

## **EJERINFORMATION**

Sidst opdateret 25. oktober, 2023

Udover de retningslinjer, som fremgår af ejerforeningens Husorden og Vedtægter, får I hermed en liste med generelle oplysninger:

### **E-mail adresser**

Alle ejere bedes holde bestyrelsen – via administrator/kasserer - orienteret om deres til enhver tid gældende e-mailadresse, da al skriftlig kommunikation med ejerne foregår elektronisk.

### **Ejerforeningen Dueodde Ferieparks hjemmeside:**

[www.dueoddeferiepark.net](http://www.dueoddeferiepark.net)

Email: kontakt@dueoddeferiepark.net

### **Ejendomsinspektør/vicevært**

Viceværten træffes i perioden 1. februar til 1. november. Viceværten har kontor ved siden af den indendørs swimmingpool. Mobil til vicevært: 29 41 55 66

Det henstilles at viceværten kun i uopsættelige forhold kontaktes af ejere. Ved ikke uopsættelige forhold skal kontakten foregå gennem et bestyrelsesmedlem.

Tilkaldelse af vicevært på lørdage, søndage og helligdage til uopsættelige forhold, der ikke vedrører foreningens fælles forhold faktureres med kr.: 1.600 til lejlighedsejeren, der har foranlediget tilkaldet. Såfremt en lejer tilkalder viceværten, vil ejeren af lejligheden, lejereren har lejet, ligeledes blive faktureret.

### **Udendørs- / indendørs aktiviteter**

Ved benyttelse af de udendørs faciliteter bedes der taget hensyn til andre beboere. Den indendørs swimmingpool forsøges åbnet i påsken og lukkes ned umiddelbart efter efterårsferien (uge 43). Den udendørs pool kan benyttes fra ca. 15. juni til ca. medio september. Vær opmærksom på, at lysene ved poolen slukker automatisk kl. 22.00.

### **Revision og Administrator**

Bornholms Revision, Tornegade 4, 1.sal, 3700 Rønne.

Administrator: Bornholms Forvaltning, 56494173, agb@bornholmsforvaltning.dk

NB: Ejere bedes undlade at kontakte revisionen direkte, men i stedet rette henvendelse til bestyrelsen.

## Udlejning

Det er ejers ansvar, evt. sammen med udlejningsbureau, at sikre, at ejerforeningens regler for området overholdes. Ejerforeningens husorden skal være del af kontrakten med lejer, og være synlig i boligen.

## Vinterlukning / Frostsikring samt aflæsning af el og vand

Når boligen lukkes ned for vinteren, skal I huske at lukke for vandet (hovedhanen uden for lejligheden) og tømme vandbærende enheder. Rørene skal tømmes for vand ved trykluft, og haner åbnes. Brusearmatur skal afmonteres. Det har tidligere, mod betaling, været muligt, at få viceværten til at forestå nedlukningen. Denne mulighed eksisterer ikke længere, idet der opstod alvorlige misforståelser omkring, hvad der var aftalt. Ønsker man hjælp til vinternedlukningen, så har vi lavet en aftale med en lokal blikkenslager, Bornholms Blikkenslager. Tilbuddet omfatter lukning af vand, tømning af beholdere og armaturer (med trykluft), påfyldning af frostvæske, kontrol af vandinstallationens tilstand, aflæsning af el og vand. Bornholms Blikkenslager kan kontaktes på tlf 26789259 eller 28742907. Til orientering har Bornholms Blikkenslager en ansvarsforsikring, der skulle dække, hvis noget går galt.

Vi anbefaler, i øvrigt, at man altid lukker for hovedhanen til boligen når den forlades, sommer og vinter ( i de fleste lejligheder sidder denne hane bag toilettet). Der kan sprænge vandrør, også om sommeren og hvis denne hane er lukket, vil lejligheden ikke blive oversvømmet. Vær opmærksom på, at man kan blive holdt ansvarlig for skader på naboledigheder, hvis uheldet er ude. Den store vandskade vi havde i julen 2022 ville være undgået, hvis hovedhanen til lejligheden havde været lukket. Bemærk! Hovedhanen i boligen må ikke forveksles med hanen i brønden.

