

Regler for byggeændringer

Skal der ske byggeændringer og modernisering i lejligheden, udover alm. maling og tapetsering, skal følgende regler følges.

Oversigt:

1. Små ændringer søges kun hos bestyrelsen.
2. Større ændringer søges både hos bestyrelsen og relevante myndigheder.
3. Skriftlig ansøgning til ejendomskontoret og evt. relevante myndigheder forud for arbejdets igangsættelse.
4. Ejendomskontoret skal have kopi af al korrespondance med berørte myndigheder, hvis der har været korrespondance uden om ejendomskontoret.
5. Tildækning af faste installationer.
6. Arbejdet skal være håndværksmæssigt korrekt udført.
7. Der skal tages hensyn til de omkringboende.
8. Den daglige rengøring og oprydning er andelshaverens ansvar.
9. Byggesagen skal være afsluttet senest et år efter ansøgningen.
10. AST's byggeanvisninger skal overholdes.
11. Særlige regler og senest gældende byggenormer og anvisninger skal følges.
12. Ved større byggearbejder skal der tegnes all-riskforsikring (entrepriseforsikring).
13. Du har ansvaret for, at dit byggeprojekt udføres korrekt.

Uddybning:

1. **Små ændringer søges kun hos bestyrelsen.**
Små byggeændringer og moderniseringer, såsom opsætning af nye paneler, nedrivning af lette vægge, istandsættelse af badeværelse, opsætning af nedhængte lofter over 250 cm fra gulv m.m. kun skal godkendes af bestyrelsen.
2. **Større ændringer søges både hos bestyrelsen og Københavns kommune.**
Større byggeændringer og modernisering, så som blænding af trappedøre, nedrivning af bærende vægge, opsætning af nedhængte lofter med en lofthøjde under 250 cm m.m. skal både søges hos bestyrelsen og hos kommunen. Se mere i pkt. 3.
3. **Skriftlig ansøgning forud for arbejdets igangsættelse.**
Byggeændringer og moderniseringer skal **forud** for arbejdets igangsættelse søges skriftligt hos bestyrelsen og eventuelt andre relevante myndigheder.

Byggeansøgningen skal bestå af beskrivelse og / eller tegninger, så det klart fremgår, hvor og hvordan byggeændringen / moderniseringen bliver udført.
Eksempel på en byggeansøgning kan du få udleveret på ejendomskontoret.

Tegning af din lejlighed kan du få udleveret på ejendomskontoret, alle tidligere byggeændringer, skal være med på tegningerne.

NB. vedr. tegninger så er det fremmende for byggesagen, hvis du skriver navn på de forskellige rum.

Byggeændringer / modernisering må ikke påbegyndes, før andelshaver har en skriftlig tilladelse fra bestyrelsen og evt. en byggetilladelse fra Københavns kommune, såfremt dette kræves.

Bemærk: Ejendomskontoret sender byggeansøgningen til kommunen, derfor skal al korrespondance omkring byggeansøgningen gå via ejendomskontoret.

4. Ejendomskontoret skal have kopi af al korrespondance.

Ejendomskontoret skal have kopi af al korrespondance, stilet til offentlig myndighed samt kopi af kvittering for anmeldelse af byggearbejde eller byggetilladelse og den tilhørende ibrugtagningstilladelse. Andelshaver har under alle omstændigheder ansvaret for den nødvendige lovlige udførelse af ombygningen. Boligforeningen ansøger og forestår al korrespondance omkring byggesagen med relevante myndigheder.

5. Tildækning af faste installationer.

Hvis en af forandringerne medfører inddækning af faste installationer såsom centralvarmerør, faldstamme, vandrør m.v., påhviler udgiften til fjernelsen af inddækningen og evt. reetableringsudgifter til enhver tid den pågældende andelshaver og ikke Andelsboligforeningen.

Skjulte rør

Det er tilladt at lave skjulte rør installationer i vægge og gulv med pex (rør i rør)

6. Arbejdet skal være håndværksmæssigt veludført.

Al arbejde skal udføres svarende til begrebet "håndværksmæssigt korrekt udført arbejde". Alt byggearbejde der kræver autorisation skal udføres autoriseret.

7. Der skal tages hensyn til de omkringboende.

Enhver byggeændring og modernisering skal ske med hensyntagen til de omkringboende, ligesom eventuelle følgeskader hos de omkringboende eller på ejendommen skal udbedres af skadevolderen uden udgift for de skadelidte. Evt. tvivl omkring følgeskaders omfang afgøres af bestyrelsen eller bestyrelsens rådgivere.

Andelshaveren står for at varsle omkringboende om arbejdet så hurtigt som muligt, og senest 7 dage før arbejdet påbegyndes.

