

## **Information til ejere i forbindelse med renovering af lejligheder i Ejerforeningen Vestervang Vest**

Som ny ejer skal man være opmærksom på, at ejendommen er bygget i datidens beton, som desværre giver mange støjgener i forbindelse med renoveringer/ombygninger.

For, at alle nuværende og kommende beboere skal leve sammen i fredelig sameksistens, er det vigtigt, at en ombygning aftales med bestyrelsen, så der kan adviseres til alle beboere.

### **Ved renovering/ombygning af en lejlighed er der derfor nogle regler der skal overholdes.**

Ejerforeningen skal i god tid orienteres om renoveringen samt, hvad ejeren ønsker at renovere.

Hvis, der ved renoveringen er åbnet op til installationerne, ønsker ejerforeningen at efterse og evt. forny rørføringen i installationsvæggene. Hvis der ikke allerede er installeret energimålere, vil disse ligeledes blive installeret. Udgiften til udskiftning af rør med videre afholdes af ejerforeningen.

Ejerforeningen vil tilse byggeriet i renoveringsperioden for at sikre, at alle regler om ventilation, rørføring osv. overholdes.

Der skal forelægges en plan for, hvad ejeren ønsker at renovere samt, hvornår renoveringen starter, og hvornår renoveringen forventes færdig. Tidsplanen skal overholdes.

### **En renovering må ikke strække sig over mere end 12 uger fra opstart til endt renovering**

Der skal gives besked til Ejerforeningens kontor i god tid på mail, [vestervang4-10@mail.dk](mailto:vestervang4-10@mail.dk). Elevatoren vil så blive "pakket ind" i den periode, hvor der renoveres for at beskytte elevatoren mod skrammer. Elevatoren må ikke overbelastes.

Der kan foretages håndværker- opgaver af professionelle håndværkere i dagtimerne mellem kl. 8-16 på hverdage. Ejere selv kan tillige udføre mindre støjende opgaver fra kl. 16-19 samt kl. 9-14 om lørdagen.

Ejerforeningens kontor skal i god tid informeres om, hvornår der vil være kraftig støj således, at der kan opsættes opslag i opgangene vedrørende dette.

Af hensyn til andre beboere i bebyggelsen må der ikke arbejdes på helligdage. Hverken af håndværkere eller af ejere selv.

Byggematerialer skal afleveres i dagtimerne således, at det er til mindst gene for beboerne i bebyggelsen.

Byggematerialer må ikke efterlades på gangarealer eller mellem bygningerne.

Hvis der er behov for opstilling af en container i renoveringsperioden, skal dette aftales med ejerforeningen.

Håndværkerbiler skal efter afsætning af byggemateriale etc. stilles på parkeringspladsen på nordsiden af altangangshuset.

Der må ikke "etableres værksted " udenfor bygningen til for eksempel opskæring af plader, brædder eller lignende.

Ved dagens afslutning skal byggeaffald fjernes og området skal fremstå ryddet og fejlet. Ejeren er forpligtet til, at byggeaffald bortskaffes korrekt. Byggeaffald må ikke stilles til storskrald.

På hjemmesiden [www.evvv.dk](http://www.evvv.dk) under renovering findes der en **Håndværkerliste**.

Håndværkerne på denne liste kender ejendommen, og det kan ofte være en fordel i forbindelse med en ombygning. Det er ikke et krav at anvende disse håndværkere.

**Det er et krav, at håndværkere har en erhvervsansvarforsikring, der dækker skader op til 10 mio. kr.**

**Ved arbejde med el-, vand- og varmeinstallationer er det et ufravigeligt krav, at det er autoriserede firmaer, der udfører arbejdet i lejlighederne.**

## **Facader**

Der gøres opmærksomt på, at der er en tinglyst deklARATION på ejendommen, der gør, at man ikke kan ændre på facaderne, herunder må der ikke ændres på farverne på beton, træværk og eternit på altaner og terrasser. Det er heller ikke tilladt at fjerne eller opsætte faste bygningsdele.

Det udendørs- træværk skal være malet sort og med samme malingstype. Ønsker ejeren selv at male det sorte træværk, kan maling fås ved henvendelse til ejerforeningen.

### **Oplukkelige lemme.**

I marts 2013 fik ejerforeningerne Vestervang Øst og Ejerforeningen Vest godkendt en facadeændring hos bygningsinspektoret i Aarhus Kommune således, at der kan ske ændring i facaden.

**Mod Nord:** Oplukkelige lemme kan skiftes til oplukkelige vinduer.

**Mod Syd:** Oplukkelige lemme, bag de lodrette, sorte tremmer på altanen kan udskiftes til oplukkelige vinduer.

En ejer, der ønsker at ændre facaden, **skal ansøge** bestyrelsen med beskrivelse af den ønskede ændring. Bestyrelsen behandler ansøgningen, og hvis den ønskede ændring er i overensstemmelse med retningslinjerne, gives der accept. Ejeren betaler selv for denne ændring.

