

Vejledning om indvendige forandringer af boliger i Absalonsgade 28, 28A og 28B

Du er som andelshaver ifølge vedtægterne berettiget til at foretage indvendige forandringer i din bolig.

Du står selv for planlægningen og gennemførelsen af dit ombygningsprojekt. Indvendige forandringer skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse, og bestyrelsen kan gøre indsigelse indenfor tre uger efter anmeldelsen. Indsigelsen vil tage udgangspunkt i, om forandringen kan udføres håndværksmæssigt forsvarligt, og om den er i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter. I praksis kan bestyrelsen bede om dokumentation for en faglig vurdering af, om forandringen kan udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

I denne vejledning kan du læse om, hvordan processen forløber - fra ansøgning om byggetilladelse, til anmeldelse til bestyrelsen og evt. krav om inddragelse af vurdering fra håndværkere og byggesagkyndige. Du kan herudover læse gode råd om ombygning i din bolig - tegning af forsikring, valg af og aftaler med håndværkere og praktiske hensyn til naboer, etc.

Evt. byggetilladelse fra Københavns Kommune

Det er ikke alle former for indvendige forandringer, der kræver byggetilladelse, men der er i Københavns Kommune en del lokalplaner / servitutter, der også kan spille ind i forhold til, hvad du må lave af indvendige forandringer i din bolig. Indgreb i eller flytning af bærende bygningsdele vil dog altid kræve en byggetilladelse. Du kan læse nærmere om, hvilke typer byggeri, der ikke kræver tilladelse på <https://www.kk.dk/byggetilladelse>

Du skal selv sørge for at søge byggetilladelse, hvis det er påkrævet for dit ombygningsprojekt. Hvis du har engageret en autoriseret håndværker, entreprenør eller arkitekt vil de typisk også kunne rådgive dig om byggetilladelse eller sørge for indhentelse af byggetilladelse.

Din ansøgning om byggetilladelse skal vedlægges en fuldmagt underskrevet af den/de tegningsberettigede i bestyrelsen, når den indsendes til Københavns Kommune. Download fuldmagt til din ansøgning

herfra: https://www.kk.dk/sites/default/files/fuldmagtsskabelon_juni_2019_teknik-_og_miljoeforvaltningen_center_for_bygninger.pdf

I Kundecentret for Københavns Kommunes Teknik og Miljøforvaltning kan du få hjælp til byggesager: <https://www.kk.dk/kundecenter-byggeri>

Ved ansøgning om byggetilladelse modtager Andelsboligforeningen en faktura fra Københavns Kommune vedr. kommunens tidsforbrug i forbindelse med den forberedende, tekniske, administrative samt juridiske byggesagsbehandling. Udgiften hertil vil blive opkrævet af andelshaveren, efter forudgående varsel.

Anmeldelse af indvendige forandringer i din bolig til bestyrelsen

Alle indvendige forandringer skal anmeldes til bestyrelsen. Ved forandringer, der kræver byggetilladelse, anmelder du først dit ombygningsprojekt, når din byggetilladelse fra Københavns Kommune foreligger. Det er altså ikke nok, at bestyrelsen har skrevet under på fuldmagt til at ansøge om byggetilladelse.

Du anmelder lettest ved at sende en e-mail til Absalonsgade 28 m.fl.'s bestyrelse på bestyrelsen@absalonsgade28.dk med en beskrivelse af dit ombygningsprojekt og vedlagt kopi af andet materiale, såsom tegninger, vurderinger fra fagpersoner og byggetilladelse. Herefter har bestyrelsen tre uger til at gøre indsigelse mod eller stille spørgsmål til dit ombygningsprojekt.

I praksis vil simple og ikke-byggetilladelseskrævende forandringer ikke kræve den store behandling, og du vil hurtigt få besked om, at du kan gå i gang med arbejdet.

Hvis dit ombygningsprojekt kræver en byggetilladelse, skal du have gennemgået de faste installationer, der bliver berørt under projektet, af en fagperson inden projektet startes. Eksempelvis skal faldstamme gennemgås af VVS hvis projektet omfatter nyt indstik på faldstammen. Bestyrelsen kan anmode om, at dokumentation af gennemgangen foreligger, inden den giver grønt lys for ombygningsprojektet.

