

# Guide til renovering, der påvirker fælles dele på Aldershvilevej 103

Denne guide har til formål at vejlede ejere på Aldershvilevej 103 i forbindelse med renovering af deres lejligheder. Med guiden er det ejerforeningens håb at tydeliggøre den ansvarsdeling mellem ejer og ejerforening, som er bestemt i ejerlejlighedsloven og ejerforeningens vedtægter.

Inden for de seneste par år har ejerforeningen oplevet flere ombygningsprojekter med problemer for bygning og installationer. Ved et af disse projekter fik foreningen først kendskab til den påbegyndte ombygning, da håndværkerne fræsede tværs gennem væggen til naboen og bankede hul i betondækket til underboen. Følgen var to komplicerede forsikrings- og erstatningssager og en for ny ejer kostbar genstart på et revideret projekt.

Ejerforeningen har derfor skærpet opmærksomhed på renoveringsprojekter, så det på den ene side kan sikres, at projekterne respekterer naboer og fælles ejendom, mens lejlighedens ejere på den anden side via en forhåndsgodkendelse sikres mod misforståelser og krav om efterfølgende ændringer.

## Hvornår skal ejerforeningen kontaktes?

Som grundregel har alle ejere ret til at udføre renoveringer i egen lejlighed.

Dér hvor det bliver et anliggende for ejerforeningen er når de fælles installationer eller delte og ydre bygningsdele påvirkes af renoveringen. Påvirkes ejerforenings fælles installationer skal bestyrelsen, der repræsenterer ejerforeningen, kontaktes.

De fælles installationer tilhører ejerforeningen og vedligeholdes for ejerforeningens regning. Det omfatter også radiatorrør, brugsvandsrør og afløbsrør inde i lejlighederne frem til de private forgreninger. De delte bygningsdele er eksempelvis vægge indtil naboer samt hoveddøren og vinduerne.

Ejerforeningen skal selvfølgelig ikke kontaktes, når det blot handler om at skrue et billede op i en fælles væg el. loftet, men udfræsninger i muren er en anden sag.

Ligeledes vil udskiftning af blandingsbatteri i badeværelse ikke være noget, ejerforeningen skal involveres i, så længe de fælles rør ikke ændres.

Som udgangspunkt må de fælles installationer ikke ændres, men mange ting kan lade sig gøre hvis ejerforeningen konsulteres.

Ejerforeningens mål er naturligvis ikke at begrænse muligheden for at renovere, men at styre uden om ændringer der, der er til ulempe for andre beboere.

## Procedure ved renovering og ombygning

Håndværkere skelner ikke altid mellem, hvad der tilhører ejeren alene, og hvad der indgår i fælles installationer og som fælles bygningsdel.

Forud for større renoveringsarbejder er det derfor altid en god idé at præsentere projektet for ejerforeningen. I første omgang blot som en skitse eller en kort beskrivelse i en mail.

Ejerforeningens bestyrelse kan kontaktes på [bestyrelsen@aldershvilevej103.dk](mailto:bestyrelsen@aldershvilevej103.dk)

## Tegninger af ejendommen

Bestyrelsen har VVS og arkitekttegninger af alle lejligheder, der kan sendes på opfordring.

## Generelle regler

- 1) Alle elementer i et projekt leve op til kravene i BR18 (Bygningsreglement 2018). Herunder vand, afløb, el, vådrumstætning og udluftning.
- 2) Alle tilkoblinger til offentligt forsyningsnet (vand og el) samt offentligt afløbssystem skal udføres af håndværkere med autorisation.
- 3) Ændringer i tilkobling til fælles forsynings- eller afløbsrør samt ændringer i vådrummets placering skal godkendes af ejerforeningen.

## Konkrete råd regler for specifikke rum

Nedenstående er en samling af konkrete vejledning fra tidligere renoveringer.

### Bad

1. Indfræsning af gulvafløb  
Betondækket er tyndt, og alt arbejde skal udføres med omtanke og efter aftale med ejerforeningen. Indstøbes nyt afløb i ekstra betonlag, skal der redegøres for bæreevnen.
2. Indfræsning af rør i væg og gulv.  
Rør til afløb og brugsvand må kun indfræses i skillevægge med adgang fra begge sider i lejligheden selv. Der må således ikke indfræses rør i baderummets bagvæg, der danner fælles væg med naboen.
3. Gulvvarme, håndklædetørrer og radiatorer  
Det er tilladt at installere nye radiatorer, vandbåren gulvvarme og lign. der benytter centralvarmen, men det skal meddeles ejerforeningen og registreres ved Ista, så der kan installeres varmemålere.  
Herudover skal ovenstående regler om indfræsning af rør overholdes.
4. Afbrydelse af centralvarmen og brugsvandet  
En autoriseret VVS'er må selv lukke for både centralvarmen og brugsvandet, hvis det kan gøres lokalt, og der gives et par dages varsel, som er tydelig for berørte beboere. Enkelte steder i ejendommen er stopventilerne placeret inde i private og aflåste kælderrum. Er der behov for at tilgå hovedventilerne i varmecentralen skal ejerforeningen kontaktes, så indhenter vi hjælp fra ejendommens faste VVS'er.

# Ansvarsfordeling

Nedenstående er en opsummering af ansvarsdelingen mellem ejerforening og ejer, således som den er bestemt i ejerlejlighedsloven ved den tilknyttede [normalvedtægts](#) §26 og §27

Ejerforeningen er ansvarlig for alle ejendommens fælles bestanddele herunder:

- Døre mod fællesarealer
- Vinduer
- Ruder
- Altaner
- Fællesinstallationer og forsyningsledninger indtil forgreninger i de enkelte ejerlejligheder

Ejer er ansvarlig for lejlighedens indvendige bestanddele og udstyr:

- Væggenes og loftets overflader med maling, tapetsering og loftspuds
- Gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger
- Indvendige døre og dørlåse
- El-ledninger, kontakter og elmåler
- Toiletter
- Vaske og vandhaner
- Radiatorer og radiatorventiler, radiatormålere
- Brugsvandsrør, varmforsyning rør og afløbsrør indtil disses forgreninger til de fælles ledninger.