

Retningslinjer for ombygning i Ny Munkegård

i henhold til vedtægternes § 16, stk. 8

Ejendommens tinglyste vedtægter siger:

”Det er tilladt at lade foretage ombygning af lejligheden medmindre denne ombygning har indflydelse på ejendommens fællesinstallationer eller vedtagne fælles ydre udseende, herunder afløb, rørføring, bærende vægge, radiatorer, inddækning af altaner og terrasser. I disse tilfælde skal forudgående accept indhentes jf. de på en generalforsamling vedtagne ”Retningslinier for ombygning i Ny Munkegård”.

Ejer er ansvarlig for indhentning af nødvendig byggetilladelse eller anmeldelse til kommunen. Kopi heraf skal tilstilles foreningens formand – formand@nymunkegaard.dk – senest 3 mdr. efter bestyrelsens udstedte tilladelse. Arbejdet må først igangsættes, når alle nødvendige tilladelser er modtaget.

Ejer er ansvarlig for, at arbejdet er udført håndværksmæssigt forsvarligt og iht. gældende regler herunder Bygningsreglementet. Bestyrelsen kan bede ejer om at dokumentere, at arbejdet er udført af autoriseret håndværker, når gældende regler kræver dette. Herudover er ejer erstatningspligtig for enhver følgeskade uanset om selve ombygningen er accepteret af bestyrelsen.

Udføres der ændringer i lejligheden som ikke er i overensstemmelse med gældende vedtægter og retningslinjer, og disse senere opdages, skal genetablering ske straks for ejerens regning.

Bestyrelsen er gerne behjælpelig med råd og vejledning inden ombygningen igangsættes.

GENERELT

Installationsskakten indeholder bl.a. bygningens rør til koldt og varmt vand og ventilation, hvorfra det ledes ind i lejligheden. Kun lejlighedens individuelle vand- og elforsyning må lukkes af bestilte håndværkere. Der må ikke lukkes for vand/strøm, der vedrører andre lejligheder uden tilladelse. Ring til ejendommens telefon for tilladelse. Kun i nødstilfælde lukkes for tilførsel til andre lejligheder, da enhver lukning medfører problemer.

Der må ikke foretages indgreb i eller omlægning af ejendommens hovedrør for vand og varme, el, faldstammer og ventilation uden bestyrelsens forudgående godkendelse.

Der skal være fri adgang til installationsskakten i tilfælde af nødvendigt reparationsarbejde. Det sker ved afmontering af opsat plade fra køkkenbordskanten til loftet. Er denne adgang ændret, så det er nødvendigt at fjerne skabe, fliser eller andet, er det ejers opgave og udgift at sørge for fri adgang på foreningens forlangende.

Ejerforeningens ansvar for vandforsyning vedrører rørene til og med stophanerne. Er det umuligt at lukke stophanerne, sørger ejerforeningen for udskiftning og betaling via foreningens aut. VVS installatør. Det er ikke tilladt selv at få udskiftet stophanerne. Det anbefales, at man som ejer én gang årligt åbner ind til installationsskakten for at tjekke for hul på vandrør, udsivning, motionere stophanerne mv.

Hovedtrappen må ikke anvendes som værksted eller til opbevaring af materialer. Du skal som ejer dagligt holde hovedtrappen ryddet og rengjort samt sørge for at fjerne al bygningsaffald (ikke via foreningens affaldscontainer eller storskralsordning, da de ikke medtager byggeaffald).

Ejendommens tegninger findes på www.weblager.dk. Anvend bygningens matrikelnummer Vangede 22A, alle tegninger er registreret under Vangedevej 160.

WC- OG BADERUM

Ny Munkegårds badeværelser er oprindeligt opført uden vådrumsmembran. Det betyder, at ved fjernelse af badekar og ved flisearbejde skal der etableres vådrumsmembran efter gældende bygningsreglement, så der ikke siver vand gennem gulvet eller vægge. Det er derfor ikke tilladt at fjerne badekarret for derefter at bade direkte på gulvet, men der skal etableres en på alle sider vådrumsbeskyttet bruseniche. Der skal indhentes godkendelse fra bestyrelsen inden arbejdets igangsætning, og der skal indsendes dokumentation for korrekt påført vådrumsmembran senest 3 måneder efter bestyrelsens tilladelse til renovering.

