

CLARASVÆNGE E/F

Retningslinjer for ombygninger af ejerlejligheder i Ejerforeningen Clarasvænge

De fleste ejere af lejligheder i Ejerforeningen Clarasvænge vil på et eller andet tidspunkt ønske at ombygge eller renovere lejligheden.

Ombygninger er nødvendige og tiltrængte for at udvikle lejlighederne, så de følger med tiden og er attraktive at bo i.

Inden et ombygningsprojekt sættes i gang, er det vigtigt, at man som ejer er opmærksom på, at nogle ændringer kræver forhåndsgodkendelse af bestyrelsen og af Plan og Byg i Gentofte Kommune.

Det er altid en god idé at starte med at læse Clarasvænges vedtægter og husorden grundigt igennem, inden planlægningen for alvor går i gang.

Her er en kort opsummering af, hvad man som ejer skal overholde i henhold til bygningsreglement og vedtægter og lidt god skik – særligt med fokus på hensynet til naboerne.

1. Ændringer af bærende vægge kræver skriftlig godkendelse af Plan og Byg i Gentofte Kommune. Ejer sender selv ansøgning med plantegninger til kommunen. Godkendelsen sendes herefter til bestyrelsen til orientering.
2. Lodrette varmt- og koldtvandsrør er fællesinstallationer og tilhører ejerforeningen. De kan derfor ikke udskiftes eller ændres af ejer.
3. Faldstammer er også fællesinstallationer og tilhører ejerforeningen. De kan derfor heller ikke udskiftes eller ændres af ejer.
4. Plantegning med ønsker til ændringer af rørføring inde i lejligheden sendes til ejerforeningens bestyrelse og administrator, inden arbejdet påbegyndes. Plantegningen skal have tydelig markering af ny rørføring.
5. Udskiftes radiatorer, skal de nye have samme køleværdi som dem, der udskiftes, og måleren skal monteres eller skiftes af Brunata. Ejer skal selv kontakte Brunata.
6. Ejer skal skriftligt orientere bestyrelse og administrator om planer for ombygning af badeværelser, hvor der ønskes rørføring gennem etageadskillelse ned til underbo eller kælder.
7. Der kan være særlige forhold ved gulvene i de oprindelige badeværelser, der kan medføre nedstyrtningssfare, hvis håndværkerne ikke er opmærksomme og tager de nødvendige forholdsregler ved boring og opbrydning. Ved skader og nedstyrtning, er det ejer, som holdes ansvarlig, i det forholdene er blevet oplyst.

CLARASVÆNGE E/F

8. Der skal sikres adgang til faldstammer gennem, fx gennem skjulte luger, hvis der i badeværelset skjules rør og faldstammer ved nedsænkning af loft, eller hvis der opsættes rørkasser. Dette skal sikre, at der kan være adgang til udskiftning faldstammer, hvis der opstår brud eller opstår behov for udskiftning. Kontakt viceværten der kan give råd om detaljer, inden arbejdet påbegyndes.
9. Opslag om ombygningens varighed med tidsrammer opsættes i opgang, så naboer er orienterede.
10. Ved stærkt støjende arbejde varsles naboer i opgang, og det må kun ske på hverdage inden for normal arbejdstid 07.30-16.30.
11. Ingen støjende arbejde i weekender og på helligdage.
12. Vicevært skal på forhånd orienteres om evt. lukning af vand/el. Ejer er ansvarlig for, at der opsættes varsling mindst tre dage før lukning af el/vand i berørte opgang/opgange. I Blok 1 skal lukning af vand, der involverer frisørsalonen, aftales med indehaver af frisørsalonen.
13. Ingen opmagasinering af byggeaffald på fællesområder (kortvarig henstilling af byggeaffald kan aftales med vicevært).
14. Rengøring af opgang på daglig basis efter håndværkere på fællesarealer og i trappeopgang, når håndværkere har udført arbejde, der sætter synlige spor på vægge eller belægning i trappeopgangen. Ved beskadigelse af fællesinstallationer som vægge, gulve eller andet i opgangen, hæfter ejer for udbedringer.

Bestyrelsen, administrator og vicevært kan kontaktes og svarer gerne på spørgsmål om ombygninger.

De til enhver tid gældende vedtægter og husorden kan findes på Clarasvænges intranet, der kan tilgås via hjemmesiden [clarasvaenge.dk: https://cloud.cobblestone.dk/](https://cloud.cobblestone.dk/)

Med venlig hilsen

Bestyrelsen
Ejerforeningen Clarasvænge
Oktober 2023

Vicevært Flemming Ristorp: 20 99 72 96

Administrator Marcel A. Cramer: 31 75 01 63

Formand Karin Harvest: 20 87 03 33

Næstformand Susanne L. Weng: 42 80 18 81