

BYG SELV

Byg-selv regler og vejledninger for Andelsboligforeningen AB Sankt Hans Gade 9A-E

REGLER FOR OMBYGNING AF DIN ANDELSLEJLIGHED.....	2
INSTALLATIONER GENERELT	2
EL-INSTALLATIONER.....	2
VVS-INSTALLATIONER	3
BADEVÆRELSE	3
KØKKEN.....	4
VÆGGE.....	4
LOFTER	5
VINDUER	6
BYGGEGENER	6
SAMMENLÆGNING AF LEJLIGHEDER	6
GODE RÅD I ØVRIGT	6

Version 1.0

REGLER FOR OMBYGNING AF DIN ANDELSLEJLIGHED

Som andelshaver kan du have ønsker om at ombygge visse dele af lejligheden eller dens installationer. Det kan fx være, at du vil have nyt badeværelse eller køkken, eller at du vil rive vægge ned eller sætte nye op.

Du må gerne foretage ændringer i lejligheden, selvom du reelt ikke ejer den. Du skal dog have tilladelse fra andelsboligforeningens bestyrelse, før du går i gang. Kommunens tekniske forvaltning vil også kræve en fuldmagt fra foreningens bestyrelse for at give dig byggetilladelse, såfremt sådan en er påkrævet, da andelsforeningen er den tinglyste ejer af ejendommen.

Ifølge vedtægterne for andelsboligforeningen er du som andelshaver berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Ombygningen skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger, inden du går i gang.

Bestyrelsen kan gøre indsigelse inden 3 uger efter din anmeldelse, og i så fald skal du udskyde projektet, indtil der er enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at bestyrelsens indsigelse er uberettiget.

INSTALLATIONER GENERELT

Vaske- og opvaskemaskiner må kun tilsluttes koldt vand ved aftapningshane med indbygget kontraventil og aquastop. Hvis installationen sker i køkken, skal der desuden være drypbakke under maskinen.

Opsætning af tørretumbler forudsætter, at der lovligt kan føres lodret aftræk til det fri (over tag). I praksis betyder det, at hvis du bor i stuen eller på 1. sal, må du kun installere kondenserende tørretumbler.

Opsætning af emhætte forudsætter, at der lovligt kan føres lodret aftræk til det fri (over tag). I praksis betyder det, at hvis du bor i stuen eller på 1. sal, må du kun installere emhætte med kulfilter (recirkulerende). Se også under afsnittet KØKKEN.

Installation og brugen af installationerne må ikke medføre gener for de øvrige beboere i ejendommen eller beskadige bygningen på noget område, herunder huller i facaden, unødigt fugt, og skimmelvækst som følge af forkert monteret hårde hvidevare.

EL-INSTALLATIONER

Det er tilladt selv at udskifte frontpladen på stikkontakter og afbryder, tilslutte lamper til faste lampesteder.

Det er ikke tilladt selv at udskifte fast elinstallation, etablere nye stikkontakter, afbryder, kabler, måler, målerramme, HFI-relæ, uden at arbejdet følges og vejledes, og til sidst skriftligt godkendes af en autoriseret el-installatør.

Såfremt dette forhold ikke er i orden, og man har mistanke om at der har været foretaget indgreb i elinstallationerne af en ikke-autoriseret person, bør man kræve af sælger, at der forevises en erklæring fra en autoriseret elinstallatør om installationens lovlighed.

Sælger af lejligheden har pligt til at dokumentere installationers lovlighed ved erklæring fra en autoriseret person, såfremt foreningen kræver dette.

VVS-INSTALLATIONER

VVS installationer skal være lovlige. Det vil sige, at arbejder udført på vand og afløbsinstallationer, skal være udført af autoriseret VVS-installatør. Dette gælder rørføring, udskiftning af haner, opsætning af maskiner direkte til forsyningsledningerne, brusekabiner, etablering af gulvafløb i badeværelse, samt alle former for gasinstallationer, herunder nedtagning af disse.