Det er endvidere en god idé at sikre sig, at viceværten har mulighed for at komme ind i boligen i tilfælde af skader. Enten kan man give viceværten en nøgle, eller koden til en nøgleboks.

### Vedrørende el-aflæsning og vand-aflæsning:

For et par år siden blev regnskabsåret for elektricitet ændret, så det nu følger kalenderåret. Der skal derfor aflæses el og vand senest den 31-12-2023.

Det er den enkelte ejers ansvar, at denne aflæsning finder sted, og at resultatet indberettes til vores administrator senest den 10. januar 2024 på mail:

agb@bornholmsforvaltning.dk

Vær desuden opmærksom på, at de 7 sommerhuse kun skal aflæse vand.

Ved manglende aflæsning/indberetning sættes et skønsmæssigt forbrug, som først vil kunne reguleres året efter, samt tillægges et gebyr på kr. 1.500,00 til foreningen, jf. vore vedtægter punkt 14.7.

### Med hensyn til vintersikring gælder følgende:

Ejerne er selv ansvarlige for at der foretages en forsvarlig og tilstrækkelig vintersikring. Det er ikke muligt at give en generel instruks for, hvorledes vintersikringen skal udføres. Dels er lejlighederne meget forskellige og dels har mange ejere en form for vinteropvarmning (elradiatorer på 6-8 grader eller varmepumper), hvilket gør det muligt at undgå dele af de anbefalede tiltag.

Anders Sørensen har på vores Facebook-gruppe givet en grundig instruktion om vintersikring, men som nævnt gælder den ikke for alle:

Der skal lukkes for vandtilførsel i målerbrønd og åbnes for den nederste ventil i målerbrønd.

Så løber vandet fra varmevandsbeholder ud i brønden. Samtidig åbner man for blandingsbatteri i bad og køkken og afmonterer termostatbatteri af i brusekabine. Husk derefter at tømme cisterne i toilet og fyld så kølervæske i toilet

## **Bestyrelsen**

En liste over valgte bestyrelsesmedlemmer kan findes på hjemmesiden. Ejere er velkomne til at kontakte bestyrelsesmedlemmerne.

## **Vedligeholdelse**

Det er ejers ansvar at vedligeholde vinduer/døre, terrasse og terrasseadskillelse. Øvrige tiltag skal ske efter bestyrelsens anvisning/godkendelse. Lejlighederne skal alle udvendigt fremstå ensartet i udseende og farve, og ligeledes fremtræde i god stand.

For lejlighederne 1 – 27 gælder, at hoveddøre ved en evt. udskiftning kan udskiftes med en magen til den eksisterende eller en af de to muligheder der er angivet på vedhæftede bilag.

Terrasserne skal slibes ned, grundes med Gori 22 (til lærketræ) og derefter behandles med Gori Pine 604 (til lærketræ). Opsætning af egen antenne og parabol er ikke tilladt, undtaget er lejl. nr. 46-52. Opsætning af fast hegn eller andet på terrassen skal godkendes af bestyrelsen, undtaget er lejl. nr. 46-52. Fældning af træer skal godkendes af bestyrelsen. Undtaget er lejl. nr. 46-52. Hvad disse angår, kan ejerne frit handle på det areal, hvortil de har eksklusiv brugsret, under behørig hensyntagen til områdets karakter af plantage. Nyplantning skal leve op til Lokalplanens regler om, at beplantning skal tilgodese områdets præg af plantage og omhandle: eg, birk, fyr og lyng. Ønske om fældning af nabogrundens skyggegivende træer er et anliggende naboerne imellem.

## **Markiser**

For at bevare et harmonisk indtryk skal markiser vælges i neutrale farver (gerne råhvid).

## Hegn

Opsætning af løse hegn ved terrasserne hos lejl. 1-45 og 53-63 er tilladt med pileflet eller neutralfarvet kanvas.

Eventuel opsætning af faste hegn skal ske med et "Trend" Polyrattan hegn, grå/brun – Ø 4 mm – B 150 x H 72 cm. Kan bestilles hos Fridolf (Bygma) i Nexø. Bestiller man torsdag inden kl. 12, kan hegnet leveres efterfølgende torsdag.

