kollektiv tilslutning fra udlejers side. De fornødne sikringer samt instruktion forefindes i lejlighedens sikringspanel. Der er individuel måling af elforbrug, og elmålere er placeret i kælderetagen.

Alle sikringer er og skal være neozed-sikringer. I særlige tilfælde kan sikringer købes hos ejendomsinspektøren i dennes træffetid.

I baderum er der stikkontakt til shaver og hårtørrer. Gulv i baderum er med elvarme, som kan tændes uafhængigt af husets øvrige varme. Termostaten forefindes ved gruppeafbryder i sikringspanel.

Telefon

Der er 2 telefonstik i hver lejlighed, husk at bestille telefon (flytning) i god tid hos KTAS på tlf. 0019. Ønskes yderligere telefonstik m.v., må disse bestilles direkte hos KTAS.

Desuden er opstillet mønttelefon i forbindelse med fællesrum.

Fællesantenne

Der er etableret hybridnet ved KTAS Kabel-Tv. Såfremt man ønsker at være tilsluttet antenneanlægget skal man rette henvendelse til KTAS Kabel Tv på telefon ~~28~~ 99 28 70.

33

Det er ikke tilladt at opsætte private antenner.

Lysleder

Sanitet og vandforsyning

Indvendig vedligeholdelse påhviler lejereren, herunder installationer i køkken og baderum.

Bemærk venligst, at det er vigtigt at få repareret blandingsbatterier og cisterner med det samme i tilfælde af fejl og utætheder, da det ofte medfører et stort og fordyrende merforbrug af vand, ligesom defekte haner kan være til lydmæssig gene for andre beboere.

Forbruget af varmt vand betales efter lejlighedens bruttoareal.

Ved installation af opvaskemaskine fjernes et underskab i køkken, og i baderum er der plads under bordplade til vaskemaskine.

For installation af vaske- og opvaskemaskiner skal benyttes autoriserede firmaer. Ved installation af vaskemaskine i bad skal benyttes afløbsrør Ø32 mm. Lejer hæfter selv for eventuelle vand-skader forårsaget af nævnte installationer. Vandets hårdhedsgrad er 18.

Det er ikke tilladt at installere tørretumblere i lejligheden.

Der findes tørremuligheder i kælderen.

Cisterner til toilet er indbyggede, og i tilfælde af reparation kan hele cisternepanelet let aftages ved at trække det ud.

Udløbstud på blandingsbatteri i køkken og ved håndvask er forsynet med en luftblander, der med passende mellemrum skal renses for kalk. Dette sker ved at skrue luftblander af og lægge den en nat i ca. 30% eddikesyre. Efter afskyllingen om morgenen monteres luftblander igen.

Bruseren i baderum skal ligeledes med mellemrum adskilles og renses eventuelt i eddikesyre, såfremt der er kalkaflejringer.

Ventilation

Der er mekanisk udsugning i baderum og køkken. Den runde luftventil i baderum er justeret fra installatørens side og må ikke ændres eller tildækkes, men kun nedtages kortvarigt for rengøring. *EMHÆTTE TRÆKKER BEDST NÅR VENTILATIONSRISTE ER ÅBNE.*

Opholdsrum er forsynet med indstillelige friskluftsventiler. Af hensyn til indeklimaet bør disse være helt eller delvis åbne i de rum, hvor man opholder sig, f.eks. i soveværelser om natten.

Specielt når huset er nyt, er det vigtigt at få eventuel fugtighed ud af lejligheden, hvorfor friskluftventilerne aldrig bør være helt lukkede.

Emhætte i køkken betjenes ifølge brugsanvisningen.

Vask, tørring m.v.

Det fælles møntvaskeri er beliggende i forbindelse med de øvrige fællesrum (se plan).

Vaskeriet er åbent alle dage kl. 8.00 - 21.00

Der vil være automatisk tilslutning, og afbrydelse af strømmen til vaskemaskinerne, og denne afbrydes en time før vaskeriet lukkes.

Vaskemaskinerne kan således ikke benyttes i tidsrummet kl. 20.00 til kl. 21.00, der er forbeholdt centrifuger, tørretumblere og strygerulle.

Betjeningsvejledning samt den aktuelle betaling for benyttelse af fællesvaskeriet vil fremgå af ophæng i vaskeriet.

I vaskeriet vil der være følgende installationer til brug for ejendommens beboere (det vil ikke være tilladt at vaske for familie, venner m.fl.):

Automatiske vaskemaskiner	6 stk.
Centrifuger	2 -
Tørretumblere	3 -
Strygerulle	1 -
Kurvevogne, aflæggerborde m.v.	

Derudover kan tøjttørring ske i tilstødende tørrerum.

Til vaskemaskinerne 1 + 2 og 3 + 4 kan der reserveres vasketure ved brug af den udleverede vasketurslås med lejlighedsnummer.

Vaskemaskinerne 5 + 6 er forbeholdt beboere, der ikke har reserveret vasketur, samt som reservemaskiner, hvis en af vaskemaskinerne 1 - 4 er ude af drift.

Tørretumbler 1	er forbeholdt vaskemaskinerne	1 + 2
-	2 - -	- 3 + 4
-	3 - -	- 5 + 6

Der kan reserveres vasketure á 2 timers varighed (vaskemaskinerne 1 + 2 og 3 + 4) i tidsrummet kl. 8.00 - kl. 20.00.

Dato og tider fremgår af de opsatte vasketurstavler.

Såfremt den reserverede vasketur ikke er påbegyndt senest 15 min. efter det anførte tidspunkt for vasketurens begyndelse, kan en anden beboer overtage den reserverede vasketur.

Betaling for brugen af de i vaskeriet opsatte maskiner vil for tiden være:

Vaskemaskine	kr. 8,00	incl. sæbe og skyllemiddel
		(ekstra sæbe kr. 2,00)
Tørretumbler	- 1,00	pr. 15 min.
Strygerulle	- 1,00	- 15 min.

Betaling og reservation af diverse maskiner foretages ved hjælp af det opsatte betjeningspanel. Der kan kun benyttes 1 kr. og 5 kr., og der kan ikke foretages tilbagebetaling.

4. Lejligheden

Gulve

Junckers ahornparket behandlet med et lag polyesterlak og et lag 2 komponent syrehærdende lak.

Rengøring og vedligeholdelse ifølge beskrivelse pkt. 2 og 3 i vedlagte vejledning.

Lofter

Slutbehandling er sprøjtemalet mat plasticmaling. Ophængning i betonlofter: til boring benyttes et el-slagbor med murbor.

Ophængning i gipslofter - se vedlagte anvisning for ophængning i gipslofter.

Vægge

Væggene er tapetseret med savsmuldstapet og derefter malet med mat acrylplastmaling. (Tapet kan evt. senere neddampes med forsigtighed, således at spartelmasse på væggene ikke fjernes eller beskadiges).

Boring af huller i vægge - se vedlagte anvisninger for henholdsvis gips og gasbeton.

For betonvægge gælder det samme som for betonlofter.

Træværk

Døre og vinduer er slutbehandlet med 2 gange halvblank acrylplastmaling.

Til rengøring anvendes almindelige, ikke slibende, rengøringsmidler og vand.

Køkken og skabe

Køkkenet er et industrielt fremstillet Danica Køkken.

Udvendig overflade er hvidmalet med syrehærdende lak-emalet, den indvendige flade er belagt med hvid melamin. **VASK ALTID SKABE NEDEFRÅ OG OP.**

Begge dele rengøres med almindelige rengøringsmidler uden slibemiddel.

Bordpladen er Junckers oliebehandlede bøgebordplade. Denne bør behandles 5-6 gange årligt med Junckers Rustikolie, vedrørende yderligere vedligeholdelse se Junckers vedlagte anvisning.

① eller samitetsrums

② ordnes ca. hver 3. måned.