Hvis der er tale om store og komplicerede byggeprojekter, kan det desuden være nødvendigt for bestyrelsen at tage andelsboligforeningens byggesagkyndige med på råd, inden du får grønt lys til igangsættelsen af arbejdet. Efter dialog med byggesagkyndige vil der i nogle tilfælde blive stillet specifikke krav til udfærdigelsen af projektet eller dele af projektet samt til dokumentation af, at de udfærdigede løsninger er i overensstemmelse med det ansøgte og godkendte projekt. Herudover kan bestyrelsen vælge at inddrage byggesagkyndige både under selve byggesagen og ved tilsyn efterfølgende. Inddragelse af byggesagkyndig kan for eksempel ske ved:

- Ændring af bærende konstruktioner/vægge
- Installation af nyt emfang
- Ændring af gas installation og evt. vandledninger
- Ændring af kobling til afløb
- Større ændringer i el-installationer og placering af el-stik
- Ændringer der kan påvirke/ødelægge vådrumsmembran
- Ændringer af tag eller facade.

Listen er ikke udtømmende og bestyrelsen tager konkret stilling, hvis der er tale om væsentlige forandringer i øvrigt.

Udover hensyn til konsekvenser for bygningen som helhed kan bestyrelsen inddrage hensyn til andre beboere og lejere i vurderingen af ombygningsprojektet – eksempelvis hvis ombygningsprojektet er til væsentlig gene for andre andelshavere eller lejere.

Du, der anmelder en forandring af din bolig, afholder alle udgifter forbundet med inddragelse af byggesagkyndige eller andre fagpersoner.

Tegningsmateriale og tegninger over ejendommen

Når du vedlægger tegninger, er det vigtigt, at du tydeligt viser, hvad der er eksisterende forhold, og hvad der er fremtidige forhold i din lejlighed. Har du brug for tegningsmateriale over ejendommen for at kunne planlægge dit byggeri, skal du henvende dig til Teknik- og Miljøforvaltningens kundecenter, <https://www.kk.dk/kundecenter-byggeri>. Kundecenteret har et stort arkiv over det eksisterende tegningsmateriale, som også omfatter byfornyelsen af Absalonsgade 28 m.fl.

Autoriseret arbejde

Når du går i gang med planlægningen af dit byggeri, så skal du være opmærksom på, at lovgivningen af hensyn til din egen og dine naboers sikkerhed kræver, at visse former for arbejde skal udføres af autoriserede håndværkere. Dette gælder f.eks. det meste arbejde inden for el, vvs, gas og kloak. Du kan læse mere herom på Sikringsstyrelsens hjemmeside på www.sik.dk (gå ind under "Privat"). Der skal, i disse tilfælde, fremvises faktura for det udførte arbejde i forbindelse med et evt. afsluttende tilsyn.

Bygningsreglementet, SBI-anvisninger og faglige normer

Du skal være opmærksom på, at byggeri i Danmark altid skal følge det gældende bygningsreglement. Du kan læse mere om det her: <http://byggningsreglementet.dk>. En anden hjørnestein inden for byggeriet er Statens Byggeforsknings Instituts anvisninger – SBI-anvisningerne. Dem kan du læse mere om her: <http://sbi.dk>. Der findes faglige normer og standarder inden for alle håndværkerfag. Det er altid en god idé at have en klar, skriftlig aftale med din håndværker om, at disse følges. Det lyder banalt, men det sikrer dig den højeste kvalitet, når du får udført arbejde i din lejlighed. Vi anbefaler, at du indgår en aftale med din håndværker om, at arbejdet udføres i henhold til bygningsreglementets bestemmelser, relevante SBI-anvisninger og de gængse faglige normer, når du planlægger komplicerede, store byggesager.

Forsikring ved ombygningsprojekter

Hvis dit byggeprojekt udføres af professionelle og autoriserede håndværkere vil arbejdet som regel være dækket af håndværkerens forsikring. Nogle håndværkere er dog desværre meget utilstrækkeligt ansvarsforsikrede, og du kan derfor risikere, at hele eller dele af regningen ender hos dig, hvis der opstår større skader under byggeriet, eller der konstateres følgeskader i vores ejendom efter byggeriets afslutning. Du har mulighed for at tegne en entreprisforsikring (som f.eks. all-risk-forsikring og andre lignende forsikringsprodukter alt efter projektets karakter) gennem foreningens assurandør Dansk System Assurance. Vi

anbefaler, at du tegner en entrepriseforsikring, hvis dit byggeprojekt er omfattende, herunder især hvis der er tale om indgreb i eller flytning af bærende bygningsdele, omlægning af eksisterende rør/afløb eller andre tiltag, der kræver byggetilladelse. Alt efter dit byggeprojekts natur, bør du også overveje en entrepriseforsikring, hvis du selv står for hele byggeriet (selvbygger) eller dele af arbejdet på dit byggeprojekt (medbygger), idet du her selv vil være ansvarlig for nogle af de skader, der kan opstå.