## **Markiser mod Syd**

Der kan monteres markiser på altanen mod syd.

Markisedugen skal være ensfarvet og i neutral farve, og farven skal matche farven på bygningsbetonen (grå/lys grå).

Bestyrelsen skal godkende en ansøgning om opsætning af markise.

Ansøgningen indeholder ligeledes specifikationer på hvor, og hvordan markisen skal monteres.

Ansøgningskemaet findes på [www.evvv.dk](http://www.evvv.dk) under renovering.

## **Indgreb i bærende konstruktioner**

Der må ikke skæres eller fræses i betonvægge og etageadskillelses elementer, ligesom der ikke må indlægges supplerende betongulve af hensyn til belastning af etageadskillelserne.

Der må ikke bores huller større end 10 mm i diameter og 70 mm i dybden.

Ved udskiftning af fliser eller klinkebelægning på betongulve er det alene tilladt at udskifte selve belægningen uden, at der foretages ophugning af det underliggende betondæk eller betonafretningslag.

**Originale fliser er opsat med fliseklæber, som indeholder asbest, det kræver særlige forholdsregler ved udskiftning/ fjernelse.**

## **Fælles installationer**

Alle lodrette installationer varmerør, brugsvandrør og afløbsrør i installationsskaktene er fælles installationer og vedligeholdes af ejerforeningen/fællesskabet.

Ændring eller udskiftning af bestående fællesinstallationer må kun foretages af ejerforeningen.

Hvis ejeren i forbindelse med renoveringen skal ind i installationsvæggene, foretager ejerforeningen et gennemsyn og evt. renovering af fællesinstallationerne. Der installeres ligeledes energimålere. Ejerforeningens håndværkere udfører opgaven på ejerforeningens regning.

Der må ikke foretages ændringer af varmeinstallationen, herunder ændring af rørføringerne. Der må ikke installeres specielle varmesystemer, f.eks. gulvvarme, fjernes radiatorer eller andet uden ejerforeningens tilladelse.

**Skal der lukkes for vand, varme eller el, skal ejerforeningen kontaktes i god tid således, at der kan adviseres herom til de berørte lejligheder.**

## Ventilation

Ejendommene er udstyret med et fælles ventilationssystem, hvor ventilatorer på taget gennem lodrette kanaler ventilerer lejlighederne med udsugning i køkkener og badeværelser.

For at sikre en effektiv ventilation i hele ejendommen er det meget vigtigt, at alle beboere overholder disse regler:

**Der må udelukkende monteres en reduktionsventil på udsugningskanalerne. Der må således under ingen omstændigheder tilsluttes tørretumblere, emhætter, el-ventilatorer eller anden ventilation til anlægget.**

**Udsugningsventilerne i køkkener og badeværelser må ikke blændes af, tildækkes eller fjernes. Udsugningen SKAL være forsynet med reduktionsventil for at sikre en ensartet luffordeling i hele ejendommen.**

Hvis der installeres emhætte skal den være af typen med spjæld uden motor eller med kul filter.

Tørretumblere skal være af typen med kondensstørrer.

## Facadepartier/vinduer mod syd

Alle vinduesrammer mod nord og syd ejes af ejerforeningen. Ruderne tilhører den enkelte lejlighed.

Hvis en ejer ønsker at udskifte vinduespartier mod syd, aftales det med ejerforeningen. Der budgetteres med et vist beløb hvert år til udskiftning af vinduespartier. Det er derfor hensigtsmæssigt at lade ejerforeningen vide i god tid, hvis man ønsker en udskiftning. Ved udskiftning skal ejeren forvente selv at skulle udrede ca. 35 % af den samlede udgift.

## Isolering af Nordfacaden.

Supplerende isoleringsarbejder (under visse vilkår). Ejerforeningen kan tilbyde en efterisolering af de isolerede facadepartier, under vinduerne, i forbindelse med evt. nedtagning/udskiftning af radiatorer. Ejerforeningen betaler for ny isolering. Alt andet arbejde betales af ejeren selv.

Ejerforeningen arbejder på en energiforbedring/efter isolering af hele nordfacaden udefra.

## Terrasser på terrassehuset

Ved udskiftning af belægningen på terrasserne i terrassehuset betaler ejerforeningen for den billigste løsning, dvs. strøer samt den billigste træbelægning. Hvis ejeren ønsker en anden/dyrere løsning, må den pågældende ejer selv betale differencen til en evt. anden, ønsket løsning. Det er således også bestyrelsen, der bestemmer, hvornår der kan foretages udskiftning, og hvem der skal udføre arbejdet.

Der budgetteres med et vist beløb hvert år til renovering.