

Ejerforeningen Frugtvangen

INFORMATION OM
MODERNISERING OG
INDIVIDUEL VEDLIGEHOLDELSE

Modernisering

Lejlighedsejer må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed indvendig.

Tænker du på at modernisere eller istandsætte din lejlighed, skal du orientere ejerforeningens ejendomsmester herom.

Når du går i gang, skal du blandt andet være opmærksom på, at det ikke er tilladt at anvende elvarme.

Ved etablering af **gulvvarme og håndklædetørrer** skal der rettes henvendelse til foreningens Administrator jfr. vedtægternes § 17, så denne kan notere at der etableres gulvvarme / håndklædetørrer. Der skal i begge situationer opsættes energi-måler.

Gulvvarme, ved montering af energimåler, skal VVS`eren kontakte og bestille denne direkte hos Brunata (tlf. 77777000 – salgsafdelingen).

Når måleren er installeret, skal Administrator have besked, så Brunata efterfølgende kan foretage servicebesøg for plombering og registrering af måler.

Ved etablering af gulvvarme i badeværelset, skal du sikre, at returvandstemperaturen ikke kan overstige 25 grader.

Der skal være frem og retur afspærringsventil på gulvvarmeanlægget, og der skal være udluftningsbeholder på frem- og tilbageløb.

Håndklædetørrer, her skal Administrator bestille engerimåleren. Brunata påsætter, plomberer og registrerer.

Ved opsætning af håndklædetørrer i stedet for en radiator på badeværelset, skal den yde en effekt på minimum 500 watt og kunne afkøle vandet til en returtemperatur på maksimum 30 grader.

Ved udskiftning af **radiatorer** skal det sikres, at radiatorerne holder de størrelser og effekter, som ejerforeningen anviser. Spørg på ejendomskontoret inden du går i gang.

Ved modernisering af **køkken og badeværelse** skal du være opmærksom på, at der skal benyttes eksisterende afløb. Underboen er ikke forpligtet til at lægge loft til nye gennemføringer af rør fra din lejlighed. (Gælder også stuelejligheder).

Ved modernisering af køkkenet, skal man ligeledes være opmærksom på, ikke at blokerer væggen hvori rørføringen ligger.

Der må ikke foretages **indgreb på varmeinstallationer** i perioden 1. oktober – 1- april.

Du eller din håndværker må ikke selv lukke og åbne for vandet i fællesinstallationerne, dette må kunne foretages af ejendomsmesteren.

Aftal derfor en tid med ejendomsmesteren herom.

Efterfølgende **omkostning som følge af indgreb foretaget af dig eller din håndværker**, så som manglende vand på anlægget, eller luft i anlægget, **afholdes af ejer (dig)**.

Har bestyrelsens håndværkere behov for tilgang til rørføringen, er det ejer, der selv er ansvarlig for nedtagning og opsætning af eventuelle køkkenelementer.

Brug af værktøj

Brug af støjende maskiner, boren, hamren og banken er kun tilladt:

Manddag – fredag	kl. 9.00 - 19.30
Lørdag	kl. 9.00 - 14.00
Søndag	kl. 9.00 - 12.00

Individuel vedligeholdelse

Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler som udgangspunkt ejeren.

Indvendig vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning og tapetsering og anden vedligeholdelse som fornyelse af gulve, døre, termoruder samt dør og karme til hovedtrappe, træværk, murværk, puds, terrasser, dørlåse og varmeanlæg.

Den individuelle vedligeholdelsespligt gælder også radiatorer og rørinstallationer fra fælles fødeledninger, aftrækskanaler og ventilationsanlæg fra fælles fødeledning, den totale elinstallation fra og med elmåler, vandhaner og vandledninger fra fælles fødeledning (ved afspærringshane), vand og varmemålere, samt sanitetsinstallationer og afløb fra egne installationer, alt uanset om ovennævnte er indmuret i væg, loft eller gulv.

Vær opmærksom på, at enhver reparation eller indgreb i ovennævnte installationer indmuret i væg, loft eller gulv alene må udføres af autoriserede håndværkere.

Udvendig vedligeholdelse: Ejeren er forpligtiget til at vedligeholde udvendigt træværk, murværk, facadeelementer incl. vindues- og dørrammer, endegavlvinduer, termoruder og blomsterkasser på altaner og terrasser. Der må ikke bores i betongulvet.

Ved udskiftning af vindues- og dørrammer, skal disse have samme udseende som de oprindelige.

Der må ikke foretages ændringer af konstruktionen af blomsterkummerne eller espalier.

Espalier skal bibeholdes på indgangssiden, og kan untlades på havesiden.

Vedligeholdelsen består i maling af blomsterkummer, incl. eternitpladerne heri, samt beton- og eternitflader inde på altan / terrasse. Vindues- og dørrammerne udvendigt herunder evt. udskiftning af dør- og termoruder.

For at det kan sikres, at bygningerne fremstår med et pænt, ensartet udseende, skal bestemmelserne i deklARATIONEN og de af generalforsamlingen bestemte farver og udseende overholdes.

Se infofolder, pkt. maling til terrasser.

Forsømmer en ejer sin vedligeholdelsespligt til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse og istand-

sættelse foretaget indenfor en fastsat frist.

Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerens regning og om nødvendigt søge sig fyldestgjort i medfør af foreningens panteret jfr. § 14 i udstykningsdeklARATIONEN.

Overholder en ejer ikke sin vedligeholdelsespligt for de udvendige dele, kan bestyrelsen om fornødent lade lejligheden istandsætte for ejerens regning jfr. vedtægternes § 22.

Adgang til lejlighederne

Selv om du ejer lejligheden, har du pligt til at give håndværkere og andre, som bestyrelsen har entreret med, adgang til lejligheden i det omfang, det er nødvendigt af hensyn til eftersyn, ombygning, modernisering, reparationer eller lignende.

Håndtering af byggeaffald

Byggeaffald skal straks bortkøres og må ikke opbevares i kældre eller på foreningens arealer, det være sig hensat i trailer eller container.

Har du eller din håndværker brug for opstilling af container, kan dette kun ske efter skriftlig aftale og anvisning af plads fra ejendomsbestyrelsen.

Hensat eller efterladt byggeaffald vil blive fjernet uden yderligere varsel end hvad der fremgår her, og udgiften hertil vil af Administrator blive opkrævet over fællesudgifterne.

6. juli 2020 – godkendt af bestyrelsen.