Den oprindelige vandlås: i gulvet under håndvasken samles badeværelsets afløb i vandlåsen. Vandlåsen renses jævnligt for undgåelse af tilstopning/kloaklugt. Der kan desværre ikke længere købes reservedele til vandlåsen, hvorfor hele vandlåsen vil skulle udskiftes af aut. VVS installatør, såfremt den går i stykker.

Enhver ændring af afløbsforløbet skal godkendes af bestyrelsen og udføres af aut. VVS installatør.

Det er ejers ansvar straks at udbedre skader på fliser og fuger, da dette kan give fugtskader og vandgennemsivning.

Der må ikke installeres kobberinstallationer og anvendes store messingfittings, uden at ionfælde samtidigt installeres.

Udskiftning af bestående blandingsbatterier, håndvask, toilet og skabselementer kan foretages uden bestyrelsens godkendelse, men efter bygningsreglementets regler.

Badeværelset har separat aftræksrør via ventilationsskakten, hvorfor elektrisk ventilator ikke må tilsluttes hertil. Ventilationen fungerer bedst, når træk-lem i vindue er åben.

Selvom det er muligt at tilslutte ordinær tørretumbler til ventilationsskakten, anbefales anvendelse af kondensørretumbler. Der må ikke udføres aftræk til det fri.

Ved nedlægning af ventilationshullet fra ordinær tørretumbler, skal denne lukkes med blænddæksel forinden tilmuring af væggen. Det er meget vigtigt, at denne lukning foretages korrekt, da det indvirker på ventilationssystemets effektivitet og vil være bekosteligt for ejer at udbedre følgerne.

Der kan for egen regning og uden forudgående godkendelse opsættes elektrisk radiator på badeværelset. Opsætning skal foretages af aut. elektriker. Ved etablering af elektrisk gulvvarme skal bestyrelsen konsulteres forinden for beslutning om, hvorvidt måden etableringen sker på, kræver påføring af vådrumsmembran. Også dette arbejde skal udføres af autoriseret elektriker.

Det er ikke tilladt at etablere håndklædetørrer eller gulvvarme med anvendelse af ejendommens varmforsyning.

KØKKEN

Udskiftning af køkkenelementer, køkkenvask og blandingsbatteri samt tilslutning af opvaskemaskine kan ske uden bestyrelsens godkendelse, blot skal gældende bygningsreglement overholdes.

Enhver ændring af afløbsforløbet skal godkendes af bestyrelsen og udføres af aut. VVS installatør.

Emhætte med motor må ikke tilsluttes ventilationssystemet. Emhætten skal være beregnet til ”motor på loft” eller ”sammen med eksisterende centraludsugning”. Emhætte med recirkulation og kulfilter kan etableres uden tilslutning til ventilationssystemet.

FLYTNING/ETABLERING AF VÆGGE

Bærende vægge udført i beton må ikke fjernes eller gøres mindre.

Indvendige skillevægge kan fjernes og etableres efter forudgående godkendelse fra bestyrelsen.

LEJLIGHEDENS VARMEFORSYNING

Lejligheden opvarmes ved hjælp af fjernvarme i lejlighedens installerede radiatorer. Det er ikke tilladt at nedtage eller opsætte radiatorer. Udskiftning af en radiator skal godkendes af bestyrelsen. Skriftlig ansøgning sendes til hus@nymunkegaard.dk, eller foreningens postkasse (Nr. 156A). I tilfælde af funktionsudytighed udskiftes med identisk radiator.

Udskiftning af defekt radiator-termostat sker på foreningens regning ved henvendelse til foreningens telefon eller hus@nymunkegaard.dk.

Det er ikke tilladt at etablere håndklædetørrer eller gulvvarme med anvendelse af ejendommens varmforsyning.

Installation af pejs, brændeovn eller biobrændsel-ovn er ikke tilladt.

VINDUER OG TERRASSE/ALTANDØRE

Udskiftning/ændring af vindues- og/eller dørpartier må kun foretages af ejerforeningen. Det er ikke tilladt at etablere katteløb i terrasse/altandør.

Punkteret termorude: udskiftning af ruden skal godkendes af bestyrelsen via henvendelse til foreningens telefon eller hus@nymunkegaard.dk. Ejerforeningen betaler for udskiftningen, og sørger for det praktiske via foreningens glarmester.

Lukkemekanismen i vinduer og døre: Det er en god idé at smøre disse mindst en gang om året. Er mekanismen gået i stykker kontaktes foreningen på dennes telefon eller hus@nymunkegaard.dk, der sørger for reparation/udskiftning for foreningens regning. Udskiftning af gummilister er ejers egen opgave og udgift.

