

# Alcazaba Lagoon Secteur 1

## Conseils des propriétaires sur les changements de règles à partir de l'AGA 2021

### 1. Barbecues

- Désormais utilisable à tous les étages (auparavant le dernier étage uniquement)
- Le barbecue ne peut être qu'à gaz ou électrique. Les barbecues au charbon, y compris les produits jetables, ne sont pas autorisés.
- Tous les appartements avec barbecues doivent avoir un extincteur ou une couverture anti-feu à l'intérieur de l'appartement et à portée de main en cas d'incendie ou d'accident.
- Veuillez essayer d'informer à vos voisins si vous prévoyez une séance de barbecue afin qu'ils sachent qu'il y a de la fumée.
- Le barbecue ne peut être utilisé que sur les terrasses, ou si au rez-de-chaussée les 3 premiers mètres de terrain à l'extérieur, et retiré du sol après utilisation pour permettre la coupe de l'herbe et éviter les dommages. Ils doivent également être à au moins 0,5 m du sol pour éviter les dommages causés par la chaleur à l'herbe.
- Les propriétaires qui louent sont responsables des actions de leurs locataires. Il est logique d'éviter tout problème en rendant les barbecues uniquement disponibles pour les propriétaires.

### 2. Rez-de-chaussée commun Séparation du jardin

Le rez-de-chaussée à côté des appartements du rez-de-chaussée appartient à la communauté. En tant que tel, tout travail effectué doit être effectué avec le consentement de la communauté.

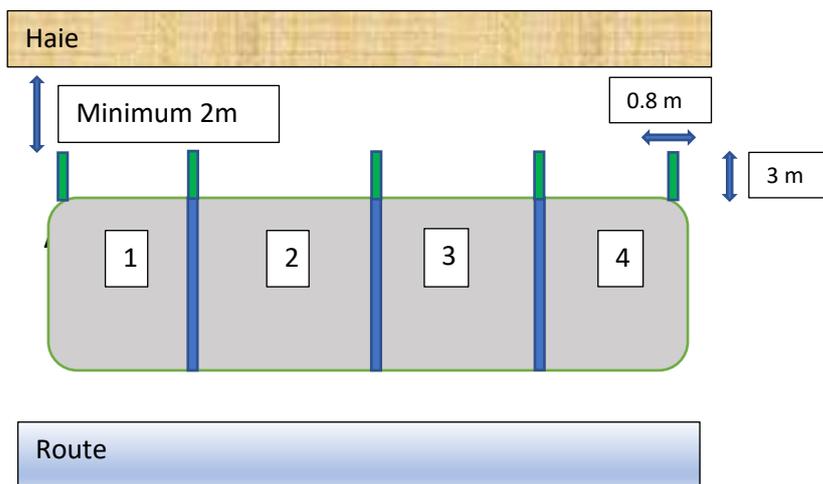
La communauté consentira à l'utilisation limitée du sol pour les plantes courtes «diviseuses» dans les conditions suivantes.

- Tous les coûts supplémentaires doivent être pris en charge par les propriétaires et la communauté ne doit pas encourir de coûts indirects.
- Aucune eau supplémentaire ne sera fournie à partir des ressources communautaires. Les propriétaires doivent fournir leur propre source d'eau pour les plantes supplémentaires et ne sont pas autorisés à utiliser le système d'arrosage communal. L'extension du système existant affecte négativement la pression de l'eau pour les plantes communautaires. Toute modification non autorisée du système communautaire devra être supprimée aux frais du propriétaire.
- Notre entreprise de jardinage, Burnett, doit être utilisée pour les travaux afin de s'assurer que les conduites d'eau ne sont pas brisées et que la plantation sera d'un type approuvé. Les plantes doivent être en ligne droite perpendiculaire au bâtiment et uniquement sur chaque périmètre de la propriété. ( voir ci-dessous).

La plante suivante est la seule approuvée: Calistemon

- Lorsque les jardiniers inspecteront le lit prévu, on leur demandera d'évaluer l'impact des plantes sur les pulvérisations d'eau pour l'irrigation de l'herbe. S'ils ont un impact sur l'eau atteignant l'herbe, le lit ne peut pas continuer.

- La longueur maximale du plateau est de 3 m, la largeur de 0,8 m, et il doit laisser au moins 2 m de dégagement au bout de l'herbe pour que les tondeuses puissent se déplacer facilement.
- Nos jardiniers ont été incités à ne pas s'occuper des plantes supplémentaires pendant le temps de la communauté.
- Si vous n'êtes pas ici tout le temps, vous devez embaucher un jardinier directement pour entretenir la zone (semblable à l'embauche de notre nettoyeur pour nettoyer nos appartements privés en dehors des heures d'ouverture de la communauté).
- La hauteur maximale des plantes de bordure est de 1,5 mètre. Si les plantes ne sont pas maintenues à cette hauteur, les plantes seront coupées par les jardiniers communautaires et le coût sera facturé à votre appartement.
- Tout propriétaire demandant le travail doit envoyer un e-mail à Communimas, avec un plan, qui demandera ensuite l'approbation du comité pour une enquête.
- Si les zones de jardin ne sont pas entretenues, le comité se réserve le droit de remettre la zone dans son état d'origine aux frais du propriétaire.