Såfremt der ikke foreligger regninger for udførte ændringer i gas og vandinstallationen, kan køber kræve en skriftlig erklæring for installationens lovlighed fra en autoriseret VVS-installatør.

Ved installation af maskiner i rum uden gulvafløb, skal disse opstilles på godkendt vandtæt underlag, såfremt de ikke er forsynet med vandafbryder.

Tappehaner skal fjernes eller afproppes når maskininstallationer fjernes, såfremt der ikke er gulvafløb i rummet.

Ovenstående kan kun ske efter *tilladelse fra bestyrelsen*.

BADEVÆRELSE

Ved renovering af badeværelse skal der gøres indgreb på foreningens fælles installationer, hvilket betyder, at der skal tages mange forholdsregler inden arbejdet igangsættes, for ikke at genere naboer (under og overbo) mere end højst nødvendigt.

Fejl i forbindelse med renovering af et badeværelse kan få store konsekvenser i form af vandskader og rådskader på ejendommen.

Følgende punkter skal overholdes:

- J&P* Ved opbrydning af terrazzogulv skal der, inden lægning af ny gulvbelægning, vådrumsikres. Men der skal sikres, at der er en forsænkning ved badeværelsesdør mod gang på min. 20 mm.
- J&P* Der skal etableres funktionsdygtig, ny membran i badeværelset (både på gulv og på alle vægge op til loftet).
- J&P* Alle arbejder i forbindelse med renovering skal være udført iht. SBI anvisning 252 – Vådtrum (eller senere gældende).
- J&P* Hvis gulvafløb og stigestrenge skal udskiftes skal der etableres en komplet nyt gulvafløb med indstiksvandlås og smøreplade for vådrumssikring, og bøsningrør, som skal bruges ved udskiftning i etageadskillelsen, så det sikres at vådrumsmembran kan lukkes tæt – så etageadskillelsen er tæt efter renoveringsarbejdet. Materialer skal være egnede til betonkonstruktion. Omkostning ved arbejdet dækkes af andelshaver, og retningslinjer inkl. produkter iht. foreningens VVS'er skal følges. VVS arbejde skal udføres af autoriseret VVS-firma og skal kunne dokumenteres af andelshaveren – fx ved faktura for arbejdet.
- J&P* Andelshaver bekoster genetablering af loftet hos underboen efter udstøbning for bøsningrør og gulvafløb (inkl. maling af loft). Underboen skal anvise materialer, fx farvekoder, og hvor det kan købes m.v., og kan ikke kræve, at fx loftsmaleri eller andre dekorationer på loftet, der ikke umiddelbart kan afmonteres, erstattes. Andelshaveren, som ombygger, må forvente at skulle retablere et alm. gipsloft hos underboen, hvis underboen har en loftkonstruktion, som ikke er demonterbar (fast loft som fx opskruede gipsplader) under det oprindelige rør- og pudслоft.
- J&P* Der skal efter renovering af badeværelset være frit aftræk til den naturlige ventilationskanal, som er placeret ved loftet i foreningens lejligheder. Naturlig ventilationskanal skal være intakt og i orden. Aftrækket må gerne forlænges ved montering af sænket loft.

- J&P* Andelshaver (eller dennes håndværkere) SKAL have særlig stor fokus på vandtætning ved gennemføringer i gulv og vægge (fx ved gulv afløb, faldstamme, lodrette og vandrette stigestreng). For at sikre optimal tæthed i vådrumsmembran skal der placeres manchetter ved alle gennemføringer, og i hjørner skal der monteres armeringsvæv.
- J&P* Andelshaver skal selv søge om byggetilladelse hos Roskilde Kommune for byggearbejderne.
Evt. fuldmagt fra foreningen til kommunen kan rekvireres hos bestyrelsen.
Andelshaver bekoster selv evt. udgift til kommunen. Arbejder må ikke sættes i gang, før eventuelle krav fra kommunen er opfyldt. Kræver arbejdet kommunal tilladelse skal foreningen altid have kopi af tilladelse mv.
- J&P* Arbejdet skal dokumenteres af andelshaver. Denne dokumentation kan fx underbygges ved, at der foreligger dokumentation i form af udspecificerede kvitteringer/regninger.