HOVEDDØR OG LÅSESYSTEM

Der må ikke foretages udskiftning/ændringer uden forudgående godkendelse fra bestyrelsen.

Der må i hoveddøren etableres dørspion og ekstralås(e) uden godkendelse. Hoveddøren må på siden ind mod lejligheden males af ejer.

POSTKASSER

Postkassens lås må ikke udskiftes med anden type. Kun officielle mærker såsom ”Nej tak til reklamer” eller lign. må påsættes postkassen. Mærkater påsættes i nederste højre hjørne.

TERRASSER OG HAVELÅGER

Ønsker ejer at male terrassens indvendige vægge og loft, må kun facademaling 491, farve: brækket hvid nr. 205 anvendes. Maling stilles til rådighed ved henvendelse til foreningens telefon eller hus@nymunkegaard.dk.

Træværk mellem haverne vedligeholdes og males af ejerforeningen iht. foreningens vedligeholdelsesplan (heldækkende træbeskyttelsesmaling 560, farve: mørkegrøn Sadolin 812). Det er ejers pligt at sørge for, at foreningen kan komme til at vedligeholde rækværket.

Såfremt glasinddækning af terrassen ønskes, skal behørigt materiale afleveres til bestyrelsen for godkendelse. Glasinddækningen skal udseendemæssigt svare til inddækningen for 1. og 2. sals altaner. Skal udføres med klart ufarvet glas. Opvarmning af inddækket terrasse må ikke udføres med ejendommens varmforsyning (f.eks. ved at lade dør eller vindue stå åbent til stuen).

Ønske om etablering af havelåge sker ved henvendelse til bestyrelsen. Havelågen skal udformes iht. gældende tegninger, der udleveres af bestyrelsen ligesom denne anviser havelågens placering i hækken. Ejeren er selv ansvarlig for fjernelse af hæk, udgravning, støbning, opsætning og maling med heldækkende træbeskyttelsesmaling 560, farve: mørkegrøn Sadolin 812. Maling udleveres ved henvendelse til foreningens telefon eller hus@nymunkegaard.dk, og kun denne maling må anvendes.

Udskiftning af bestående havelåge skal ske til den udgave, der er gældende for foreningen. Tegninger udleveres ved henvendelse til bestyrelsen. Som udgangspunkt bibeholdes bestående placering.

Det er ikke tilladt blot at etablere "et hul i hækken" for ind- og udgang.

Det er ejers egen opgave at vedligeholde havelågen, så den fremstår i god stand.

ALTANER

Ønsker ejer at male altanens indvendige vægge og loft må kun facademaling 491, farve: brækket hvid nr. 205 anvendes. Maling stilles til rådighed ved henvendelse til foreningens telefon eller hus@nymunkegaard.dk.

Altanens træværk og rækværk vedligeholdes jf. vedligeholdelsesplanen af foreningen, men ønsker du selv at foretage småreparationer stilles maling til rådighed ved henvendelse til foreningens telefon eller hus@nymunkegaard.dk. Heldækkende træbeskyttelsesmaling 560, farve: Irgrøn NCS S3050-G.

Etablering af glasinddækning skal godkendes af bestyrelsen og udføres iht. gældende tegninger, der udleveres af bestyrelsen. Skal udføres med klart ufarvet glas. Opvarmning af inddækket altan må ikke udføres med ejendommens varmforsyning (f.eks. ved at lade dør eller vindue stå åbent til stuen).

Udskiftning/ændring af bestående glasinddækning behandles som etablering således, at alle glasinddækninger med tiden fremstår ensartede for bygningen. Revnet og ituslået glas må dog erstattes af klart ufarvet glas.

Specielt for 2. sals altaner gælder: såfremt inddækning/isolering mod tag ønskes etableret, skal ejer til bestyrelsen aflevere behørigt materiale inkl. dokumentation fra byggesagkyndig for undgåelse af fugt- og rådskeer fra isoleringen. Bestyrelsen kan ud fra det indleverede materiale godkende inddækning mod taget under forudsætning af, at enhver senere opstået skade (f.eks. fugt eller råd i tagkonstruktionen) udbedres for ejerens regning. Ejer skal ligeledes selv bekoste retablering af lukning mod tagkonstruktionen i tilfælde af nødvendig adgang for kontrol eller reparation.

Vedtaget på generalforsamlingen, den 14. april 2015.

Som dirigent:

Pernille Olsen