

Ejerforeningen Dageløkke Feriecenter

Husorden

Baggrund

Denne husorden er fastsat i henhold til vedtægternes § 20 og 21:

§20:

Medlemmet og de personer, der opholder sig i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte husorden.

§21:

Såfremt et medlem overtræder de af generalforsamlingen fastsatte vedtægter og den fastsatte husorden, kan foreningen i tilfælde af grov eller oftere gentagen misligholdelse af forpligtelser i overensstemmelse med ejerlejlighedens regler herom pålægge medlemmet at fraflytte lejligheden med et passende varsel.

Generelle bestemmelser

Bestyrelsen gennemgår husorden løbende.

Husorden er ikke alene gældende for ejerne, men for alle som opholder sig på foreningens områder uanset om de er ejere, lejere eller gæster.

Generel adfærd:

Alle skal optræde hensynsfuldt. Der må ikke spilles musik på et niveau som kan virke forstyrrende.

Fra kl. 23.00 til 6.00 skal der være roligt.

Brug af støjende værktøj – herunder boremaskiner må ikke finde sted efter kl. 20.00

Der må ikke spilles bold mellem bygningerne.

Der må ikke fordres fugle/dyr i nærheden af bygningerne.

Hunde skal føres i snor på fællesområder. Efterladenskaber skal fjernes. Gentagen hundegøen er ikke acceptabelt.

Det er ikke tilladt at spille bold, tegne eller male på bygningernes træ- eller murværk eller på anden måde beskadige bygningerne.

Fællesfaciliteter

Sommersæsonen:

I henhold til Skov- og Naturstyrelsen må fritidshuse benyttes fra den 1. april til den 30. oktober. I resten af året må fritidshuse kun benyttes i 4 uger til kortvarige ophold, herunder weekendophold. Pensionister må bebo deres hus i henhold til gældende lovgivning. Sæsonen i Dageløkke starter den 1. april. (Palmesøndag når denne er før den 1. april) Udendørsbelysningen slukker klokken 24. Hallen er åben med følgende faciliteter: Legeplads, boldbaner, værelser, toilet, vaskeri og fiskerensplads. Udendørsområdet omfatter legeplads, minigolfbane samt petanquebane.

Viceværtten har træffetid mandag til fredag fra klokken 12-12.30. Viceværtten kan normalt træffes på telefon fra 8-16 mandag til fredag.

Vintersæsonen:

Går fra 1. november til 1. april
Udendørsbelysningen slukker klokken 24.
Hallen er aflåst og der skal buges nøgle.
Der vil være både opbevaring i en del af hallen fra 15. oktober til 15. april.
Legepladsområdet og badmintonbaner er åbent.
Hoppeuden vil være lukket og poletter til vaskemaskine købes ved viceværtten.
Der ryddes sne i fornødent omfang.
Viceværtten har træffetid mandag til fredag fra klokken 12-12.30. Der vil blive afviklet maksimalt ferie i denne periode.
Viceværtten kan normalt træffes på telefon fra 8-16 mandag til fredag.

Området:

Parkering sker på de indrettede parkeringsområder.
Bilkørsel og parkering mellem bygninger er ikke tilladt.
Dog kan viceværtten kan give dispensation i forbindelse med ombygning og reparation af bygningerne.
Sandblæsning af både er ikke tilladt på nogen del af foreningens område.
Både skal placeres på den dertil indrettede plads ved "vandværksgrunden" og må ikke placeres andre steder, på nær kortvarig parkering øst for hallen.
Campingvogne og både må parkeres på pladsen øst for hallen i indtil 1 uge
Der er vaskerum med vaskemaskine, centrifuge og tørretumbler på vest siden af hallen. Efter brug afleveres disse i ryddelig stand. Poletter købes ved købmanden.
Der er 3 gæsteværelser i hallen. Udlejning sker ved henvendelse til viceværtten.
Hallen indeholder tennis- og badmintonbaner. Der er derudover legeplads med bordtennisbord og mooncars.
Området passer af vicevært på nær hækkene ved ejerlejlighed 123 og 124.

