

Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I

Retningslinjer for ombygning og modernisering

Ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling har den 18. januar 2022 vedtaget en husorden med en række bindende bestemmelser for ombygning og modernisering:

Regler om bygninger m.v.

1. Den samlede bebyggelse skal fremtræde som et harmonisk hele, og det er ikke tilladt den enkelte ejerlejlighedsindehaver at foretage ændringer af ejendommens ydre, facader og gavlpartier, tagflader, vinduer, vinduespartier og udvendige døre, ligesom de oprindelige farver skal bevares.
2. Det er ikke tilladt i tilknytning til beboelseslejlighederne at opsætte skilte, lysreklamer, radio- og tv-antennes, flagstænger og lignende. Eventuelle udvendige belysninger og varmelegemer må ikke fastgøres til sidevægge eller vindues-/dørpartier.
3. Det er tilladt at udskifte lejlighedens hoveddør til en ny myndighedsgodkendt massiv dør eller sikringsdør. Ydersiden mod trappeopgangen skal fremadrettet ligne en glat, brun fineret trædør i lighed med de oprindelige mahognidøre.
4. Der må kun foretages indvendige forandringer og installationer, der ikke svækker ejendommens bærende konstruktion eller medfører indgreb i ejendommens tekniske installationer.
5. Der er automatisk udsugning i køkken og badeværelse, hvilket sikrer et godt indeklima. Udsugningen fungerer bedst med udsugningsventiler, og disse må ikke fjernes, da man dermed påvirker udsugningen i andre lejligheder. Hvis en udsugning ikke ønskes benyttet, skal den tildækkes totalt. Det er ikke tilladt at tilkoble emhætte med motor til udsugningskanalerne eller at etablere udsugning via køkkenvinduer.
6. Opsætning af markise skal foretages af en professionel montør for at sikre forsvarlig opsætning.
7. Markiser skal fremadrettet passe til ejendommens farver: Ensfarvet lys grå, blå, gul evt. med en hvid stribe.
8. Afskærmning i plexiglas mellem sokkel og altankasse skal fremadrettet passe til ejendommens farver, dvs. hvid, grå eller blå.
9. Det er ikke tilladt at opsætte udvendig vandhane på altanen.

Regler om fremgangsmåde

11. Arbejdet skal udføres inden for normal daglig arbejdstid kl. 08.00 – 18.00 (mandag til fredag).

12. Hvis arbejdet kræver byggetilladelse, skal ejer ansøge kommunen.

13. Hvis der er behov for lukning af fælles installationer (lukning af vand og afkobling af varme), skal varmemester orienteres for at være behjælpelig med korrekt lukning.

14. De omkringboende skal underrettes via ejendommens infosystem 14 dage før opstart med en kort beskrivelse af projektet, angivelse af hele projektperioden, herunder perioder med kraftigt støjende borearbejder, og hvem der er kontaktperson for projektet inkl. kontaktoplysninger. Det er ejers ansvar at sikre at denne information lægges på Probo.

15. Beboerne skal sørge for, at håndværkere beskytter gangarealer og elevatorer i forbindelse med transport af materialer og værktøj. Varmemesteren sætter beskyttende plader op i elevatoren under ombygningen (og indflytning).

16. Lejlighedsejeren er ansvarlig for, at der efter hver arbejdsdag er ryddet op og gjort rent ved alle berørte fællesarealer, herunder indgangspartier, trappeløb, elevatorer samt øvrige udenomsarealer. Kan lejligheden ikke bebos under renoveringen, er det en god ide at komme forbi på daglig basis for at sikre sig, at alt er i orden, herunder at naboerne ikke lider unødige gener pga. ombygningen.

Regler om ansvar

17. I henhold til vedtægternes § 16 er ejere erstatningsansvarlige for skade, som forvoldes ved uansvarlig adfærd af dem selv, deres husstand eller andre, som de har givet adgang til lejligheden.

For den gode ordens skyld bemærkes, at ombygninger og renoveringer naturligvis også skal opfylde lovgivningens krav. Arbejder om el og vand skal derfor udføres efter de til enhver tid gældende officielle regler herom. Er der tale om arbejde som man, ifølge sikkerhedsstyrelsens regler, www.sik.dk, ikke selv må udføre, skal der benyttes et firma med autorisation for det pågældende område.

På Frederiksberg kommunes hjemmeside findes en vejledning om, hvilke ombygninger der kræver byggetilladelse: <https://www.frederiksberg.dk/borger/bolig/byggeri/byggetilladelse>.

Arbejderne skal også respektere de øvrige beboeres rettigheder. Rørarbejde i badeværelser, som medfører nedtagning af loft m.v. hos underboen, kræver derfor underboens tilladelse via en fuldmagt.

Byggeaffald må ikke afleveres i ejendommens affaldsrum, men skal medtages af håndværkerne eller på anden måde skaffes af vejen af lejlighedens ejer på daglig basis.

Opmærksomheden henledes på, at kabelskakten i entreerne også rummer vandrør. Der skal derfor altid være adgang til kabelskakterne, gerne ved en smal dør i bagbeklædningen af eks. et indbygget skab.

