

Procedure i forbindelse med ombygning

Januar 2020

Det her er en vejledning i reglerne i forbindelse med ombygning og renovering. Vejledningen er tænkt som en hjælp til at skabe et overblik over, hvordan proceduren er ved ombygning og hvornår foreningen skal spørges om tilladelse til at ændre i lejligheden. Dette er kun en vejledning, så vær til enhver tid opmærksom på, at det er ordlyden i vedtægterne, husorden og kommunale og statslige regler for byggeri, der er gældende. Det er også andelshavers ansvar at orientere sig i gældende regler for om ombygningen kræver byggetilladelse, statiske beregninger mv. på,

Vær desuden opmærksom på, at alt lovpligtigt arbejde omkring vvs- og el-installationer skal udføres af autoriseret vvs- installatør og autoriseret el-installatør, hvilket bestyrelsen kan kræve dokumentation for. Derudover skal ombygningen udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i bygningsreglementet, lokalplaner, mv.

Hvis den nødvendige byggetilladelse eller godkendelse fra bestyrelsen ikke er indhentet, kan andelshaver blive pålagt at bringe det ombyggede tilbage til den oprindelige stand.

Se desuden eksisterende procedure for arbejde, der udføres i anden andelshavers lejlighed.

Generel procedure ved ombygning

Groft sagt kan ombygning eller renovering af lejlighed indeles i tre grupper:

1. Ombygning, der kræver byggetilladelse
2. Flytning af rør, større ændringer i lejligheden, mv, der måske kræver byggetilladelse
3. Vedligehold, der ikke kræver byggetilladelse

Under punkt 1 hører typisk ombygninger, som påvirker husets konstruktion og brandsikkerhed. Det kan fx være sammenlægning af lejligheder, nedrivning af bærende vægge, etablering af badeværelse, mv. Det er til enhver tid andelshavers pligt at undersøge om ombygningen kræver byggetilladelse samt tilvejebringe de rette informationer for kommunen. Bestyrelsen skal give fuldmagt til ombygningen, som skal medsendes ansøgningen om byggetilladelse til kommunen.

Under punkt 2 hører ændringer i rørføring og andre større ændringer i lejligheden. Det kan fx være ændringer i de såkaldte fælles installationer, såsom flytning af radiator, flytning af faldstamme eller ventilationskanal, flytning af bygasrør eller større ændringer i lejligheden, såsom udskiftning af gulve eller flytning af ikke bærende væg. Det er også her andelshavers ansvar at finde ud af, om ændringen er så omfattende, at den kræver en byggetilladelse, jf. ovenfor.

Under punkt 3 hører almindeligt vedligehold, såsom maling, tapetsering, udskiftning af toilet, opsætning af vaskemaskine og opvaskemaskine, afhøvling af gulve, udskiftning af glas i vinduer, udskiftning af HFI-relæ, mv.

For både punkt 1 og 2 gælder, at andelshaver skal have bestyrelsens godkendelse inden arbejdet påbegyndes. Den opnås via udfyldelse af et skema til bestyrelsen, samt evt. udfyldelse af fuldmagten, som efterfølgende anvendes til ansøgning om byggetilladelse, se nedenfor.

Processen

Punkt 1 og 2 kræver, at andelshaver tager kontakt til bestyrelsen i god tid inden ombygningen påbegyndes.

Inden ombygningen påbegyndes skal der afleveres et udfyldt skema og evt. en udfyldt fuldmagtsskrivelse til vedlæggelse til ansøgningen om byggetilladelse, til bestyrelsen. Bestyrelsen tager stilling til henvendelsen på førstkommande bestyrelsesmøde.

Procedure i forbindelse med ombygning

Januar 2020

Skemaet kan findes på foreningens hjemmeside under dokumenter.

Fuldmagten findes på Københavns Kommunes hjemmeside: <https://www.kk.dk/fuldmagt-byggeri>

I skemaet skal udførligt beskrives, hvilke ændringer, der skal foretages.

