

Retningslinjer for godkendelse af ombygninger

Ombygninger kræver bestyrelsens fuldmagt, fordi det er foreningen, der ejer vores bygninger. Nedenstående retningslinjer har til hensigt at skabe en hurtig og ensartet behandling af beboernes byggesager.

Proces for godkendelse

Ifølge BR10¹ kap. 1.5. stk. 2 skal forandringer af lejligheder anmeldes til kommunen.

Anmeldelsen skal ledsages af en fuldmagt fra bestyrelsen, da foreningens vedtægter foreskriver en sådan anmeldelse.

I udgangspunktet tilser bestyrelsen, at installationer uden for boligen (på fællesarealer) er udført så neutralt og så lidt indgribende som muligt. Installationerne må på ingen måde forringe ejendommens værdi, og arbejdet skal udføres fagmæssigt forsvarligt. Derudover vurderes kvaliteten af installationerne, og det sikres, at rørføring, tilkoblinger m.m. er isoleret ordentligt.

Det må understreges over for andelshaver, at

- Enhver ændring skal godkendes af bestyrelsen og anmeldes til kommunen.
- Der skal foreligge en godkendelse fra kommunen **før** arbejdet igangsættes
- Bestyrelsen kan på andelshavers regning kræve ombygninger lovliggjort eller ført tilbage til det oprindelige, hvis andelshaver ikke følger disse retningslinjer – om nødvendigt gennem retssag.

Anmeldelse udfyldes på kommunens blanket Ansøgning om byggearbejde². På kommunens hjemmeside finder du ligeledes blanketten, som skal bruges hvis du behøver andelsforeningens fuldmagt.

For at sikre en ensartet behandling af sagerne, har bestyrelsen typisk udpeget en ansvarlig for sager om ombygning. Den ansvarlige vurderer om bestyrelsen skal inddrages. Dette vil i så tilfælde ske på det førstkommande bestyrelsesmøde, der afholdes hver 3. uge. Det er den ansvarlige eller formanden, der underskriver fuldmagten til kommunen i forbindelse med ombygning. Hvis hverken formand eller den ansvarlige for ombygning kan træffes inden for en rimelig periode, kan et andet bestyrelsesmedlem underskrive – dog kun efter udtrykkelig aftale med de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Ansøgning skal sendes til hele bestyrelsen på bestyrelsen@abhumblegaarden.dk.

Husk, at de, der sidder i bestyrelsen, bor i foreningen ligesom dig. De gør et stort stykke arbejde uden løn. Du kan lette sagsbehandlingen, hvis du supplerer dit

¹ Bygningsreglementet 2010. Nærværende dokument er forfattet februar 2014, hvor Bygningsreglement 2010 er gældende. Der henvises til enhver tids gældende bygningsreglement. Kontroller reglerne på Energistyrelsens hjemmeside: www.bygningsreglementet.dk

² <http://www.kk.dk/da/borger/byggeri/ansoegning-om-byggearbejde/blanketter>

byggeprojekt med detaljerede tegninger og beskrivelser af byggeprojektet - gerne med en anførelse af hvem, der udfører arbejdet. Hvis din ansøgning er mangelfuld, må den gå om, og du må atter vente 3 uger før den kan behandles på ny.

For at undgå at blive blandet ind i eventuelle uoverensstemmelser mellem håndværkere og andelshavere, anbefaler bestyrelsen og viceværten ikke bestemte håndværkere.

Om de typiske ændringer

Emhætter

Hulboring til emhætteudtræk må ikke udføres over et vinde eller tæt på "stikket", dvs. den murede del som sidder i spænd over vinduet. Eftersom der er tale om en bærende væg, kræves der beregninger udført af ingeniør eller anden byggesagkyndig inden hulboringen udføres. Hullet skal sidde midt i murpillen, det vil sige det stykke murværk, som sidder mellem vinduerne. Udtrækket ud mod gården skal dækkes af en ventilationsrist. For at opnå et ensartet udseende, skal det være en kvadratisk jalousirist af galvaniseret stål.

Brugsvand

Rørføring indfræset i vægge internt i lejligheden skal ikke varme- og kondensisoleres. Der må ikke være samlinger her. Rørføring fritstående eller i rørkasser skal varme- og kondensisoleres. Der skal isoleres hen til fordelerrør.

Rørføring skal så vidt muligt ske i sin egen andel. Hvis rørføringen sker uden for boligen, i kælder, skal varme og kondensisoleres og være så neutralt og så lidt indgribende som muligt. Rørføring må ikke være til gene for passage i kælder. Tilkoblinger etc. skal isoleres. Rørføring på trapper er ikke tilladt.

Radiatorvand

Rørføring internt i boligen skal ikke isoleres. Rørføring over nedhængte lofter eller i rørkasser skal isoleres.

Rørføring skal så vidt muligt ske i sin egen andel. Hvis rørføringen sker uden for boligen, i kælder, skal varme og kondensisoleres og være så neutralt og så lidt indgribende som muligt. Rørføring må ikke være til gene for passage i kælder. Tilkoblinger etc. skal isoleres. Rørføring på trapper er ikke tilladt.

Vandmålere (brugsvand og fx vand- til gulvvarme)

Skal være godkendte og sidde, hvor vandet kommer ind i boligen (så evt. varmetab ikke pålignes foreningen).

Gulvvarme – typisk i badeværelser

Gulvvarme skal installeres som elvarme, og ikke som forlængede radiatorrør. Det skyldes, at den vandbaserede gulvvarme vil forlænge foreningens rørsystem og nedsætte trykket i varmerørene. Systemet kapacitet er beregnet på den

eksisterende rørføring. Forlænges den, kan det betyde nedsat eller manglende radiatorvarme i lejlighederne på de øverste etager.

Bærende vægge (herunder udvidelse af eksisterende døråbninger) Kræver beregninger af ingeniør eller anden byggesagkyndig.