$\frac{1}{2}$ linolie og $\frac{1}{2}$ terpentien hældes ud over gulv-
og fordeles med klud (frotte). I øst lukkes og
når der er gået et stykke tid og blandingen
er trukkelt ned i gulvfliserne tørres efter
med en tør klud. (Herefter skulle vandafvi-
sende blinde være dammet - når vand ikke længer
danner små petter på gulvoverflade er det tid
for ny behandling).

Hulkehl fastgøres med to striber silicone.

Bag bordpladen er væggen beklædt med en hvid plastlaminat-plade, der rengøres som køkkenelementerne.

Vedrørende ekstraudstyr og skabe til køkkenet samt ekstra klædeskabe kan der rettes henvendelse til:

Danica-køkkenet
Gl. Kongevej 94
1850 København V
Tlf. (31) 24 44 00

EKSTRAUDSTYR HAR IKKE KUNNE FÅS
SIDEN 1991!

Badeværelse.

Har flisebeklædte vægge, bordplade og gulv.

Kalkaflejringer fjernes med sprit eller eddikesyreopløsning (1 del + 10 dele vand). ①

Gulvet afvaskes med sæbevand (brun sæbe eller sæbespån) og skylles med rent vand. Sulfopræparater må ikke anvendes.

Ved rengøring af sanitetsgenstande, toilet og håndvask, må ikke benyttes saltsyre eller andre stærkt ætsende midler.

- ② Når gulvet er tørt, kan det anbefales at gnide det over med en klud fugtet med linolie.

Hvor det er nødvendigt at sætte skruer i flisevæggene, skal der skrues i fugerne, og skruer og plugs skal være så tynde, at flisekanterne ikke beskadiges. Ødelagte fliser vil blive krævet udskiftet ved fraflytning.

Ved brug af boremaskine i badeværelserne bedes ejendomsinspektøren kontaktet, da der findes skjulte installationer i væggene.

Der er mulighed for at købe ekstra knager hos ejendomsinspektøren.

Slagboremaskine.

Der vil være mulighed for at låne slagboremaskine med bor hos ejendomsinspektøren mod deponering af kr. 100,00 til sikkerhed for eventuelt ødelagte bor.

Håndværkeradgang.

I forbindelse med reparation af mangler og garantieftersyn, bedes beboerne deponere nøgler hos inspektøren.

Mangelliste vedlægges. Den bedes afleveret på ejendomskontoret senest 14 dage efter indflytningen.

5. Almene oplysninger

Låse, nøgler og navneplader.

I vindfang er der brevkasser og porttelefon.

Låse og nøgler til lejlighed og pulterrum er i system, og da disse også passer til kælder samt fællesrum, herunder vaskeri, må disse nøgler kun anskaffes ved bestilling hos ejendomsinspektøren mod betaling.

Navneplader, herunder diverse ændringer betales ligeledes særskilt.

Navneplader skal svare til de i ejendommen benyttede og må kun opsættes af ejendomsinspektøren.

Køkkenaffald.

I køkkenskab, under vasken, findes et affaldsstativ passende til 15 ltr. standard affaldsposer, som skal lukkes med clips eller lignende, før posen kastes i skakten.

Affaldsskaktene er indbygget i væg i midten af trapperummet og må kun benyttes til køkkenaffald.

Storaffald.

Alt andet end køkkenaffald skal lægges i containeren (se plan) indenfor tidsrummet kl. 8.00 - 15.30.

Udenfor dette tidsrum er containerpladsen aflåst, (beboer-nøglen kan benyttes).

Store ting, som møbler, papkasser o.lign., kan kun stilles på containerpladsen den 1. weekend i måneden.

Cykel- og barnevognsrum.

Der er fem udvendige kældertrapper, hvoraf de fire har ramper til cykler og barnevogne. I kælderen ved disse trapper er der stativer til cykler og plads til barnevogne (se plan).

Defekte cykler, barnevogne m.v., der henstår i de fælles opbevaringsrum, vil blive fjernet uden varsel.

P-pladser samt bilvaskeplads.

Langs adgangsvejen (stillevej) er der indrettet P-plads for indregistrerede personkøretøjer under 3.500 kg.

Parkering må ikke finde sted uden for de etablerede parkeringspladser og ikke på flise P-pladser, der er forbeholdt handicap-køretøjer.

Bilvaskeplads med el-stik for støvsugning (ikke til batteri-ladning eller bilvarmer) er anlagt (se plan).

Pulterrum.

I kælderen er der et pulterrum mellem 5 og 8 m² til hver lejlighed, og de bør holdes ryddelige, af hensyn til brandfare og rengøring.

Brandfarlige vædske eller åbne beholdere med maling o.lign. må ikke opbevares i pulterrum.

Altaner.

Altankasser skal opsættes ifølge vedlagte anvisning.

Altankasserne skal placeres indvendigt, og det henstilles, at der tages hensyn til underbo og forbipasserende ved vandring.

Opsætning af markiser o.lign. må kun ske efter udlejers godkendelse.

Husdyr.

Det er tilladt at holde et almindeligt husdyr pr. lejemål, og det skal altid føres i snor uden for eget lejemål.

Luftning af hunde og andre husdyr skal foregå uden for ejendommens område (grund).

Legepladser.

Der forefindes småbørns- og nærlegepladser med sandkasse, bord og bæk (se plan).

Legepladser for større børn i bebyggelsens friarealer.

Fællesrum.

Centralt i bebyggelsen er indrettet fællesrum med garderobe, toiletter og køkken.

Lokalerne er til rådighed for bebyggelsens beboere til selskabelighed og fritidsaktiviteter af forskellig art.

Der vil normalt være adgang til den ene del af fællesrummet, hvis indretning og brug nærmere vil blive aftalt med beboerforeningen.

Den anden del af fællesrummet (med køkkenadgang og forsynet med alt nødvendigt service, beregnet til ca. 50 personer) kan udlejes til beboere ved henvendelse til ejendomsinspektøren og mod underskrift på "reservations-skema" med særligt ordensreglement samt deponering af kr. 500,00 til sikkerhed for eventuelle skader og rengøring, incl. kr. 100,00 for leje af fællesrummet.

Lejen af fællesrummet omfatter desuden det opstillede musikanlæg og kun dette må benyttes i forbindelse med diverse aktiviteter i ejendommens fællesrum.

Til brug ved større møder m.v. kan der disponeres over begge fællesrum (foldevæg).

Udlejning af fællesrum kan kun foregå til aktiviteter, hvor beboeren selv står som vært eller lign.

Foreninger eller lign. uden tilknytning til bebyggelsen kan ikke gøre brug af fællesrum.

6. Skader i lejligheden.

Brand, indbrud, vandskade.

Opstår der skader i lejligheden, vand-, brandskade, indbrudstyveri o.lign., hvor der sker beskadigelse af ejendom eller den installationer, skal der omgående rettes henvendelse til ejendommens inspektør, der vil sørge for skadens udbedring.

Uden for normal arbejdstid, og hvis ejendommens inspektør ikke træffes, kan man ved pludseligt opståede/uopsættelige skader kontakte: Falck's Redningskorps, Ørbækvej 41, 2970 Hørsholm, tlf. 02 57 22 22 eller 000 (abonnementsnummer: 7791257).

Forsikring.

Skader på private indbo-genstande/løseøre er ikke dækket af ejendommens forsikring. Det tilrådes at tegne en familieforsikring, der normalt dækker i forbindelse med brand-, tyveri- og vandskade for indbo og ansvar for husstand. Den kan eventuelt udvides med en kummefforsikring, der også omfatter brud på håndvaske, WC-kummer o.lign.

Glasforsikring er tegnet af Kommunernes Pensionsforsikring A/S, og præmien er indeholdt i ejendommens driftsbudget.

el-varme i badeværelse gulvet ?