Ombygningen må ikke påbegyndes før andelshaveren har fået en tilbagemelding fra bestyrelsen. Tilbage meldingen er enten et ok til ombygningen og/eller en fuldmagt til ansøgningen om byggetilladelse, eller en indsigelse mod ombygning. Hvis bestyrelsen gør indsigelse mod ombygning, må ombygningen (eller ansøgningsprocessen om en byggetilladelse fra kommunen) ikke igangsættes før, at der er opnået enighed med bestyrelsen. I yderste konsekvens kan sagen skulle løftes til kommende generalforsamling.

Ved punkt 1:

Når andelshaver har fået fuldmagt fra bestyrelsen til at ansøge om byggetilladelse og modtaget godkendt byggetilladelse fra kommunen, skal bestyrelsen se byggetilladelsen, inden ombygningen går i gang. Det er for at sikre, at kommunen ikke har indsat krav eller lignende til ombygningen, som det ville være nyttigt for foreningen at kende til, eller at dialogen med kommunen har givet anledning til ændringer i ombygningen.

Vær desuden opmærksom på, at der kan være dele af ombygningen, som ikke kræver byggetilladelse; men som skal godkendes af bestyrelsen (altså fx ting, der hører under punkt 2). Det skal enten beskrives i skemaet, når andelshaver skal have fuldmagt til at ansøge kommunen om byggetilladelse eller når andelshaver sender den godkendte byggetilladelse fra kommunen til bestyrelsen. I begge tilfælde må ombygningerne ikke påbegyndes før andelshaver har fået bestyrelsens godkendelse.

Omfatter ombygningen dele af bygningens bærende dele, så er det et krav, at andelshaveren som bygherre forinden projektets opstart tegner en all-risk forsikring på hele projektet via foreningens bygningsforsikring. Forsikringen tegnes ved henvendelse til bestyrelsen, og præmien for forsikringen betales af andelshaveren.

Retningslinjer vedrørende ombygning i foreningen

Nedenfor er en oversigt over retningslinjer ved ombygning (dvs. punkt 1 og 2). Listen er ikke udtømmende, så spørg bestyrelsen i tvivlstilfælde. Retningslinjerne kan ændres, hvis andelshaver eller bestyrelsen kan dokumentere, at ændringen ikke vil være til gene for hverken andre andelshavere, bygningen eller foreningen som sådan. Selvom ombygning foretages i overensstemmelse med nedenstående retningslinjer, skal bestyrelsen underrettes via skema, jf. processen ovenfor medmindre det tydeligt fremgår.

Rørføring

Kloak- og køkken-rør skal forblive i lodret tilstand hele vejen ned fra lejlighed til lejlighed.

Stue- og 5 sals lejligheder kan der dog dispenseres for.

Kold- og varm-vandrør fra bagtrappe. Lodrette rør er andelsforeningen. Vandrette rør er beboerens ansvar. Hvad der kommer efter vandmåler eller afspærringshane ført (vandret) ud af lodrette forsyningsrør, er beboerens ansvar.

Rørføring for varmt og koldt vand skal på fællesarealerne føres ad den kortest mulig vej ind i den enkelte lejlighed. En evt. videre fordeling skal foregå inde i lejligheden.

Hvis rør skjules eller er skjult bag skabe, rørskjulere, sænkede lofter e.l., skal man være opmærksom på, at andelshaveren skal sørge for, at der er adgang til installationerne på bestyrelsens anmodning ved fx vedligehold og reparationer.

Procedure i forbindelse med ombygning

Januar 2020

Hvis det er forbundet med udgifter at skaffe adgang til fællesinstallationerne i lejligheden, så skal disse betales af andelshaveren.

Radiatorer

Varme rør/radiator er andelsforenings ansvar. Hvis radiatorer flyttes fra det "fødte"-sted, og fx ud under vindue, er disse rørføringer andelshaverens ansvar. Rørene skal føres i lejligheden.