Ejerlejlighederne

Indvendig og udvendig vedligeholdelse på hviler den enkelte ejer i henhold til vedtægten § 19: Bygningerne vedligeholdes så de fremtræder i pæn vedligeholdelsesstand. Alle bygninger gennemgås visuelt en gang om året af foreningen. Huse hvor der konstateres manglende vedligeholdelse vil modtage meddelelse fra bestyrelsen med opfordring til at få den manglende vedligeholdelse udført. Konstateres der herudover væsentlige mangler som kan påvirke andre ejeres bygning vil der blive krævet udbedring af disse. Udbedres manglen ikke kan de i henhold til vedtægten blive foretaget på ejers regning.

Ejerne gennemgår selv hustage og inddækninger for utætheder.

Lukning af vand i terrassehusene:

Viceværten kan yde hjælp til at lukke for vandet i terrassehusene for vinderperioden. Der ydes kun bistand én gang pr. sæson. Husejer skal selv kontakte viceværten og ejerforeningen påtager sig ikke nogen form for ansvar for vandspild, idet ejeren skal selv løbende skal kontrollere, at vandet er korrekt og forsvarligt lukket.

Bygningernes udseende

§19 i vedtægten:

Forsvarlig vedligeholdelse af alle fælles faciliteter og fælles arealer foranstalles af ejerforeningen for dennes regning, mens såvel den indvendige som udvendige vedligeholdelse af de enkelte ejerlejligheder påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at den udvendige vedligeholdelse dog skal ske i samråd med ejerforeningen således, at ejerlejlighederne bevarer et ensartet præg.

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i henhold til nærværende vedtægter.

Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklame m.v. uden bestyrelsens samtykke.

En ejer kan ikke uden bestyrelsens skriftlige godkendelse foretage ændring af bærende konstruktioner.

Som vilkår for at godkende en ombygning kan bestyrelsen stille krav om, at ombygningen sker på grundlag af sædvanligt projekt, udføres af autoriserede håndværkere og i overensstemmelse med sædvanlige byggeforskrifter, offentlige krav m.v.

Bygningerne skal som beskrevet i vedtægten have et ensartet præg.

Der må ikke ændres på bygningerne oprindelige farvepalet.

Denne er følgende:

Terrassehuse

Murværk: Dyrup Acryl - Hvid800

Sternbrædder, døre og udhus: Gori88 Grøn Umbra 720

Vinduer og gangdør: Samme hvide eller grønne farve.
Hegn på læmur: Samme hvide eller grønne farve.
Sokkel: Ubehandlet eller Grå Umbra.

Marinahuse

Murværk: Dyrup Acryl - Hvid800.

Vinduer og døre: Gori88 - Blå RAL 5009 eller Gori88 - Hvid

Træbeklædning: Gori88 - Lys Grå Umbra

Sokkel: Ubehandlet eller Grå Umbra

Rækværk mod vest: Må opføres i 2 på én i en højde af 92 cm. samt 62 cm

Svømmehalshuse (ejerlejlighed 113-116)

Murværk: Blå RAL 5009.

Sternbrædder, vinduer og døre: Gori88 - Hvid.

Træbeklædning: Gori88 - Lys Grå Umbra.

Sokkel: Ubehandlet eller Grå Umbra.

Skal i øvrigt fremstå som ved opførelse og være ens.

Havnehuse (ejerlejlighed 117-122)

Træbeklædning: Hvid lud og oliebehandling.

Skal i øvrigt fremstå som ved opførelse og være ens.

Søhuse (ejerlejlighed 123 og 124)

Skal fremstå som ved opførelse og skal være ens.

Søhusene er ved opførelsen opdelt i tre grundfarver:

Dageløkke rød

Hygæa Ext. Profdæk 20

Nr: 333.33 – Nu: 110.00 – Ny: 60.00 – Ng: 136.67 – Base 3: 9591 ml

Dageløkke Grå

Hygæa Ext. Profdæk 20

Ni: 16.67 – Nw 36.67 – Ni: 306.67 – Base 1: 9 liter

Dageløkke sort

Hygæa Ext. Profdæk 20

Standard sort: 10 liter

Bygningsændringer

Bygningsarbejder med et omfang på mere end 3 timer må ikke foretages i sommerperioden fra 15. juni til 15. august

Ved enhver ændring af bygningerne skal der fremsendes ansøgning til bestyrelsen. Herudover skal der indhentes byggetilladelse ved Langelands kommune for de bygningsarbejder hvor det i henhold til bygningsreglementet kræves.