Betaling

Da der ofte er en vis usikkerhed om, hvem der skal betale for småskader og vedligeholdelse på ejendommen, er der nedenstående en vejledende oversigt over de mest almindeligt forekommende tilfælde:

Situation:	Hvem betaler:
Afløb i køkken og bad til faldstamme	lejer
Reparation af haner og pakninger	lejer
Cisterne, der løber, pakning, afkalkning	lejer
Alle låse i lejemålet	lejer
Elkontakter	lejer
Revnet håndvask	lejer
Revnet toiletskål	lejer
Udskiftning af haner	udlejer
Reparation af vandledninger	udlejer
Reparation af radiatorer/rør	udlejer
Ingen varme/varmt vand	udlejer
Ruder itu (glasforsikring)	udlejer
Vandskader	udlejer
Utæt badeværelsesgulv	udlejer
Defekt cisterne i øvrigt	udlejer
Defekt køkkenvask	udlejer

Bestilling af håndværkere.

I tilfælde, hvor udlejer skal betale, er det en selvfølge, at inspektøren bestiller de nødvendige håndværkere.

I de tilfælde, hvor lejer skal betale, skal der i hvert eneste tilfælde gives meddelelse til inspektøren, der også gerne vil sørge for bestilling af håndværkere, d.v.s. ejendommens faste håndværkere, der kender ejendommen.

I øvrigt skal lejer straks foretage anmeldelse til inspektør, hvis der sker skader på installationer, ruder o.lign.

HOSTESKABSTAVLE

Vedligeholdelse af Juncors trægulve

15.

7. Beboerrepræsentation

Reglerne for oprettelse m.v. vedrørende beboerrepræsentation er behandlet i lejelovens kapitel XI (se vedlagt kopi).

På generalforsamlingen den 18. marts 1991 blev følgende valgt, og på et efterfølgende bestyrelsesmøde konstituerede bestyrelsen sig i henhold til foreningens vedtægter:

Formand	J.T. Jensen	Mikkelsborg Park nr. 1
Næstformand	L. Kure	Mikkelsborg Park nr. 16
Sekretær	P.H. Jørgensen	Mikkelsborg Park nr. 16
Kasserer	J. Fleron	Mikkelsborg Park nr. 17
Best.medlem	J. Block	Mikkelsborg Park nr. 4
Suppleant	J. Eriksen	Mikkelsborg Park nr. 3
Suppleant	J. Lertoft	Mikkelsborg Park nr. 15

Kontingent er p.t. fastsat til kr. 120,00 pr. husstand årligt.

Kontakt til beboerforeningen kan ske enten ved personlig henvendelse til ovenstående beboerrepræsentanter eller ved brug af beboerforeningens grønne postkasse i kælderen ved nr. 13.



Service. Har De gulvbelægninger på ring eller stude til Juncors Gulvservice. Lønnet gear har vi serviceafdelinger som gratis står til Deres rådighed med råd og vejledning.

Q&S! Hvor De og Deres gule har det bedst, når Gulvbelægning er i orden. Den relative luftfugtighed på gulvet skal være for høj eller for lav (ikke lavere end 25%).

JUNCORS INDUSTRIER A/S

4000 Slagelse, Tlf. 13 25 10 00

København: (03) 25 15 91 - Helsingør: (02) 28 14 11 - Silkeborg: (02) 21 27 51 - Århus: (06) 22 65 44

Copenhagen: (03) 17 18 05 - Ålborg: (09) 17 51 35

Vedligeholdelsesplan for Mikkelsborg Park - 1998

Ejendommen ude og inde

Lyskasser oprenses	1 gang årl.
Regnvandsbrønde og sandfang renses	2 gange årl.
Tagrender og nedløb renses	1 gang årl.
Alger fjernes fra murværk og plantekasser	1 gang årl.
Altanernes træværk rengøres udvendigt	1 gang årl.
Udvendige kældertrapper renholdes	1 gang ugl.
Affaldscontainere rengøres efter tømning	1 gang ugl.
Affaldsrum og krælderum renholdes	1 gang ugl.
Udvendige affaldspladser renholdes	1 gang dagl.
Der holdes rent uden om materialegården	1 gang dagl.
Vaskeriet kontrolleres og rengøres	1 gang dagl.
Tørrerum rengøres	2 gange årl.
Kældergulv vaskes	2 gange årl. *)
Kældergulv fejes og spindelvæv fjernes	1 gang mdl. *)
Alle døre i fællesområdet afvaskes	2 gange årl.
Dørlåse og -pumper checkes og smøres	2 gange årl. *)
Lysarmaturer tages ned og afvaskes	1 gang årl.
Fællesbelysningen gennemgås for udskiftning	1 gang ugl. *)
Ejendomsfunktionærerne drager omsorg for, at ordensreglementet overholdes	dagligt

- De med *) afmærkede punkter er der allerede indgået skriftlig aftale med KP om i nov. 1996.

Vedligeholdelsesplan for Mikkelsborg Park - 1998

Parkområde, veje og stier

Fejning af stier og fortove i fuld bredde samt ved indgangspartier og under riste	1 gang ugtl. *)
Opsamling af henkastet affald, cigaretskod m.m. på arealet MP samt på/ved fortovet på Strandvejen	1 gang ugtl. *)
Tømning af hundekasser og udvendige affaldsspande	1 gang ugtl. *)
Brunddækkeplanter samt grusbelægning renholdes for ukrudt	1 gang mdl. *)
Buskene ved P-pladserne ud mod golfbanen, hækplanter i plantekasserne samt ved P-pladser klippes	2 gange årl. *) Se bilag A & B
Parkeringspladserne samt græsarmeringsstenene renholdes for ukrudt og skidt (i perioden apr. -nov.)	1 gang mdl. *)
Sammenhængende træ- og buskplanter efterses for udgåede eller beskadigede grene, der skæres bort ved basis, evt. efterplantning	1 gang årl. *)
Træpleje og pleje af supplerende planter (i perioden maj-okt.)	1 gang mdl. *)
Øvrige planter, bede, plantekasser m.m. holdes rene for ukrudt (i perioden maj-okt.)	1 gang mdl. *)
Græsarealet klippes, incl. skråninger samt omkring træstammer	Se bilag C *)
Græsplænekanter samt græskanter ved bede afstikkes	Se bilag C *)
Gødning af græsplænerne	Se bilag C *)
Udskiftning af sandet i sandkasserne (i maj)	1 gang årl. *)
Legepladsen holdes ren for affald, skidt og ukrudt (apr.-nov.)	1 gang ugtl. *)
Søen og området holdes ren for affald, skidt og ukrudt (maj-nov.)	1 gang mdl. *)
Brændenælderne på området fjernes inden de bærer frø	2 gange årl. *)
Ukrudtet fjernes fra stiarealerne	2 gange årl.
Blade og andet løvfald fjernes fra området og plænen	1 gang ugtl.
Trappen til Strandvejen holdes ren	1 gang ugtl.
Borde og bænke tages ind om vinteren og rengøres, de faste bænke rengøres om foråret	1 gang årl.

- De med *) afmærkede punkter er der allerede indgået skriftlig aftale med KP om i nov. 1996.

KOSTESKABSTAVLE

Vedligeholdelse af Junckers trægulve

Junckers trægulve

Alle Junckers trægulve lakeres fra fabrikken med en meget stærk to-komponent lak. Et automatisk anlæg har påført brædderne flere lag lak, der trænger dybt ned i træet og forsegler overfladen med en slidstærk lakfilm.

Rengøring

Junckers trægulve rengøres til daglig ved støvsugning eller aftørring med en opvredet klud. Gulvvask med sæbespønevand må ske efter behov. Brug aldrig sulfo! Vandforbruget skal være moderat og eftertørring foregå hurtigt. Før lakeringen skal der tillige vaskes med eddikesurt vand (2 dl 32% eddikesyre til 1 spand vand). Herved neutraliseres eventuelle sæberester.

Vedligeholdelse *IXÅRLIGT!*

Junckers trægulve vedligeholdes nemt ved lakering med enten Blitsa, Matblitsa, Isoblitsa eller *IKKE ABSOLUT NØDVENDIGT*

Vandbaseret Gulvlak 222. Lakpåføringen skal ske på langs ad brædderne og aldrig ind i et halvtørt område.