Håndværkere med garantiordning

Vi anbefaler altid, at du bruger håndværkere, som er omfattet af garantiordninger som Byg Garanti, Håndværker Garanti, Tekniqs garantiordning eller lignende. Så er du bedst muligt sikret i forhold til sjuks, fejl og mangler. De forskellige garantiordninger kan oplyse, om den håndværker, du overvejer at hyre, er med i ordningen.

At klage over udført arbejde

Foreningen kan ikke hjælpe dig, hvis du ikke er tilfreds med det arbejde, din håndværker har udført. Vi vil i stedet gøre dig opmærksom på, at der findes klare retningslinjer for, hvordan du klager over dårligt udført arbejde. Du kan læse mere om det her:

<http://www.forbrug.dk/Raad-og-rettigheder/Bolig/Klager-over-haandvaerkere>.

Det er altid en god idé at sætter dig ind i, hvordan ankenævnene fungerer, inden du entrerer med håndværkere.

Hvis du får udført sort arbejde, kan du ikke klage over en håndværker.

Valg af VVS'er

Foreningen stiller ikke krav om, at du bruger bestemte håndværkere. Men det kan være en god idé at bruge VVS'ere, som kender ejendommens vand- og rørinstallationer, hvis der skal udføres arbejde "centralt" i ejendommen (f.eks. hvis der skal lukkes for haner i kælderen eller tappes vand af systemet). Bestyrelsen kan henvise til VVS'ere som kender bygningerne.

Håndværkernes fotodokumentation og kvalitetssikring

Det er i dag helt almindeligt at aftale med sine håndværkere, at de kvalitetssikrer det arbejde, de udfører. Det betyder f.eks., at en murer tager fotos af en vådrumsmembran, inden han sætter fliser uden på den. Eller at en tømrer dokumenterer afretningen på et bjælkelag, inden han monterer gulvplanker henover den. Det er altid godt at have fotos af de bygningsdele, som efter byggeriet er afsluttet ikke længere kan tilgås.

Tænk lydisolering ind i dit projekt

Der findes i dag gode løsninger til lydisolering, som samtidig er relativt billige at etablere, når man alligevel er i gang med byggeri. Mange overser denne mulighed for at skabe god komfort for både sig selv og naboerne. Det er ærgerligt ikke at overveje lydisolering af

(eksisterende) lofter, gulve eller let-vægge imellem lejligheder, inden man f.eks. maler, filter eller afsliber fladerne.

Det gode naboskab

Alle former for byggeri er i en eller anden grad generende for naboerne. Vi beder dig tænke på at tilrettelægge arbejdet under hensyntagen til dine naboer. Det gør du bl.a. ved at:

- Støjende arbejde udføres i tidsrummet mellem kl. 8.00 og 19.30
- Pas på trappeopgange, døre etc., når byggematerialer, maskiner mv. skal ind og ud
- Byggematerialer og maskiner må som udgangspunkt ikke opbevares i trappeopgange, passager og på fællesarealer af brandsikkerhedsmæssige hensyn
- Tag hånd om rengøring efter dine håndværkere på fællesarealer, hvis det bliver nødvendigt. Sørg også for, at byggeaffald mv. afleveres på genbrugspladsen eller bortskaffes af dine håndværkere. Gårdlaugets storskraldrum kan desværre ikke rumme den store mængde affald fra de byggeprojekter
- Tænk på dine naboer: Vi anbefaler, at du sætter en seddel op i din opgang mindst en uge før arbejdets påbegyndelse for at informere dine naboer om, hvad du skal have lavet og i hvilken periode arbejdet udføres. Tilføj dit personlige mobilnummer eller lign., så dine naboer kan komme i kontakt med dig under byggeriets udførelse, hvis det skulle blive nødvendigt. Naboskab til en ombygning kan være belastende i perioder, men det er ofte hjælpsomt at tale sammen undervejs.