Der må ikke igangsættes noget byggeri inden tilladelse fra foreningen. Det påhviler ejer personlig at fremsende kopi af eventuel tilladelse fra Langelands kommune. Der er ikke givet nogen generel fuldmagt til nogen håndværker omkring afvigelser til dette.

Såfremt ændringer vedrører bestyrelsen eller suppleanternes ejendom skal den til enhver tid siddende revisor og revisorsuppleant sikre at ændringerne overholder de udstukne regler.

Ved varmt arbejde påhviler det ejer at give bestyrelsen dokumentation for at den der udfører arbejdet har godkendelse til dette. Der skal endvidere ske anmeldelse til vicevært inden påbegyndelse af arbejdet. Der skal vedlægges et certifikat hvoraf det fremgår, at det firma der udfører arbejdet er certificeret til at udføre varmt arbejde. Hvis en ejer ikke overholder dette og der sker en skade, så vil der i henhold til vores forsikringsbetingelser være en selvrisiko på 150.000 kr. (i 2008), som vil blive pålagt ejer. Varmt arbejde er arbejde med tagdækning eller arbejde med svejsning, skæring, lodning, tørring, opvarmning og andet varmeudviklende værktøj.

Læhegn må alene opsættes i henhold til tegningsmateriale

Der må ikke sættes klart glas eller råglas op som læmure til erstatning for de murede mure (Marina- og terrassehuse) eller træ beklædningen (Havne-, Svømmehal- og Søhusene).

Det må ikke opsættes parabol.

Det må ikke opsættes brændeovne. Brændeovne der blev opstillet og godkendt i forbindelse med den 1. byggetilladelse inden indlemmelse i ejerforeningen kan fortsat benyttes.

Der må lægges fliser eller tilplantes på trekanten der opstår mellem terrassehusene. Beplantningen må ikke være sådan at udsyn generes. Ændringen skal godkendes af viceværten.

Der må opsættes solfanger (Solar Wall), hvis denne opsættes på redskabsrummets dør ved terrassen.

- Der skal søges om opsætning ved ejerforeningen, og der skal fremsendes tegning og beskrivelse samt datablad, tegning og dokumentation for at støjgrænsen der ifølge miljølovgivningen er højst 35 Db(A) målt 2 meter væk, overholdes.
- Det er ejers ansvar at støjgrænserne overholdes. Klager over dette rette til tilsynsmyndigheden som er Langelands kommune.
- Brugsperioden er 1. oktober til 1. april.

Der må opsættes varmepumpe når følgende overholdes:

- Pumpen opsættes enten
 - i redskabsrummet
 - ved terrassen
 - i værelsesudbygningen
 - med en anden placering så den ikke er synlig udefra.

- Der skal være ensfarvet udluftningsrist, udluftningshætte og størrelse.
- Der skal etableres afløb til kloak eller faskine ved udedel med varmetråd.
- Pumpen skal være med inverter, og støjgrænsen er ifølge miljølovgivningen højst 35 Db(A) målt 2 meter væk.
- Der skal være en afstand på 2,5 meter til nabo iflg. bygningsreglementet. Dispensation kan dog gives af Langelands Kommune
- Der skal søges om opsætning, og der skal fremsendes tegning og dokumentation for at støjgrænsen overholdes.
- Det er ejers ansvar at støjgrænserne overholdes. Klager over dette rette til tilsynsmyndigheden som er Langelands kommune.
- Brugsperioden er 1. oktober til 1. april.

Forsikring:

Følgende forsikringer er tegnet:

Bygningsforsikring; Alle huse er bygningsforsikret gennem ejerforeningen til nyværdi.

Erhvervsløsoforsikring: Dækker al løsoere i hele centeret incl. indbo i de enkelte huse.

Driftstabforsikring Dækker hvis der opstår et driftstab ved en forsikringskade

Erhvervsretshjælpsforsikring

Arbejdsskedeforsikring

Ved forsikringskader er der en selvrisko, som betales af ejer. Dette gælder dog ikke glas, rør og kummer.

Markiser er ikke dækket af forsikringen.

Beskrivelse af forsikringerne kan ses på hjemmesiden.

Forsikringskader kan alene anmeldes til foreningens vicevært. Overholdes dette ikke kan det medføre tab af ret til erstatning.