Blitsa, Matblitsa og Gulvlak 222 kan med fordel anvendes til pletlakering af særlig udsatte steder. Er lakfilmen gennemslidt og træet blevet gråt, afpudses forinden med groft ståluld eller sandpapir NR. 100 i RYSTEPUDSER. Udkitning af sømhuller sker med Junckers Kitpulver, der findes i forskellige nuancer. Det er hensigtsmæssigt at klæbe f.eks. filt under møbelben. Det skåner gulvet!

Efter lakering

Et nylakeret gulv vil normalt kunne betrædes 3-4 timer efter lakeringen, men da lakken først får sin fulde styrke efter nogle dages forløb, bør gulvet behandles varsomt i starten. Gulvvask bør ikke finde sted, og tæpper og tæppeunderlag med fedtende bagside må ikke lægges på de første par dage. *DESTE KALDES AT "KNÆKKE" LAKKEN. EVT. VIKLES SANDPAPIR OG EN KOST.*

Blitsa og Matblitsa

Begge lakker er klar til brug, dog skal Matblitsa omrøres grundigt. Blitsa står med halvblank - Matblitsa med en mat overflade. Lakkerne påføres med en bred pensel ved stuetemperatur under god udluftning. På grund af risiko for opkog må Blitsa og Matblitsa ikke anvendes ovenpå Gulvlak 222 eller anden vandbaseret lak. Rensning af værktøj bør ske straks efter lakeringen i denatureret sprit eller cellulosefortynder.



Isoblitsa

Er en to-komponent isocyanatlak, som består af matteret lak og en hærdere, der blandes i forholdet 2:1. Blandingen skal anvendes i løbet af ca. 4 timer. Lakken tørrer op med en silkeamat overflade. Påføres med pensel eller mohairrulle, som renses straks efter brug i cellulosefortynder. På grund af stor slidstyrke er Isoblitsa særlig anvendelig i lokaler med stor trafik. Isoblitsa og Blitsa/Matblitsa kan bruges ovenpå hinanden, men for at undgå gulning skal der gå mindst 3 uger mellem hver påføring. I påkommende tilfælde vil Isoblitsa også kunne anvendes ovenpå Vandbaseret Gulvlak 222, men man skal da regne med en noget uensartet lakoverflade.



Vandbaseret Gulvlak 222

Blank og mat

Gulvlak 222 er en miljøvenlig lugtsvag, vandbaseret acryllak, der i mat udgave giver en silkeamat overflade - i modsætning til Gulvlak 222 blank, der giver en blank overflade. Såvel mat som blank udgave giver en god slidstyrke.

Gulvlak 222 er let at påføre med enten pensel eller mohairrulle, og kan anvendes ovenpå Blitsa, Matblitsa, Isoblitsa samt de fleste andre gulvlakker. Ved genlakering af et gulv, der tidligere er lakeret med Vandbaseret Gulvlak 222, bør der kun anvendes Gulvlak 222.

Værktøjet renses straks efter brug i vand. *EL. BOSTIK PARKETLAK*



Service. Har De gulvproblemer, så ring eller skriv til Junckers Gulvservice. Landet over har vi serviceafdelinger, som gratis står til Deres rådighed med råd og vejledning.

OBS! Både De og Deres gulv har det bedst, når fugtbalancen er i orden. Den relative luftfugtighed må hverken blive for høj eller for lav (ikke lavere end 35 %).

JUNCKERS INDUSTRIER A/S

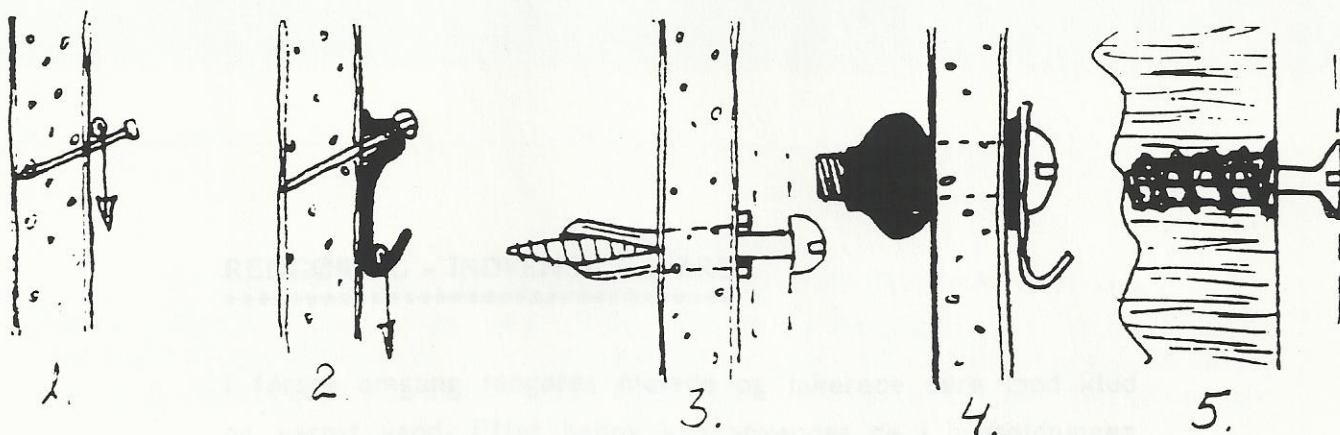
4600 Køge. Tlf. (03) 65 18 95

Køge, tlf. (03) 65 18 95 • Haslev, tlf. (03) 69 18 11 • Birkerød, tlf. (02) 81 27 81 • Århus, tlf. (06) 29 55 44
Odense, tlf. (09) 17 18 95 • Ålborg, tlf. (08) 17 81 95

OPHÆNGNING I GIPSPLADER

Ophængning i loft og på vægge af lamper, billeder, hylder m.m. kan udføres efter følgende anvisninger:

Små billeder og nips kan hænges på enkelte eller kombinerede stål-sømskroge, der er skråtstillede, eks. 1 og 2.



Ophængning af større og tungere billeder, skabe, hylder, lamper og lignende kan ske med lange skruer ind i de bagved liggende lægter eller med gennemgående ekspanderende plugs, som er vist med eks. 3 og 4.

De her viste eksempler er naturligvis kun nogle få ud af mange andre løsninger, få eventuelt råd hos en værktøjs- eller tømmerhandel.

OPHÆNGNING I GASBETON

Ophængning i gasbeton kan udføres som vist i eks. 1, 2 og 5 samt almindelige søm og træskruer.

Anvendes store skruer og franske skruer, skal der bores for, så skruen skærer gevind i væggen.

Der kan også bruges andre typer plugs end den i eks. 5 viste, følg anvisningen for de enkelte fabrikater.

fionia-scadania information

RENGØRING - INDVENDIGE DØRE

I første omgang rengøres malede og lakerede døre med klud og varmt vand. Efter behov kan anvendes de i husholdningen normalt forekommende vaske-, opvaske- og øvrige milde rengøringsmidler. Man bør dog undgå skurepulver og andet lignende middel med slibende effekt. Fedpletter, skosvætte og lignende tørres af med laknafta. Stærkere opløsningsmidler må ikke anvendes.

Umiddelbart efter rengøring skal overfladen - uanset anvendte metode - altid tørres af.

Til ophængning
i f.eks. kosteskab.

JUNCKERS

Grundbehandling:

Junckers Rustikplader er i et automatisk anlæg grundolierede fra fabrikken.

Efter pladerne er tilpasset, er det vigtigt, at alle snitflader mættes grundigt med Junckers Rustikolie (fyldig påføring 2-3 gange). Det er ligeledes af stor betydning for det endelige resultat, at De husker, at pladens bagside påføres et fyldigt lag Junckers Rustikolie. 2-3 timer efter påføringen har olien sat sig, og pladen kan monteres.

Efter monteringen slibes overfladen og de synlige kanter med vedlagte sandpapir. Husk at slibningen bør foretages i stavenes længderetning. Slibestøvet fjernes omhyggeligt. Herefter påføres med klud et tyndt lag Junckers Rustikolie.