## Foreningens TV-anlæg

Såfremt der konstateres problemer med hensyn til modtagelse af tv-signaler, skal dette rapporteres til viceværten på telefon tlf. 29 41 55 66. Viceværten vil herefter sørge for den fornødne opfølgning.

## Viceværtens servicering af ejerne

Vores vicevært er meget hjælpsom og serviceminded. Man er altid velkommen til at kontakte ham, hvis man har et mindre problem. Har man f.eks. glemt at slukke for vandvarmeren eller lignende, så vil viceværten altid være behjælpelig. Uden betaling. Egentlige reparationsopgaver samt vinternedlukning vil viceværten fremover ikke kunne påtage sig. Denne stramning er indført af hensyn til viceværten, der ikke skal risikere at blive holdt ansvarlig for udførte opgaver, hvor ejeren, af den ene eller anden grund, er utilfreds med det udførte arbejde.

## Vaskeri

Alle ejere har vaskenøgler, som skal forefindes i lejligheden.

Vaskeriet kan benyttes på alle tider af døgnet. Man skal selv medbringe vaskemiddel.

Det koster 20 kr. pr. vask (2 timer) og 20 kr. pr. tørring (1 time). På vaskemaskinen er der en time-save knap, som reducerer vasketiden. Bestyrelsen forbeholder sig ret til at ændre priserne, såfremt elpriserne ændres.

**HUSK at døren til vaskeriet ALTID skal holdes låst.** Dette bedes oplyst til lejere.

## Byggeri

Der må ikke finde byggeri sted i højsæsonen, fra den 23. juni til den 15. august, begge dage inkl.

## **Forsikringsforhold.**

I det følgende beskrives kort, hvad der er dækket af Ejerforeningens Ejendomsforsikring (Policen samt de tilhørende forsikringsbetingelser kan findes på vores hjemmeside under "Dokumenter").

Forsikringen dækker brand, anden bygningsbeskadigelse, skader forårsaget af svamp og insekt, skader på skjulte rør og stikledninger samt glas på alle bygninger i ferieparken. I kan læse yderligere om de forskellige dækninger på Gjensidiges hjemmeside: <https://www.gjensidige.dk/erhverv/bygningsforsikring>.

Forsikringen dækker ligeledes varmepumper, da disse opfattes som en del af bygningen.

Forsikringen dækker udelukkende ved pludselig skade – heri forstås pludselige og uforudsete begivenheder af hvilken som helst art, uanset om årsagen til begivenheden er pludselig eller ej. Skader opstået som følge af almindeligt slid eller manglende vedligeholdelse, dækkes ikke på forsikringen.

Vi anbefaler alle ejere at tegne en indboforsikring med udvidelse af udlejning – til at omfatte jeres ting og husstand.

Vi har tilknyttet en forsikringsmægler til at håndtere ferieparkens forsikringer. Skader som man mener bør dækkes af ferieparkens ejendomsforsikring, skal anmeldes til foreningens formand, som vil kontakte forsikringsmægleren, der vil stå for det videre forløb.

Der henvises i øvrigt til vedtægternes §21, der omhandler vedligeholdelse, herunder hvad der er henholdsvis foreningens og den enkelte ejers ansvar.

## **Ejerforeningsbidrag/Fællesudgifter**

Indbetaling af ejerforeningsbidrag/fællesudgifter m.m. skal ske den anførte sidste indbetalingsdato. For at minimere de administrative omkostninger skal ejerne indbetale via Betalingsservice. I tilfælde af at en ejer ikke er tilmeldt Betalingsservice, bliver der opkrævet ekstra regning fra Administrator, og denne ekstra regning vil blive pålagt ejeren. Ved for sen indbetaling af ejerforeningsbidrag m.m., vil der blive udsendt rykker, som tilskrives med kr. 250,00 pr. gang. Overgår opkrævning til inkasso, vil der yderligere blive tilskrevet renter og sagsomkostninger.