8. Den daglige rengøring og oprydning er andelshaveren egen ansvar.

Det er andelshaver som er ansvarlig for, at der bliver gjort rent på fællesarealer hvor de / håndværkere færdes eller arbejder. Der skal som minimum være gjort rent og ryddet op **hver dag** ved arbejdstids ophør. Men det kan også være nødvendigt med rengøring flere gange dagligt, hvis arbejdet sviner / støver meget.

Hvis det konstateres, at der ikke er / bliver gjort rent, vil det blive gjort for andelshavers regning. Ved gentagelse kan arbejdet blive stoppet.

Bemærk: kælderarealer og opgang må normalt ikke bruges som arbejdsplads.

9. Byggesagen skal være afsluttet et år efter ansøgningen.

Byggesagen skal være afsluttet senest et år fra samtykke hertil fra bestyrelsen eller tilladelse fra kommunen, men selve arbejdet skal være færdigt senest 3 måneder efter det er påbegyndt.

10. Bestyrelsens byggeanvisninger.

Bestyrelsen har fået udarbejdet nogle anvisninger til forskellige typer af byggearbejde i ejendommen. Disse anvisninger **skal** følges.

- 11. Særlige regler:**
Støbning af gulve i forbindelse med udvidelse af toilet / bad.
Vi er blevet nødt til at indføre syn af gulve inden støbning, da vi har konstateret, at boligforeningens anvisning ikke altid følges. **Derfor skal du, når gulvet er klar til støbning, kontakte ejendomskontoret for syn af gulvet.** AST godkender som sådan ikke arbejdet, men vurderer om det ser ud til at følge ejendommens anvisning. Hvis ikke stoppes arbejdet. Ejendomskontoret skal også se om vådrumsmembranen er udført ifølge ejendommens anvisning.
- 12. Ved større byggearbejder skal der tegnes all-risk / entreprisforsikring.**
Hvis en ændring – større eller mindre – kan give risiko for følgeskade på ejendommen (fx åbning i bærende væg / mur eller en udvidelse / indretning af badeværelse), kan bestyrelsen betinge sin tilladelse til ændringen af, at andelshaver for egen regning **forud** tegner all-risk på byggearbejdet hos det forsikringsselskab, hvor AST har gældende ejendomsforsikring.
Forsikringsselskabet beregner den konkrete all-riskpræmie ved hver ansøgning herom, og præmien afhænger af både byggeudgift, konkrete risiko for byggeskade og varighed af byggearbejde. Typisk vil præmien ligge i interval pt. fra kr. 2.000 – kr. 8.000.
- 13. Du har ansvaret for, at dit byggeprojekt udføres korrekt.**
Hvis der sker skader på ejendommen som følge af din byggesag, har du ansvaret for udbedring af disse. Du skal derfor selv sikre dig i forhold til de håndværksfirmaer, som du indgår aftale med. Hvis du ikke formår at placere ansvaret for skaderne hos håndværksfirmaet, har du selv ansvaret.

Eksempler på arbejder som kræver byggetilladelse, samtlige arbejder kræver bestyrelsens tilladelse.

Byggearbejde	Fuldmagt fra bestyrelse	Byggetilladelse skal ansøges	Bemærkninger
Beklædning af eksisterende loft med gipsplader, direkte opsat	X		
Beklædning af eksisterende loft med gipsplader, nedhængte lofter	X	X	Byggetilladelse hvis lofthøjde bliver mindre end 250 cm.
Blænding af hoveddør	X	X	Typisk arbejde ifbm. lejlighedssammenlægning.
Blænding af indvendig dør	X		
Etablering af terrassedør mod gård	X	X	Kræver byggetilladelse.
Gennemføring af aftræksrør i køkkenydervæg	X	X	Kræver byggetilladelse.
Etablering af tagterrasse / altan	X	X	Kræver byggetilladelse.
Procedure ved sammenlægning af lejligheder	X	X	Kræver byggetilladelse.
Renovering og udvidelse af badeværelse	X	X	Byggetilladelse hvis du kommer i berøring med ventilation eller rørføringen af de fælles vand- og afløbsinstallationer.
Reparation af loft ved fjernelse af ikke bærende vægge.	X		
Reparation af loft ved fjernelse af lette vægge	X		
Udlægning af nyt bræddegulv	X		

Byggearbejder som Københavns Kommune ikke kræver byggetilladelse til:

- Skillevægsændringer, der ikke ændrer på lejlighedens størrelse eller medfører ændringer i bærende konstruktioner (husk altid at tjekke om væggen er bærende – i så fald skal du søge om byggetilladelse).
- Udskiftning af elementer i eksisterende køkken
- Udvidelse af dit køkken med et andet rum uden at fjerne bærende skillevægge
- Renovering eller udvidelse af badeværelse hvor du ikke kommer i berøring med ventilation, rørføringen af de fælles vand- og afløbsinstallationer
- Nedsækning af lofter eller blænding af døre med mindre det er yderdøre mod trappe eller ydermur.