KØKKEN

Køkkeninstallationer skal altid være lovlige.

Mange ombygger køkkenet med nye elementer, nyt gulv, nyt loft, skjult rørføring, køleskab, vaskemaskine, komfur, mv.

Eventuel udvidelse af køkkenet, ved for eksempel nedrivning af vægge, sænkning af lofter, kræver byggetilladelse.

EI- og vandinstallationer må kun ændres af autoriserede installatører.

Der skal være mulighed for at kunne komme til at udskifte rør, der er skjulte.

Emhætter skal være af kulfiltertypen, såfremt man ikke bor i tagetagen, hvor aftrækket kan føres over tag. Der må ikke etableres huller i facaden for aftræk til emhætten. Uanset hvordan der ønskes et aftræk fra emhætten skal bestyrelsen godkende løsningen.

Afløbsinstallationer skal være tætte, haner/ventiler må ikke dryppe.

Se altid efter eventuelt råd under køkkenvasken.

Udskiftning af køkkenet er generelt en forbedring, der afskrives over 20 år.

Det er tilladt selv at foretage udskiftning af køkkenet, herunder nedrivning af ikke bærende vægge, og man er berettiget til at få dækket værdien af eget arbejde, som en del af anskaffelsessummen af køkkenet ved salg af andelen. Dog skal bestyrelsen informeres omkring renoveringen.

VÆGGE

Vægge skal bestå af et fast og brandsikkert, uforgængeligt materiale, for eksempel skillevægge beklædt med gipsplader.

Skillerumsvægge kræves normalt opsat med stålreglar, fyldt med isoleringsmateriale, enten Rockwool eller glasuld, derefter beklædt med gipsplader efter bygningsmyndighedernes anvisning.

Beklædning af vægge kan for eksempel være med glasvæv / -filt, fliser, hvilket kan være en forbedring.

Flytning, opsætning eller fjernelse af skillerumsvægge, kræver normalt tilladelse fra bygningsmyndighederne, eller i det mindste anmeldelse af dette. Bestyrelsen skal ansøges om tilladelse til at gennemføre disse ændringer, samt kontakt til myndighederne skal ske inden igangsættelse af arbejdet.

Der kan ske store skader på ejendommen, hvis ukyndige fjerner en bærende eller støttende skillevæg. Søg derfor altid om tilladelse igennem en sagkyndig.

Udføres et sådant arbejde uden de nødvendige tilladelser kan det føre til at man bliver pålagt erstatning, samt eksklusion af foreningen.

HOVEDLINIER:

- J&P* Overflader skal være ubrandbare (gips, puds, mursten o.a.)
- J&P* Vægetableringer og fjernelser skal være godkendte af bestyrelsen og bygningsmyndighederne.
- J&P* Fjernelse af gamle vægge giver ofte anledning til gener uagtet det kun er koksvægge, som ikke er bærende.
- J&P* Nye vægge må ikke være murede, med mindre disse stilles på eksisterende murede vægge, eller andet godt stift underlag.
- J&P* Bestyrelsen eller ingeniørfirmaet J & P ApS tager intet ansvar for at ovenstående til enhver tid overholder bygningsmyndighedernes krav.

LOFTER

Der kræves altid tilladelse fra bygningsmyndighederne, hvis lofter sænkes under 250 cm fra gulv.

Lofter skal være lovlige. De må ikke sænkes lavere end 210 cm uden dispensation.

Lofter skal være pudsede, eller beklædte med godkendte gipsplader (eller anden beklædning, der er ubrandbar = godkendt).

Er der over loftet (dvs. mellem det sænkede og det oprindelige loft) udført elektriske installationer, som ikke opfylder stærkstrømsbekendtgørelsen (bl.a. samlinger, bløde ledninger m.v.) er det ulovligt.

Hvis der er et sænket loft som forhindrer, at man kan inspicere tekniske installationer, der er anbragt i det lukkede rum, er det ulovligt.