## **Fordelingstal**

Følgende fordelingstal er vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 26.6.2009 – (totalt antal: 10.000):

Lejl. 1 – 27: 118

Lejl. 28 – 45: 167

Lejl. 46 – 52: 242

Lejl. 53 – 194

Lejl. 54 – 63: 192

## Renovation

Placeret på 2 strategiske steder på området er opstillet affaldscontainere til dagrenovation, flaskecontainer og dåsestativ. Der vil ikke blive tømt containere i perioden november til februar. Lugtgener skønnes minimale i vinterperioden. Se regler for affald i øvrigt i dokumentet "Renovationsaftale BOFA" på vor hjemmeside.

**Reglement for benyttelse af skovskuret** – se reglementet her:

<http://www.dueoddeferiepark.net/Reglement-skovskur.pdf>

## Solceller og varmepumper

Det er tilladt at montere varmepumpe i alle lejligheder.

Den udvendige kompressordel skal monteres på ben. Den må ikke hænges op på væggen.

I lejlighederne 1-27 og 53-63 er det tilladt at opsætte solceller/-fanger i facaden over terrasseoverdækningen. Solceller/-fanger skal placeres symmetrisk i facadefladen.

I lejlighederne 28-45 er det tilladt at opsætte solceller/-fanger på den midterste træbeklædning på facade mod terrasse.

I lejlighederne 1 – 27 skal kompressordelen placeres ved siden af hoveddøren på egen facadedel.

I lejlighederne 28-45 skal kompressordelen placeres op ad facaden ved siden af terrassedør eller det faste vinduesparti.

I lejlighederne 53 – 63 skal kompressordelen placeres på terrassen på en sådan måde at den ikke er til gene for naboer.

Kompressoren monteres med en træafdækning som den, der er monteret ved lejlighed 41. Farve blå som den blå på facader.

Varmepumpe må af støjhensyn ikke anvendes i perioden 20. juni – 31. august.

Bestyrelsen

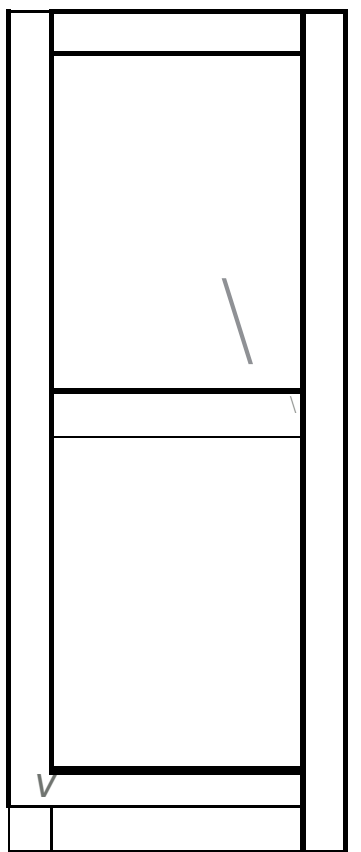
## Dørmodeller ved udskiftning af døre til lejlighederne 1 - 27

outруп Vinduer&Døre A/S.-

### Tegning

#### Beskrivelse

Salgstilbud: T233064 (2) - e 1 1a  
Type 11 Entredør



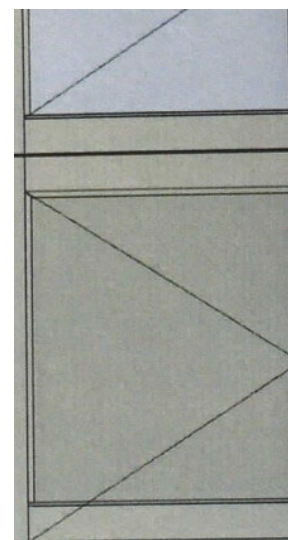
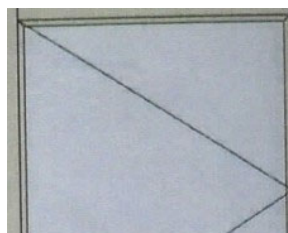
883

J

### Tegning

#### Beskrivelse

Salgstilbud: T233064 (1)- h15-1-1 -  
Type 15 Halvdør



883

- Døre skal udvendigt være malet i farven Ral 9010 (hvid).
- Glas skal være enten gennemsigtigt eller med frostet udseende.
- Målene på skitserne er vejledende. Der skal tages individuelt mål til hver dør.