### 3. Amnistie

Beaucoup de choses ont été faites aux appartements au fil des ans et pas toujours en conformité avec les statuts de la communauté. Des exemples seraient dans les appartements du rez-de-chaussée, la fermeture de la porte-fenêtre donnant sur l'intérieur, le stockage sur les terrasses et bien d'autres.

Le comité souhaite amnistier les propriétaires sur ces questions, mais il existe quelques exceptions:

- Tous les changements orientés vers l'extérieur, qui affectent l'apparence des blocs, par exemple le blocage dans une fenêtre orientée vers l'extérieur.
- Lorsque des travaux structurels ont été modifiés (dans une zone de garage par exemple), cela est inclus mais vous devez avoir une preuve documentaire d'approbation avec un permis de travaux du conseil municipal, même si cela a été fait il y a quelque temps.
- Cela ne couvre pas les réfrigérateurs et les congélateurs dans les salles de stockage. La communauté ne devrait pas payer pour la consommation d'électricité supplémentaire pour ces articles ou tout autre appareil. Si tel est le cas maintenant, il devrait être changé pour l'approvisionnement des propriétaires et Comunimas peut vous aider dans ce travail.

- Toutes les futures demandes de changements doivent passer par les voies normales, par le biais du comité S1 et lorsque les votes des propriétaires sont nécessaires lors d'une assemblée générale annuelle ou générale.
- En cas de contestation des modifications, il incombe au propriétaire de prouver qu'elles ont été effectuées avant la date de l'AGA,
- Les violations existantes des statuts ne peuvent pas être utilisées pour justifier de nouveaux travaux proposés.

#### **4. Patios fermés au rez-de-chaussée.**

Les propriétaires devraient être en mesure de rendre leurs appartements plus agréables, d'apporter des améliorations, mais cela ne devrait pas changer l'apparence de l'Alcazaba Lagoon Sector 1.

Les propriétaires qui ont des appartements au rez-de-chaussée où la terrasse a été fermée par des rideaux de verre (tels que définis dans les statuts P7) ont été appliqués pourront décorer dans cette zone si cela n'a pas d'impact sur l'aspect extérieur.

- Veuillez noter que la fermeture n'est autorisée que dans une terrasse au rez-de-chaussée avec des rideaux en verre

Une fois les travaux terminés, la communauté n'est plus responsable des carreaux ou de la peinture à l'intérieur de ces zones de terrasse, il est entièrement de la responsabilité du propriétaire de l'appartement de les entretenir.

- Tout propriétaire qui a changé l'intérieur de sa terrasse doit le remettre dans son état d'origine si les rideaux de verre sont enlevés, y compris les considérations d'imperméabilisation. Ce sera également la responsabilité des futurs propriétaires de cet appartement.

#### **5. Étages de balcon Niveaux 1 et 2**

Actuellement, tous les sols sont de type terre cuite d'origine installés par les promoteurs. Comme ils ne sont pas visibles de l'extérieur, les propriétaires ont maintenant la possibilité de les changer pour une couleur de leur choix, étant entendu qu'il sera de la responsabilité du propriétaire de payer pour le changement et l'entretien ultérieur. Cela donnera aux propriétaires la possibilité d'améliorer et de personnaliser leur appartement sans nuire à l'environnement.

- Seuls les sols carrelés, et non les types de bois, seraient acceptés en cas de remplacement des carreaux.
- L'intégrité structurelle du sol doit être maintenue.
- Toute étanchéité doit être maintenue - le balcon fait souvent partie du toit de l'appartement en dessous.
- À cette fin, à moins que cela ne soit clairement prouvé, tous les travaux doivent être effectués au-dessus des carreaux existants.
- Si les travaux provoquent des fuites dans l'appartement en dessous, le propriétaire sera responsable des frais de rectification. Ces travaux peuvent être organisés par la communauté et à la charge du propriétaire.
- Les terrasses en bois, installées sur des supports en bois, qui peuvent être retirées en laissant le sol d'origine sont classées comme des meubles en bois et ne sont pas couvertes par ces règles.

**6. Affiches vendues en appartement (petites et approuvées par le président ou le vice-président).**

Pour la vente, les affiches / enseignes ne sont pas autorisées, comme indiqué dans les statuts.

**7. Mains courantes dans les escaliers, les 10 blocs.**

Bien que cela ait été refusé en tant que projet communautaire, des bloques individuels peuvent demander l'installation de mains courantes d'un type approuvé et soumis à l'approbation légale. Le bloque sera responsable de tous les frais d'installation et d'entretien. Merci d'envoyer un mail à Comminimas avec le détail de la demande (Bloque, pas d'escaliers et emplacement et qui financera les travaux)