Man bør som køber eller sælger af en andelslejlighed sørge for at lofterne er lovlige ved overdragelsen. En køber, eller foreningen, kan kræve at beklædningen på lofterne er lovlig, og at sælger (andelshaver) sørger for dette. Der kan endvidere kræves et nedslag i købesummen, for at overtage lovliggørelsen.

Pas især på ved elinstallationerne. Udførelsen af sænkede lofter kræver næsten altid helt nye installationer i rummet (-ene). Kontakt en elinstallatør inden I starter arbejdet.

HOVEDLINIER:

- J&P* Overflader / beklædninger skal være ubrandbare (klasse 1 - i godkendte tykkelser).
- J&P* Alle materialer skal være klasse A (svarer til uantændelige).
- J&P* Et loft kaldes "nedhængt", hvis det er en konstruktion, der er sænket mere end 40 mm, eller hvor det overliggende hulrum er mere end 1 m³.
- J&P* Der kræves byggetilladelse til alle typer lofter / loftsbeklædninger.
- J&P* Husk: intet loft uden ændring af elinstallationer / lampeudtag udført af elinstallatør med tilhørende faktura / erklæring.
- J&P* Let demonterbare lofter (stål T-skiner med gips eller Rockwoolplader og lignende) skal også godkendes af kommunen, men kræver ikke ændring af elinstallationer.

Bestyrelsen og Ingeniørfirmaet J&P APS tager intet ansvar for at ovenstående til enhver tid overholder bygningsmyndighedernes krav.

VINDUER

Andelsboligforeningen har vedligeholdelsespligten for den udvendige side af vinduerne og af døre til opgangen. Det er også andelsboligforeningen, der står for udskiftningen af defekte vinduer.

Men hvis en andelshaver ønsker selv at skifte et vindue eller tagvindue skal det forud godkendes af bestyrelsen.

BYGGEGENER

Gener overfor naboer i forbindelse med etablering af badeværelse skal være mindst mulige, ligesom bygherren skal reetablere lofter og lignende uden omkostninger for naboerne. Der skal varsles mindst 3 dage før afbrydelse af fælles installationsforsyninger (el, varme, vand), og ved særligt støjende arbejder med oplysning af ca. tidsperiode indenfor hvilken arbejdet udføres.

Generelt må en andelshaver som ombygger sin lejlighed (bygherren), hæfte for de ulemper han eller hun påfører sin nabo, herunder skader, der følger af ombygningen.

SAMMENLÆGNING AF LEJLIGHEDER

Det er muligt at sammenlægge lejligheder, jf. vedtægterne.

Der stilles følgende krav:

J&P Der skal inden seks måneder efter overtagelsesdatoen for nablejligheden være etableret adgang mellem de sammenlagte lejligheder.

J&P Du skal sløjfe og blænde entredøren, således at der kun findes én entrédør. Dette skal gøres efter gældende myndighedskrav iht. brandkrav

J&P Alle flader, der vender ud mod vores fælles områder (her opgangene), skal afsluttes med alle de lister, paneler, malingsfarver, stafferinger og nuancer, der er i det konkrete, eller sammenlignelige områder i ejendommens opgange. Formålet er, at man ikke kan se det gamle dørhul og at væggen fremstår harmonisk, så den passer ind i den pågældende opgang.

J&P Du skal sløjfe én el-måler og én ringeklokke.

GODE RÅD I ØVRIGT

J&P Fotodokumenter ALLE faser af byggeriet GRUNDIGT

J&P Saml omhyggeligt alle bilag

J&P Husk at EL og VVS-arbejde SKAL være med faktura fra autoriseret installatør

J&P Vådumsikring af badeværelse er ikke en gør-det-selv opgave for alle!

J&P Der må IKKE ændres eller fjernes nogen af ejendommens fælles installationer. Ventilationskanaler fra køkkenet og badeværelse må ikke på nogen måde kompromitteres (fjernes/bores/skrues/boltes i). Du må ikke ændre/fjerne centralvarmestrengene, faldstammer eller brugsvandsstrengene uden foregående tilladelse.

Nærværende regler er gældende fra

10. maj 2016

Bestyrelsen