Bestyrelsen henstiller til, at der isoleres under gulvbrædderne ved udskiftning af gulve, da isolering er både varmebesparende og lydisolerende. Vær opmærksom på, at der ikke er gulv under lette vægge.

Bestyrelsen for Ejerforeningen Krystalgården

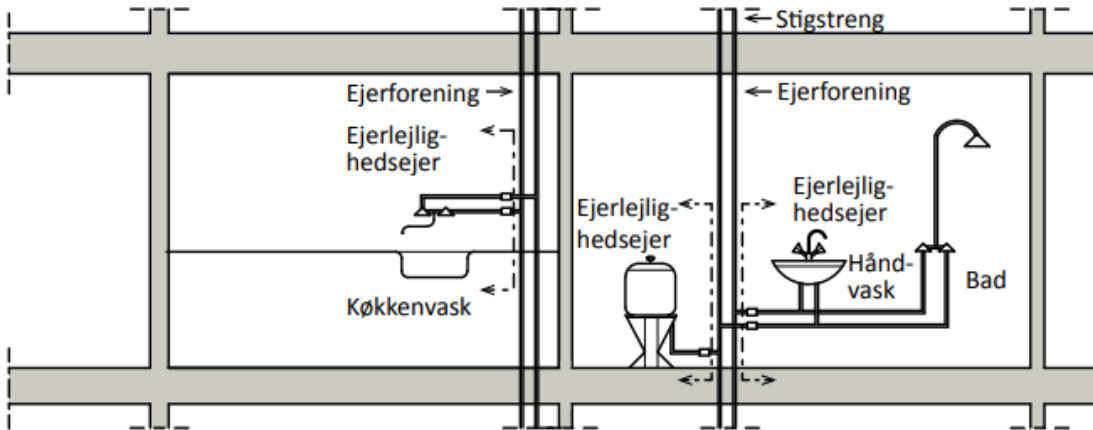
Februar 2022

Revideret juli 2025 pba. nye retningslinjer for godkendelse af ombygninger jf. referat fra bestyrelsesmøde 24. juni 2025

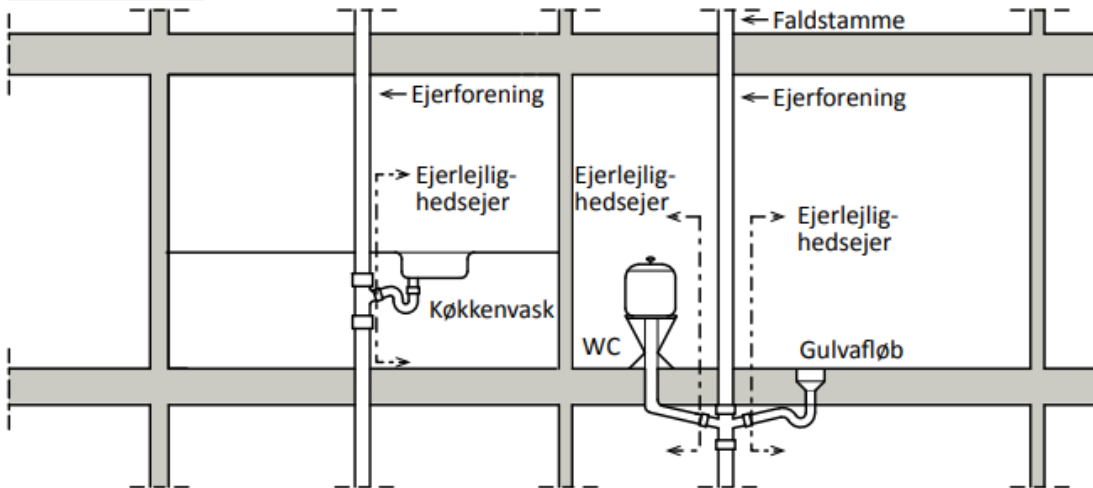
Oversigt over hvem der betaler hvilke afløbsrør.

Plancherne viser grænserne mellem, hvad der ved vedligeholdelsesarbejder betales af ejerforeningen, og hvad der betales af en ejerlejlighed. Fælles anlæg vedligeholdes af ejerforeningen indtil individuel forgrening i lejligheden.

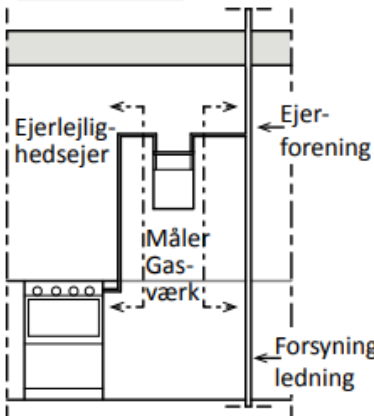
Vandinstallation



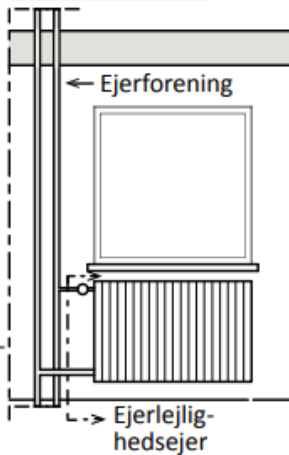
Afløbsinstallation



Gasinstallation



Varmeinstallation



El-installation