For at opnå det helt perfekte resultat, slibes overflade og kanter efter ca. 1 døgn forløb med fint ståluld vædet i Rustikolie. Der eftertørres med en tør klud, og pladen er brugsklar efter ca. 1 døgn.

Vedligeholdelse:

Bliver den oliebehandlede overflade med tiden smudsig og trist, slibes der med Rustikolievædet, fint ståluld, efterfulgt af aftørring med tørre klude. Er overfladen blot tør og uden glød, påføres et tyndt lag Rustikolie med en klud. Der eftertørres med tør klud.

Husk: til egetræ må der ikke anvendes ståluld til slibning - af hensyn til misfarvning. Derfor anbefales en nylon skuresvamp til slibning af egetræ.



frotte' for at undgå fugt!

JUNCKERS RUSTIKOLIE

er en urethanolie, som er bestandig overfor vand samt de fleste kemikalier.

Junckers Rustikolie er fremstillet specielt til færdigbehandling af Junckers Laminerede Rustikplader, der fra fabrikken leveres grundet med olie. Junckers Rustikolie kan også anvendes til ubehandlede møbler og andet inventar af ubehandlet træ.

Ønsker De yderligere oplysninger, kan De ringe eller skrive til:

Junckers Industrier A/S
Værftsvej, 4600 Køge, Tlf. (03) 65 18 95

Eternit blomsterkasser

– en let, elegant ramme om årstidernes varierede blomsterpragt – en prydding for altaner og facader – en farvestrålende kantning på haveterrasser. Der er mange dekorative anvendelsesmuligheder. Blomsterkassernes mål er ideelle, og der kan vælges mellem 3 længder, der gør det let at bygge en række sammen. De udvendige standardmål er:

Bredde	150 mm
Højde	150 mm
Længder ...	600 - 800 og 1000 mm

I de følgende afsnit giver havebrugskonsulent Jørgen Gjering forslag og gode råd.

Der skal kun lidt flid og omhu til at sætte blomst på hverdagen.

Jorden

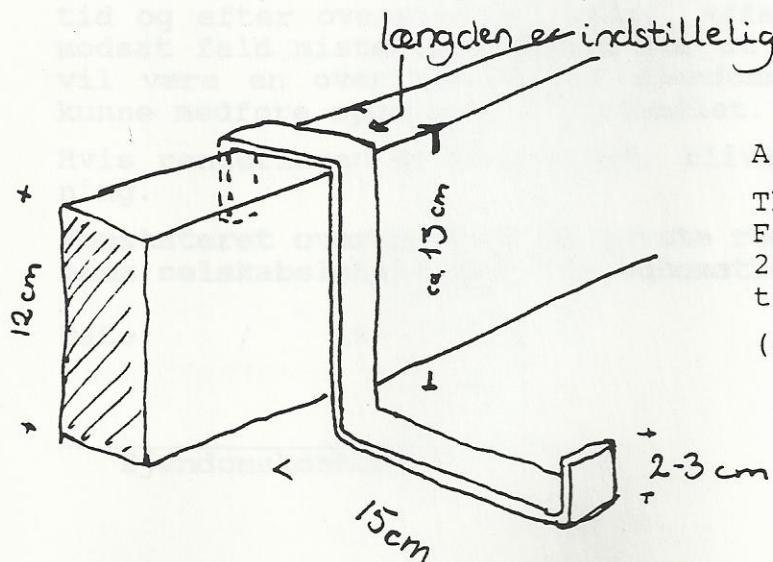
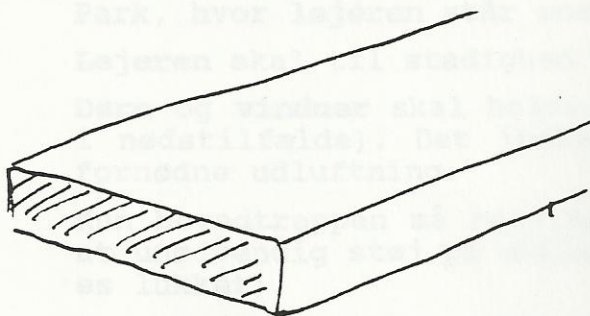
Jordens beskaffenhed er af afgørende betydning for planternes vækst og trivsel i en blomsterkasse, for det er heri de skal hente al deres næring for at kunne vokse og blomstre frodigt.

Der bør vælges en velgødet jord til formålet.

Man kan selv blande med næringsberiget sphagnum og sand, men det er bedre at købe en færdigblandet jord som er specielt sammensat til formålet.

Der er flere gode blandinger i handelen, og det må tilrådes at kontakte et havecenter, som har den fornødne ekspertise og kan levere den rigtige blanding, let og luftig og tilsat langtidsvirkende gødning.

Før jorden påfyldes dannes et drænlag af potteskår eller småsten, og herpå lægges en perforeret plastfolie, der hindrer jorden i at blande sig med drænet. Efter tilplantning dækkes jorden med et tyndt lag sphagnum, der modvirker en for stærk fordampning.



Planterne

Priklede planter i urtepotter giver hurtigere blomstring. Gartnerne har dem til langt hen på sommeren. Vær lidt tilbageholdende med en alt for spraglet sammensætning. Stræb efter at have planterne i 3 »etager« i kassen. *De bunddækkende:* lobelia, sommerbegonia, ageratum, lave tagetes, *de høje:* f.eks. gul tøffelblomst, hvid marguerit, petunia og *de hængende:* sommerfuglekarse, pengebladet fredløs, hængelobelia. Ønskes klatrende planter kan f.eks. benyttes lathyrus og cobæa, der må have et let espalier at holde sig til – f.eks. tynde bambusstokke eller udspændt galvaniseret tråd. På en nordvendt, solfattig altan kan smuk blomstring opnås med begonia, lobelia, fuchsia og pengebladet fredløs.



Pasning

Husk: Vanding, gødningstilførsel og afknibning af visne blade og blomster.

Hvor meget eller hvor lidt vanding, afhænger af temperaturen. En god gennemvanding om aftenen er som regel det bedste. I stærk varme på en sydvendt altan kan det være nødvendigt med vanding morgen og aften.

Men pas på: Overvanding kan let kvæle rødderne. Selv i den bedste jord med det rigtige gødningsindhold vil der ske en udvaskning og et forbrug i løbet af vækstsæsonen, især af kvælstof. Derfor må der omkring en måned efter udplantning gødes ca. hver 14. dag.

Det sker bedst ved at anvende en blomstergødning i vandingsvandet. Også her er der flere udmærkede blandinger, flydende eller faste, som man så selv blander op i vandet. De sidste er absolut de billigste og fuldt på højde med flydende gødninger.

Følg brugsanvisningen nøje og pas på ikke at overgøde. Der skal kun små mængder til.

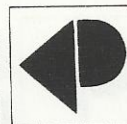
Eternit blomsterkasser fås hos:

Dansk Eternit
Gammelager 3
2600 Glostrup
tlf. 42 96 22 11

Altanbøjle fås hos:

Theilgård Superbyg A/S
Fabriksparken 2
2600 Glostrup
tlf. 42 96 00 64

(galvaniseret eller hvid)



MIKKELBORG PARK
BESTILLING AF SELSKABSLOKALE

(Afleveres på ejd.kontoret senest 1 måned før arrangementet)

Navn: _____ Tlf.: _____

Adr.: _____ Bolig nr.: _____

Undertegnede ønsker at leje selskabslokalet ____ dag den ____/____ 19
fra kl. ____ til kl. ____ . Lokalet skal forlades senest kl. 01.00.

Formål: _____ Antal gæster: ____ (max 50 pers.)

Lokale, nøgler og inventarliste afleveres den ____/____ 19 kl. ____ .
Nøgler + inventarliste lægges evt. i den røde postkasse v. kontoret.

Ved bestilling betales kr. 1.250,- til dækning af depositum og leje
(kr.1000+250).

