

## Installationer og bygningsdele udenfor lejlighedens tinglyste areal.

Christianshavn, den 9. marts 2026.

**Forholdsregler ved en ejers ændring og vedligeholdelse af installationer eller bygningsdele, der udføres uden for den pågældende ejers tinglyste ejendom. Det vil typisk være et fællesareal der ejes af ejerforeningen.**

En ejer har som udgangspunkt ikke automatisk ret til at benytte et fællesareal, selvom det ligger lige op til ejerens tinglyste ejendom. Retten til at bruge fællesarealer bestemmes af ejerforeningens vedtægter og den danske ejerlejlighedslovgivning, særligt *Lov om ejerlejligheder* og *Lov om ejerforeninger*. Disse love fastslår, at fællesarealer tilhører hele ejerforeningen og ikke enkelte ejere, medmindre der er givet særskilt skriftlig tilladelse fra ejerforeningen.

Hvis en ejer ønsker at benytte et fællesareal, kræver det derfor en skriftlig godkendelse fra ejerforeningen. Det er vigtigt at følge både ejerforeningens interne regler og de gældende love, som blandt andet kan findes i Ejerlejlighedsloven og Boligreguleringsloven. Disse love regulerer forholdet mellem individuelle ejere og fællesskabet og sikrer, at fællesarealer ikke uretmæssigt tages i brug uden tilladelse.

### **Forhold der typisk vil kræve en skriftlig godkendelse:**

- En hems på et lejet kiploft
- Installationer til en stuelejlighed under loft i kælderen under lejligheden
- El og vand installationer fra en lejlighed til et bagtrapperum.

**Ansøgning:** Ejerforeningen skal altid give en skriftlig tilladelse til et arbejde, der foregår på et fællesareal. Ansøgningen skal indeholde en præcis beskrivelse, foto og tegninger af det der søges om tilladelse til, ansøgningen sendes til [post@ejerforeningen.net](mailto:post@ejerforeningen.net).

**Foreløbig godkendelse:** Ejerforeningen kan give en foreløbig godkendelse, under forudsætning af, at det der ønskes ændret, er i henhold til ejerforeningens regler og gældende lovgivning. En foreløbig godkendelse arkiveres under den lejlighed det handler om.

**Endelig godkendelse:** Når arbejdet er afsluttet, har ejeren pligt til at aftale et syn af området der er påvirket af ændringen, dette skal altid ske på E-mail til [post@ejerforeningen.net](mailto:post@ejerforeningen.net). Afhængig af ændringens omfang, bestiller ejerforeningen et syn af en kvalificeret fagmand eller en bygningsingeniør, hvis arbejdet er mangelfuldt eller kompliceret. Denne omkostning skal alene afholdes af ejer. Når ændringen er godkendt og omkostningerne er betalt, fremsender ejerforeningen den endelige godkendelse til ejer og godkendelsen bliver arkiveret under lejligheden. Er der tale om et arbejde, der skal udføres af en autoriseret installatør eller et arbejde der er underlagt myndighedsregler, skal ændringen dokumenteres med kopi af faktura.

## **Installationer og bygningsdele udenfor lejlighedens tinglyste areal.**

Christianshavn, den 9. marts 2026.

**Opsyn og vedligeholdelse:** En fællesinstallation i en ejendom med ejerlejligheder er en teknisk installation, der tjener hele ejendommen eller flere lejligheder, og som ikke tilhører én enkelt ejer. Det kan for eksempel være vandrør, elledninger, varme- og ventilationssystemer, der går gennem eller forsyner flere lejligheder eller fællesarealer. Fællesinstallationer vedligeholdes og udskiftes af ejerforeningen, og brugen af dem reguleres af ejerforeningens vedtægter samt gældende lovgivning.

Disse installationer er typisk placeret på eller gennem fællesarealer, og det er derfor ikke tilladt for enkelte ejere at ændre eller benytte dem, uden skriftlig tilladelse fra ejerforeningen.

Selv om en installation, der kun bruges af en ejer, er i et fællesareal, bliver det ikke til en fælles installation. Ejeren er pligtig til at holde opsyn og vedligeholde installationen.

**Forsikringsforhold:** Hvis installationen forårsager en skade, der er dækket af ejerforeningens bygningskaskoforsikring, skal ejeren af installationen anmelde skaden til Ejendomskontoret og hvis skaden er forsikringsdækket skal ejeren betale en eventuel selvrisko.

### **Andre forhold hvor ændringer eller installationer er udenfor den tinglyste ejendom.**

I nogle tilfælde vil en ejers installation, gå gennem en andens lejlighed, eksempelvis et gulvafløb i et badeværelse, en vandtilslutning i et badeværelse, stigstrengene er typisk i lejlighederne til højre, et elkabel der forsyner lejligheden med strøm, er ført i en fælles kabelbakke i lejlighederne til venstre.

I disse tilfælde skal en ejer give adgang til et nødvendigt vedligeholdelsesarbejde, med et skriftligt varsel på 6 uger, beskrevet i Vedtægterne § 28 Stk. 2. Ejerne skal selv indgå en aftale om adgang, tidsplan og om hvordan det færdige resultat skal se ud. Vedtægterne § 28 Stk. 6, beskriver hvad ejeren skal tåle, i forbindelse med en anden ejers destruktive indgreb og hvad der kan kræves for at sikre en genetablering.

**Bestyrelsen E/F Aladdin**