Rør fra lodrette varmforsyningsrør og ud til radiator, må ikke føres på fællesarealerne.

Radiatorer bliver kun udskiftet, af andelsforeningen, hvis de er defekte eller utætte. Hvis andelshaveren vil have radiatoren ombyttet af anden årsag, er det på andelshaverens egen regning.

Der må godt opsættes ekstra radiatorer i lejligheden, fx i køkken. Udgiften til rørføring, radiator og installering afholdes af andelshaveren.

Badeværelse

Det er tilladt at installere el-gulvvarme og gulvvarme baseret på fjernvarme. Gulvvarmen baseret på fjernvarme må kun etableres i våd- og baderum ikke større end 10 m² med støbt gulv. Gulvvarmen må ikke etableres med shunt; men skal styres ved returventil.

Ved gulvvarme baseret på fjernvarme gælder desuden:

- at andelshaveren skal sikre, at varmemåler registres via energimåler, som kan aflæses sammen med de øvrige varmemålere
- at andelshaver selv afholder alle udgifter til gulvvarmen, inkl. etablering, energimåler, forbrug samt vedligehold af gulvvarmeanlægget

Hvis foreningen skal have adgang til gulvvarmeanlægget, skal udgifter forbundet med adgangen dækkes af andelshaver.

Vægge og døre i lejligheden (se desuden afsnittet "Sammenlægning af lejligheder")

Fjernelse af ikke-bærende vægge er tilladt.

Åbning/udvidelse af dørhuller i bærende vægge kræver statiske beregninger, og vær opmærksom på, at det kræver en byggetilladelse. Se desuden vedtægter for regler om forsikring.

De eneste krav der er til indvendige døre er, at der skal være en toiletdør. Resten kan fjernes.

Lukning af dørhuller inde i lejlighed skal laves brandsikkert (opmuret eller lukket med 2 lags gipsplader på hver side).

Lofter

Det er tilladt at etablere sænkede lofter.

Gulve

Det er tilladt at udskifte gulvet.

Procedure i forbindelse med ombygning

Januar 2020

Udluftningskanaler og faldstammer

Udluftningskanaler må godt tildækkes.

I særlige tilfælde kan bestyrelsen give dispensation til at flytte faldstammer.

Hvis faldstammer skjules eller er skjult bag skabe, rørskjulere, sænkede lofter e.l., skal man være opmærksom på, at andelshaveren skal sørge for, at der er adgang til installationerne på bestyrelsens anmodning ved fx vedligehold og reparationer.

Hvis det er forbundet med udgifter at skaffe adgang til faldstammerne i lejligheden, så skal disse betales af andelshaveren.

Det er ikke tilladt at etablere emhætte med udtræk til det fri; men emhætte må gerne tilsluttes udluftningskanalen.

Sammenlagte lejligheder

Hvis andelshaver ønsker at blænde den ene hoveddør, skal afblændingen foretages med den oprindelige dør; men uden dørhåndtag og beslag påmonteret (således, at det i tilfælde af brand på den måde fremgår tydeligt, at døren er blændet). De nærmere retningslinjer for blænding af døre ses i separat dokument, som findes på foreningens hjemmeside eller kan rekvireres hos bestyrelsen.

Hvis andelshaver ønsker at blænde den ene køkkendør, skal afblændingen ud mod bagtrappen foretages, så det ligner en væg, dvs. uden dørkarm mv. De nærmere retningslinjer for blænding af døre fås ved henvendelse til bestyrelsen.

De tidligere døre skal laves brandsikkert (opmuret eller lukket med 2 lags gipsplader på hver side).

Andet

Hvis der opsættes en godkendt brusekabine (i ikke vådrumssikret rum), så påhviler vedligehold andelshaveren og udgifter til udbedring af en eventuel vandskade kan i yderste konsekvens påhvile andelshaver.