Tilbagebetaling af depositum kr. 1.000,00

Evt. fradrag for _____ kr. _____

Tilbagebetalt i alt kr. _____
_____ (_____) Modtaget

Regler for leje af selskabslokalet

Lokalerne må kun benyttes til aktiviteter for lejere i Mikkelsborg Park, hvor lejeren står som vært for en familiefest eller lignende.

Lejeren skal til stadighed være til stede under arrangementet.

Døre og vinduer skal holdes lukkede. (Plumper på døre må kun brydes i nødstilfælde). Det installerede ventilationsanlæg sørger for den fornødne udluftning.

Kun hovedtrappen må benyttes ved brugen af selskabslokalet, således at unødvendig støj på øvrige trapper undgås. (Hoveddøren skal holdes lukket).

Der må kun spilles musik gennem selskabslokalets faste forstærkeranlæg, som automatisk bliver afbrudt kl. 00.30 (levende-musik er ikke tilladt).

Lokalet skal afleveres i rengjort og ryddet stand til den aftalte tid og efter ovenstående regler. Affald anbringes i containerrum. I modsat fald mistes muligheden for at leje lokalet igen, ligesom det vil være en overtrædelse af ejendommens ordens-reglement, der vil kunne medføre ophævelse af lejemålet.

Hvis rengøringen er mangelfuld, bliver dette udført for lejers regning.

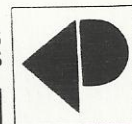
Konstateret overtrædelse af nævnte regler for benyttelse af ejendommens selskabslokale medfører automatisk inddragelse af depositum.

Dato: ____ / ____ 19

Dato: ____ / ____ 19

Ejendomskontoret

Lejer



Navn: _____

Lejlighed nr.: _____ Nøgle nr.: _____

Adresse: Mikkelborg Park _____ Etage: _____ th/mf/tv

_____ dag, den ____/____ kl. _____

har (navn) _____

(firmanavn) _____

Telefon _____

for udbedring af _____

☐ låst sig ind i lejligheden med nøgle fra inspektøren.

☐ søgt at få adgang til lejligheden.

☐ Nøgle bedes afleveret til inspektøren.

☐ Ring venligst på telefon _____
mellem kl. _____ og kl. _____

Med venlig hilsen

Ejendomskontoret

ner noget, hvormed denne ingen kendskab har, straffes efter § 163 i borgerlig straffelov.

§ 63 h. Reglerne i §§ 54, 56-59 og 61-62 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gælder tilsvarende for afsætningsbeløbet efter § 63 a.

Stk. 2. Uenighed mellem udlejer og Grundejernes Investeringsfond i henhold til dette kapitel afgøres af boligretten.

Kapitel XI

Beboerrepræsentation

§ 64. I ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder har lejerne af beboelseslejlighederne ret til at vælge beboerrepræsentanter. Valget skal ske på et beboermøde. Ved oprettelse af beboerrepræsentation i en ejendom skal mindst halvdelen af lejerne i beboelseslejligheder deltage i beboermødet eller være repræsenteret ved et husstandsmedlem. For indtil 5 pct. af lejerne kan der gives mode ved fuldmagt, når lejernes fravær skyldes sygdom, bortrejse eller arbejdsmæssige forhold. Er der ved et senere beboermøde ikke den i 3. og 4. pkt. nævnte modedeltagelse, bortfalder beboerrepræsentationen, såfremt udlejer på mødet kræver det og der ikke senest 1 måned efter er holdt et beboermøde med den i 3. og 4. pkt. nævnte modedeltagelse. Boligministeren fastsætter i øvrigt nærmere regler om afholdelse af beboermøder og valg af beboerrepræsentanter.

Stk. 2. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, kan der oprettes beboerrepræsentation, når ejendommene i alt har mindst 13 beboelseslejligheder. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. I sådanne ejendomme skal beboerrepræsentationen omfatte samtlige ejendomme.

Stk. 3. I en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, gælder reglerne om beboerrepræsentation for lejere, hvis udlejer ejer mindst 6 beboelseslejligheder i ejerforeningen.

Stk. 4. I en ejendom, der ejes af en andelsboligforening, gælder reglerne om beboerrepræsentation, hvis mindst 6 beboelseslejligheder ikke bebos af andelshavere.

§ 65. Beboerrepræsentanterne har ret til at drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejer. Repræsentanterne har ret til at

- få udleveret ejendommens driftsregnskab samt drøfte ejendomsbudgettet og spørgsmål om lejeforhøjelser med udlejer;
- blive orienteret om udlejerens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer;
- være rådgivende med hensyn til anvendelse af de midler, der er afsat til vedligeholdelse og renholdelse m. v. og drøfte gennemførelsen af planlagte arbejder;
- foreslå gennemførelse af forbedringer, når der samtidig anvises mulighed for finansiering og dækning af de driftsudgifter, der følger af forbedringens gennemførelse.

§ 66. Udlejer kan ikke, forinden beboerrepræsentanterne i en periode på 3 uger har haft adgang til at ytre sig,

- fremstille krav om lejeforhøjelse efter § 47 i beboelseslejemål,
- iværksætte forbedringer, der vil medføre lejeforhøjelse for beboelseslejemålene.

Stk. 2. Er en beslutning efter stk. 1 uopsættelig, skal beboerrepræsentanterne orienteres om, at fristen som følge heraf ikke kan respekteres.

§ 67. Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den skal være gældende, medmindre udlejer har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Stk. 2. I ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, og i ejendomme, der ejes af andelsboligforeninger, skal samtlige beboere indkaldes til det beboermøde, der træffer afgørelse om husordenen. For hver beboelseslejlighed kan afgives een stemme.

§ 68. Reglerne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel XII

Brugsrettens overgang til andre

KERAMISCHE FLIESEN
GROHNS

KORZULUS

NOTEN-BERG



Architektur-Keramik
GAIL



beisterveld



MARAZZI
CERAMICHE

tegula



KERAMICHEMIE



KERAMISCHE INDUSTRIE KERKORIEL B.V.



sphinx

BUCHTAL
QUALITÄTS-KERAMIK



michel oprey lecht

DE VALK KERAMIEK



Intensiv cementopløser.
Fjerner også
udblomstring.

HG limex



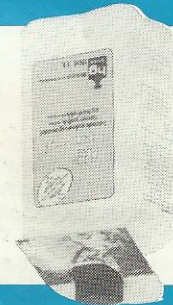
Fjerner cementslør, kalk
og smuds på fliser,
klinker og natursten.

HG extra



Intensiv
opløsningsmiddel
fjerner polish, voks og
hårdnakket snavs.

HG remover



Bringet de oprindelige
farver på flise- og
klinkerfluge tilbage.

HG fugerens



*Ran besiddes
via bygemarked*

FØRENDE PRODUCENTER AF FLISER, KLINKER OG NATUR-
STEN ANBEFALER TIL RENGØRING OG PLEJE **HG**



HG forseglers

Forhindrer pletdannelse på
uglaserede fliser og natursten
både inde og ude.



HG gulvpolsih

Fjernbar beskyttelses- og silke-
glans til uglaserede klinker og
skifer.



HG bodenfrish

Rengør og polerer på én gang
klinker, marmor m.m.

En hunds 11 bønner til sit menneske

1. Mit liv varer kun 10 til 15 år. Enhver adskillelse fra dig betyder sorg for mig. Tænk på det, før du anskaffer mig.
2. Giv mig tid til at forstå, hvad det er, du forlanger af mig.
3. Gør mig tillidsfuld - det er hele mit liv.
4. Vær ikke vred på mig længe ad gangen, og spær mig ikke inde som straf.
5. Du har dit arbejde, dine fornøjelser, dine venner - jeg har kun dig.
6. Tal med mig - selv om jeg ikke forstår dine ord, så forstår jeg, når din stemme gælder mig.
7. Ved du, at jeg aldrig glemmer, hvordan man er imod mig.
8. Før du slår mig, så tænk på, at mine kæber med lethed kan knuse din hånd, men jeg tør ikke bruge af min magt.
9. Når du bliver irriteret på mig, fordi du selv har travlt, så tænk på, at jeg måske har ondt i maven, måske lå jeg for længe i solen, måske er jeg bare træt eller ked af det.
10. Tag dig af mig, når jeg bliver gammel - også du bliver gammel en dag.
11. Vær altid hos mig, når jeg har det svært, alt bliver lettere for mig, fordi jeg har dig.



