

Ejerforeningen Fortbo, Rødovrevej 301 – 323A, 2610 Rødovre

Retningslinjer for ombygning og renovering af lejligheder

Hvad må man selv og hvad skal man have godkendt?

Man må til enhver tid renovere og vedligeholde sin egen lejlighed så længe man følger de retningslinjer, der fremgår af vedtægter (§ 27) og foreningens husorden. Man er som ejer forpligtet til at "foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret."

Er der tale om større ombygninger eller ændringer skal det godkendes af bestyrelsen. Fremsend tegninger og beskrivelser til Ejendomskontoret eller bestyrelsen. Det skyldes, at ændringerne kan få konsekvenser for dine naboer, hvis de ikke er udført korrekt.

Man skal også være opmærksom på, at man til visse ombygninger skal søge om byggetilladelse hos kommunen.

Det anbefales, at man ved større ombygninger tegner en såkaldt "all-risk-forsikring" der dækker, hvor en håndværker ikke kan stilles til ansvar.

Anvend autoriserede håndværkere:

Man skal altid anvende autoriserede håndværkere til arbejder, der har med vand, afløb, varme og el at gøre. (§ 27, stk. 2). Bestyrelsen kan forlange dokumentation for, at der er anvendt en autoriseret håndværker. Det er altid ejers ansvar, hvis der er udført arbejde der er ulovligt eller som medfører gener for andre

lejligheder fx i form af vandskader, kortslutninger.

Emhætte og aftræk fra bad.

Fortbo har et fælles ventilationssystem og det betyder, at der IKKE må tilsluttes emhætte med motor i køkkenet eller elektrisk ventilator i badeværelse eller toilet. Dog skal lejlighederne på 3. sal have en emhætte med motor, da disse lejligheder har eget aftræk fra køkkenet.

Man må ifølge Rødovre Kommune ikke flytte emhætten i køkkenet eller opsætte en emhætte med filter uden aftræk til frisk luft. Hvis man ønsker en sådan emhætte, skal der søges om dispensation til det hos Rødovre Kommune. I de tilfælde skal man have en fuldmagt fra bestyrelsen, før man kan søge kommunen.

Vinduer og døre.

Ejerne har ansvar for vinduer og hoveddør til lejligheden. Hvis man ønsker at male døre og vinduesrammer, skal man overholde de retningslinjer der fremgår af husordenen. Det er hele vinduet og hoveddøren inkl. rammen der er ejerens ansvar. Sker der i forbindelse med isætning af nye vinduer og døre skader på sålbænke eller andet, er det ejeres ansvar at reparere dette.

Hvis døre og vinduer udskiftes, skal de have samme udseende, mål og farve som de eksisterende døre og vinduer. Vinduerne skal være i træ eller aluminium. Indvendige farver

er valgfri. Udvendigt skal vinduerne have de farver der er angivet nedenfor.

I de etværelses lejligheder, hvor der stadig er to store og et smalt vindue, skal de ved udskiftning erstattes med 3 lige store vinduer

Farver på vinduer og døre:

Lejligheder i stuen, 1. og 2. sal:

Vinduerne skal flugte facaden og skal være vendbare. Der skal være udluftning i vinduerne.

Udvendige farver:

- Karme og rammer sal skal have være dybsorte i RAL 9005. Er de i aluminium skal det være i glans 30.
- Hoveddøre i opgangene skal være i RAL 9010

Lejligheder på 3 sal:

Ovenlysvinduer og vinduer under ovenlysvinduerne skal være Velux i samme størrelse, som de eksisterende. Det er tilladt at have udvendig persienne.

Udvendige farver:

- Veluxvinduer skal være grå (Velux standardfarve)
- Karme og rammer i vinduer og døre i partiet ud mod tagterrassen, skal være hvid i RAL 9010
- Hoveddøre på svalegangen skal være grønblå i RAL 5001 og karmen skal være hvid i RAL 9010

Altaner og tagterrasser:

Ifølge vedtægten har ejerne ansvar for almindelig vedligeholdelse af altaner og tagterrasser.

I lejligheder med altan, skal ejeren sikre, at gulvet er malet og afløbet er frit.

I 3. sals lejligheder med tagterrasse skal der holdes rent under fliser, tagrende og afløb, således af regnvand og smeltevand kan ledes væk. Lejlighederne er desuden ansvarlige for at vedligeholde rækværket (behandles med træolie).

Facadeplader ved tagterrasserne er foreningens ansvar, men hvis ejer ønsker dem udskiftet på grund af udseende mv. må man gerne gøre dette for egen regning. Kontakt ejendomskontoret, så der sikres at der anvendes det rigtige materiale. Er pladerne så defekte, at der er fare for indtrængning af regnvand, skal man kontakte Ejendomskontoret mhp at få vurderet om pladen skal udskiftes.

Ansvar

Det er en god ide at læse vedtægtens § 26 og § 27 om henholdsvis ejerforeningens og ejerens vedligeholdelsespligt. Vær især opmærksom på § 27 stk. 6: "Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget".

Byggeaffald

Der *må ikke* afleveres byggeaffald fx fliser, sanitet eller lignende i affaldsgården eller i affaldsbeholderne jf. Husordenen. Sådant affald skal afleveres på kommunens genbrugsstation. Hvis der er behov for det, kan man leje foreningens trailer ved henvendelse til ejendomskontoret.