Postkassen

Denne rubrik er til beboernes egne meninger, ros, ris og helst mange gode konstruktive forslag »i den grønne postkasse«.

»Vendepladsmanøvre«

Et uhyggeligt stort antal biler (ofte et 2-cifret tal i timen) ankommer dagligt hertil udefra, og benytter pladsen (vejen ved skovkanten ud for nr. 5) som vendeplads.

Under disse manøvrer har vi fra vore vinduer bemærket, at enkelte af beboernes biler har fået et mindre »skub«.

Kunne man ikke lade opsætte skilt(e) (Måske ud for nr. 8!) som bekendtgjorde, at her enten var:

»Lukket vej« - eller:

»Vending forbudt«.

Det kunne sikkert begrænse den store trafik, som foregår her.

Med venlig hilsen

Kjeld Fogtmann

Beboerforeningen skaffer svar:

Jeg kunne foretille mig, at det er i dagtimerne disse manøvrer foregår, og at det for en stor dels vedkommende er håndværkere og leverandører til byggeriet.

Dette vil vi hermed lade gå videre til Chr. Islef & Co. for at få begrænset denne trafik så meget som muligt.

Med venlig hilsen

Bjørn Nielsen

Redaktion:

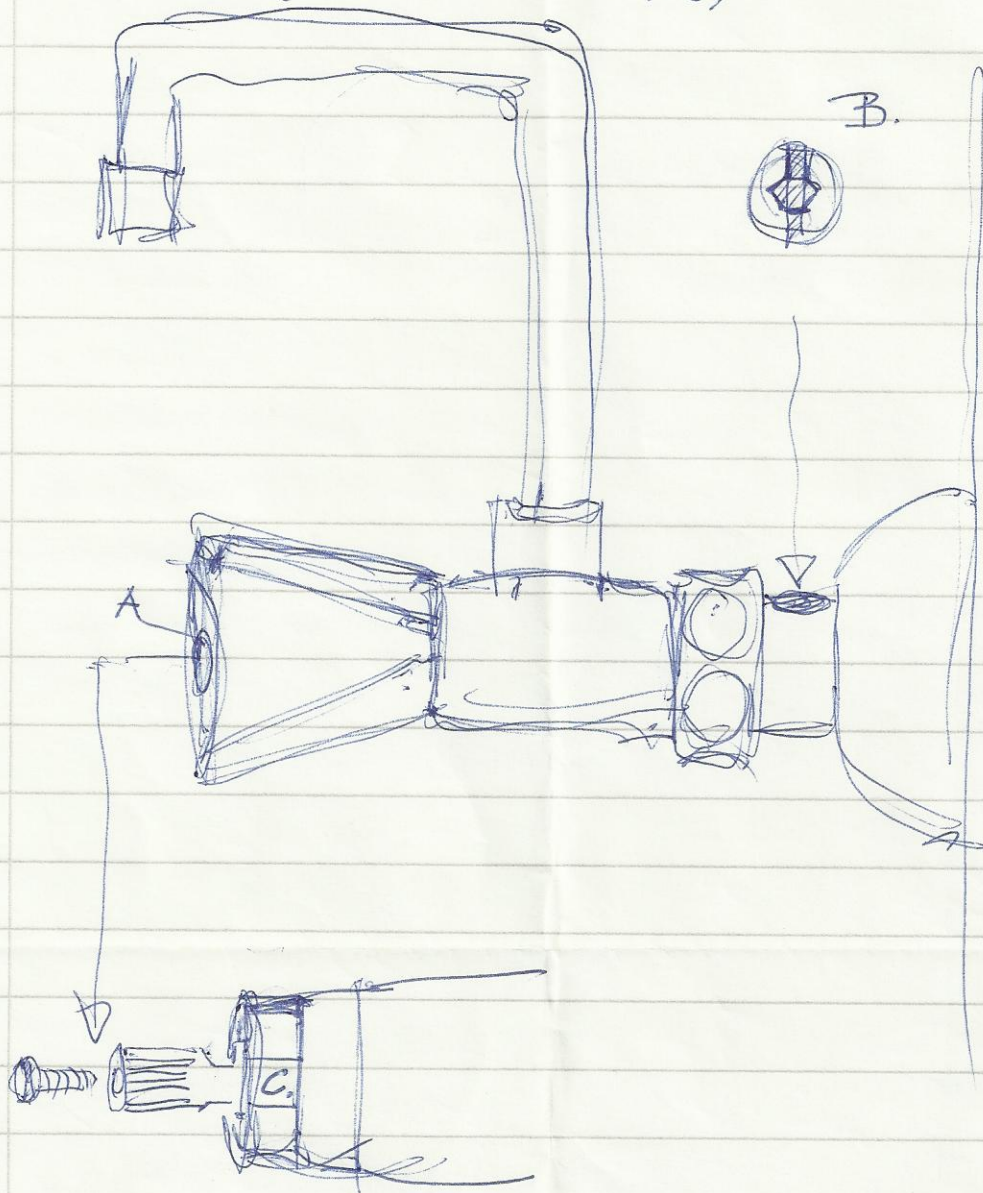
Walther Rask

Mikkelsborg Park 10, st.tv.

2980 Kokkedal

Tlf. 02 - 57 24 63

NB! EN TIL TO GANGE ÅRLIGT DREJES SAMTLIGE VANDHANER KRAFTIGT OP OG I FOR AT RENSE DEM. (OP PÅ FULDT TRYK).



Topstykke 19 min
Keramik

1. Blå eller rød plad "A" fjernes og gribes bag af m/skruestok.
2. Vandlås "B" lukkes med mm braco nøgle (kanon parallel m/ væg)
3. "C" løsnes med H-nøgle (!) og i den inde befinder sig pakning + keramiktopstykke, som så udskiftes.

ANSVAR Efter de seneste års store prisstigninger sidder bestyrelserne i ejerforeninger med ansvar for store værdier.

Bestyrelse med ansvar for store værdier

Bestyrelserne i ejerforeningerne sidder ikke mindst efter de seneste års betragtelige prisstigninger med ansvar for ejendomme med ejerlejligheder med meget store værdier. Disse bestyrelser, som er valgt mellem beboerne, er kun sjældent professionelle med indsigt i de omfattende juridiske, økonomiske og tekniske opgaver, der følger med, når ejendommen skal vedligeholdes. Begås der fejl, er det i første omgang ejerforeningen, og dermed de enkelte ejerlejlighedsjere, der må betale.

Ejerforeningen

I ejerforeningen samles ejerne af de enkelte lejligheder i ejendommen. Ejerne har her en fælles interesse i at sørge for, at ejendommen vedligeholdes. Her slutter fællesskabet til gengæld også i mange tilfælde. Nogle ejere ønsker alene at ofre det absolutte minimum på vedligeholdelse, mens andre ønsker, at ejendommen til hver en tid er i tip top stand. Problemet kan være, at en større udgift til vedligeholdelse, udover at belaste den enkelte ejers økonomi, ikke nødvendigvis afspejler sig i en højere salgspris for lejligheden. Ifølge normalvedtægten for ejerforeninger, som gælder, hvis ikke ejerforeningen har vedtaget og tinglyst andre

vedtægter på ejendommen, skal ejerforeningen foretage "forvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse." Det følger ligeledes af normalvedtægten, at ejerforeningen er ansvarlig over for den enkelte ejer, såfremt manglende vedligeholdelse medfører skader på den enkeltes lejlighed.

Foreningens ansvarsområde

Et problem kan opstå, når ejerforeningen ikke vedligeholder ejendommen i nødvendigt omfang, og der som følge heraf sker en skade. Reparationen skal betales af hele ejerforeningen, uanset hvem der har truffet beslutning om, at der ikke skal vedligeholdes, og udgifterne fordeles efter lejlighedernes fordelingstal. Det er derfor væsentligt, at man som køber sikrer sig, at prisen på lejligheden svarer, ikke kun til lejlighedens, men til hele ejendommens stand, og at der i prisen er taget højde for omkostningerne til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen.

Den enkelte ejer skal sørge for al indvendig vedligeholdelse af sin egen lejlighed, på samme måde som hvis der var tale om et hus. Til gengæld skal ejerforeningen sørge for vedligeholdelse af murene, afløb og forsyningsledninger, ind til det sted, hvor de forgre-

ner sig til de enkelte lejligheder. Grænsen går ved kanten af den enkelte lejlighed. Hvis ikke andet er bestemt i ejerforeningen, skal ejeren f.eks. stå for at male vinduerne indvendigt, mens ejerforeningen skal male vinduerne udvendigt. Samme regler gælder for døren fra trappen og ind til den enkelte lejlighed, således at døren indvendigt skal vedligeholdes af ejeren og udvendigt af ejerforeningen. En ejerlejligheds ejer må ikke på egen hånd ændre på ejendommens ydre uden ejerforeningens godkendelse.

Bestyrelsens ansvarsområde

Ejerforeningens bestyrelse har pligt til at stå for den daglige drift af ejerforeningen, sørge for god skik og orden, renholdelse, vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af ejendommen. Hvis bestyrelsen ikke overholder sine pligter, og det medfører et tab for ejerforeningen, kan ejerforeningen rette et erstatningskrav mod de bestyrelsesmedlemmer, der enten uagtsomt eller bevidst har forårsaget skaden. Bestyrelsen kan også blive ansvarlig for ulovlige beslutninger.

Bestyrelsen som helhed kan ikke stilles til ansvar. Er det således besluttet på et bestyrelsesmøde, at man ikke vil foretage en nødvendig reparation, og

medfører beslutningen, at der sker skader på ejendommen, kan erstatningskravet kun rettes mod de bestyrelsesmedlemmer, der har stemt for ikke at foretage reparationen. Har et bestyrelsesmedlem stemt for at reparere, har vedkommende ikke gjort noget forkert og kan derfor heller ikke pålægges at betale erstatning. Det er derfor vigtigt for bestyrelsesmedlemmer, der ikke er enige med flertallet, at få protesten ført ind i mødereferatet for senere at kunne bevise det.

Vil ejerforeningen gøre et eventuelt erstatningskrav gældende mod en eller flere bestyrelsesmedlemmer, skal det vedtages af et flertal på generalforsamlingen. Da bestyrelsen i nogle ejerforeninger i forvejen udgør flertallet, vil generalforsamlingen i disse foreninger ikke være indstillet på at gøre ansvar gældende mod bestyrelsesmedlemmerne. Vælger generalforsamlingen ikke at rejse erstatningskrav, kan den enkelte ejerlejligheds ejer vælge selv at rejse erstatningssag med krav om at få dækket hans del af det samlede tab, som ejerforeningen har lidt. Men det sker i så fald for egen regning og risiko.

Rådgiver

Det kan være en dyr fornøjelse at være ejer af en ejerlejlighed i en ejen-

dom, hvor bestyrelsen ikke har styr på tingene. Mange ejerforeninger fungerer imidlertid i det daglige helt fint uden hjælp udefra, og uden at bestyrelsen har nogen særlig indsigt i de juridiske, økonomiske og tekniske opgaver forbundet med at styre en ejerforening. Når der skal foretages småreparationer, ringer man efter en håndværker, og regningen betales af ejerforeningens kasse.

Problemerne opstår oftest i forbindelse med, at der skal foretages større vedligeholdelsesarbejder.

Ved større opgaver vil det i langt de fleste tilfælde kunne betale sig for ejerforeningen at ansætte en eller flere rådgivere til at stå for det praktiske i forbindelse med arbejdernes udførelse. Rådgiverne vil have indsigt i både de juridiske, økonomiske og tekniske områder. Omkostningerne til rådgiveren vil opvejes af, at ejerforeningen vil kunne føle sig tryk ved, at sandsynligheden for, at arbejderne udføres korrekt, øges, samtidig med at risikoen for store uforudsete udgifter i forbindelse med arbejdernes udførelse formindskes.

Ejerforeningen og bestyrelsen bør derfor gøre op med sig selv, hvorvidt den anser sig for kompetent til selv at træffe de nødvendige beslutninger og

Erhverv & Økonomi · Lørdag den 6. januar 2007

inger med ansvar for store værdier.

For store værdier

medfører beslutningen, at der sker skader på ejendommen, kan erstatningskravet kun rettes mod de bestyrelsesmedlemmer, der har stemt for ikke at foretage reparationen. Har et bestyrelsesmedlem stemt for at reparere, har vedkommende ikke gjort noget forkert og kan derfor heller ikke pålægges at betale erstatning. Det er derfor vigtigt for bestyrelsesmedlemmer, der ikke er enige med flertallet, at få protesten ført ind i mødereferatet for senere at kunne bevise det.

Vil ejerforeningen gøre et eventuelt erstatningskrav gældende mod en eller flere bestyrelsesmedlemmer, skal det vedtages af et flertal på generalforsamlingen. Da bestyrelsen i nogle ejerforeninger i forvejen udgør flertallet, vil generalforsamlingen i disse foreninger ikke være indstillet på at gøre ansvar gældende mod bestyrelsesmedlemmerne. Vælger generalforsamlingen ikke at rejse erstatningskrav, kan den enkelte ejerlejlighedsejer vælge selv at rejse erstatningssag med krav om at få dækket hans del af det samlede tab, som ejerforeningen har lidt. Men det sker i så fald for egen regning og risiko.

Rådgiver

Det kan være en dyr fornøjelse at være ejer af en ejerlejlighed i en ejendom, hvor bestyrelsen ikke har styr på tingene. Mange ejerforeninger fungerer imidlertid i det daglige helt fint uden hjælp udefra, og uden at bestyrelsen har nogen særlig indsigt i de juridiske, økonomiske og tekniske opgaver forbundet med at styre en ejerforening. Når der skal foretages småreparationer, ringer man efter en håndværker, og regningen betales af ejerforeningens kasse.

Problemerne opstår oftest i forbindelse med, at der skal foretages større vedligeholdelsesarbejder. Ved større opgaver vil det i langt de fleste tilfælde kunne betale sig for ejerforeningen at ansætte en eller flere rådgivere til at stå for det praktiske i forbindelse med arbejdernes udførelse. Rådgiverne vil have indsigt i både de juridiske, økonomiske og tekniske områder. Omkostningerne til rådgiveren vil opvejes af, at ejerforeningen vil kunne føle sig tryk ved, at sandsynligheden for, at arbejderne udføres korrekt, øges, samtidig med at risikoen for store uforudsete udgifter i forbindelse med arbejdernes udførelse formindskes.

Ejerforeningen og bestyrelsen bør derfor gøre op med sig selv, hvorvidt den anser sig for kompetent til selv at træffe de nødvendige beslutninger og



Spørgsmål om penge

Ved TOMMY V. CHRISTIANSEN
advokat (H), cand merc.

- Spørgsmål, der udvælges til besvarelse, kan bringes under mærke, men redaktionen skal kende spørgers identitet og adresse.
 - Redaktionen forbeholder sig ret til at redigere og forkorte spørgsmål.
 - Svarene i brevkassen er ikke individuel rådgivning, men generel orientering, der bringes uden ansvar for Jyllands-Posten.
 - Spørgsmål besvares ikke privat.
 - Læs mere på www.jp.dk/sporg
- Skriv til:
Morgenavisen Jyllands-Posten
Grøndalsvej 3, 8260 Viby J
E-mail: tommy@v.dk

stå for de administrative opgaver, der forventes af den, både i dagligdagen og i forbindelse med større arbejder, eller om det vil være nødvendigt at ansætte en eller flere rådgivere til at varetage opgaverne.