

1. Januar 2022

## **Retningslinjer ved indvendige ombygninger m.v.**

Du har jf. andelsboligforeningens vedtægter § 11 adviseret bestyrelsen inden du påbegynder din ombygning.

I forbindelse med arbejdets forberedelse og udførelse skal du følge nedenstående. Dette fritager dig dog ikke for nogen forpligtelser i forbindelse med ombygningen som f. eks. indhentning af myndighedsgodkendelse m.v.

Inden arbejdet igangsættes bedes denne skrivelse afleveret til Bestyrelsen i underskrevet stand.

- 1. Forberedelse**
- 2. Specielt for vådrum**
- 3. Regler for varmforsyning**
- 4. Regler for vand og afløbsinstallationer**
- 5. Specielt ved etablering af nedhængte lofter**
- 6. Specielt ved udskiftning af vinduer og altandøre.**
- 7. Specielt ved ændring af lokalitet**
- 8. Altaner**

### **Forberedelse**

Andelshaver afleverer, senest 3 uger før arbejdets opstart, en skriftlig meddelelse om omfanget af ombygningen ledsaget af evt. tilhørende tegninger til bestyrelsen. Samtidig angiver medlemmet, firmanavn, Adresse, post. nr. tlf. nr. samt SE nr. på håndværkerne samt evt. arkitekt eller ingeniør der skal forestå ombygningen.

Senest 5 dg. før arbejdets påbegyndelse, opsættes opslag i opgangen med oplysning om følgende. Arbejdets opstartstidspunkt, omfang, og udstrækning. Dag og tidspunkt for særligt støjende arbejder. (Der henvises i øvrigt til Gersonshus vedtægter samt husorden)

Nedenfor er anført bygningsreglementets regler for ombygninger. Det præciseres, at andelshaveren altid forud for byggesagen, skal gøre sig bekendt med det til enhver tid gældende bygningsreglement, idet reglerne ændres løbende:

## **A/B GERSONSHUS**

**Gersonsvej 73 kld.**

**2900 Hellerup**

---

BR15 af 01.01.2016:

1.6 Byggearbejder, der kan opføres uden tilladelse og anmeldelse BR15 Bestemmelse:

Ombygninger og andre forandringer i boligenheder i etageejendomme, der alene vedrører ændringer inden for den enkelte enhed, og som ikke medfører ændringer i bærende konstruktioner. Den enkelte ombygning eller forandring må ikke medføre en udvidelse af etagearealet.

BR15 vejledning:

Bestemmelsen omfatter ombygningsarbejder og forandringer inden for de enkelte boligenheder, uanset antallet af boligenheder, der ombygges eller forandres. Bestemmelsen omfatter bl.a. ændring af ikke-bærende vægge i den enkelte boligenhed, udskiftning og ombygning af badeværelse, vinduer eller køkken.

Ombygninger, der vedrører hele bebyggelsen, f.eks. udskiftning af tagbelægning til anden form for belægning og derved ændring af tagkonstruktionen eller ændringer i bebyggelsens flugtvejs- eller ventilationssystem, er ikke omfattet af bestemmelsen, og der skal søges om byggetilladelse hertil. Tilsvarende gælder for ombygninger, som medfører ændringer i udgangsforholdene fra boligen, ombygninger, der medfører ændringer i flugtvejsforhold, samt blænding af døre til trapper, som er flugtveje.

I forbindelse med væsentlige ombygninger i boligenheder, skal der opsættes røgalarmanlæg, som er tilsluttet strømforsyningen og er udført med batteribackup. Ved mindre ombygninger vil det også være hensigtsmæssigt at opsætte røgalarmanlæg, som er tilsluttet strømforsyningen og er udført med batteribackup.

Kommunen eller jeres arkitekt/ingeniør kan være behjælpelig med at vurdere om det pågældende arbejde kræver byggetilladelse.

Senest ved arbejdets opstart afleveres kopi af byggetilladelse, og ved arbejdets afslutning afleveres kopi af ibrugtagningstilladelse til bestyrelsen. Ved hultagning i, eller fjernelse af, lette skillevægge, kræves normalt ikke midlertidig understøtning. Hultagning i lette skillevægge kræver ikke ingeniørberegninger. Ved hultagning i, henholdsvis hel- eller delvis fjernelse af, tunge skillevægge (murede vægge) kræves understøtning af ovenliggende etageadskillelse, samt murværket der ligger over.

Ved hultagninger i, henholdsvis hel eller delvis fjernelse af, tunge skillevægge, kræver bestyrelsen altid en arkitekt/ingeniørmæssig vurdering. Om nødvendigt også statiske beregninger. En skriftlig erklæring herom tilsendes bestyrelsen, hvorefter ansøgning til myndigheder underskrives. Ved hultagninger i, henholdsvis hel eller delvis fjernelse af, tunge skillevægge, kræver bestyrelsen et dokumenteret tilsyn af de pågældende arbejder. Tilsynet skal føres af enten en arkitekt, bygningskonstruktør eller en ingeniør. Det anbefales at lejligheden ovenover og underneden gennemfotograferes inden nedtagning af vægge.

Hultagning for udsugning, ventilation eller friskluftindtag skal udføres ved gennemboring uden slag. Gennemboring skal udføres således at evt. afskalninger udvendigt undgås. I hullet skal der monteres gennemgående rør der slutter tæt både udvendigt og indvendigt mod mur således at luftindtrængen i bygningskonstruktionen undgås.

## **A/B GERSONSHUS**

**Gersonsvej 73 kld.**

**2900 Hellerup**

---

Hultagning skal udføres i samme lodrette og vandrette plan som øvrige riste. Hultagning må ikke udføres i trækonstruktion eller murstik over vindue eller dør. Udvendigt afsluttes med galvaniseret kvadratisk plan rist på væg. Rist skal være type RISTM, 210x210 fabrikat Lindab. (kan købes f.eks. i byggemarked Silvan, Johannes Fog o. lign)

Det er andelshavers opgave at sørge for at håndværkerne altid benytter køkkentrappen. Ligeledes sørger andelshaver for at trappen altid er rengjort efter håndværkerne, som minimum skal hele trappeopgangen fejes og vaskes hver fredag ved fyraften. Evt. byggeaffald må ikke henlægges i gården men fjernes straks fra området. Ejendommens storskraldsordning må ikke benyttes

Nedtagne indvendige fyldningsdøre og oprindelige træpaneler, gulve o. lign. må ikke bortskaffes, men afleveres på ejendommens depot.

Såfremt det i forbindelse med ændring af vand og afløbsinstallationer er nødvendigt at få adgang til underbo, skal vi henlede opmærksomheden på lejelovens regler herom, der skal f.eks. varsles 3 mdr. forinden adgang kan kræves.

### **Specielt for vådrum**

I forbindelse med arbejdets tilrettelæggelse skal Ejendomsinspektøren kontaktes for en gennemgang af vand og afløbsinstallationerne. Bestyrelsen ønsker mulighed for samtidig at udføre renoveringsopgaver på ejendommens fællesinstallationer, hvorfor dette skal indpasses i tidsplanen.

Ved opbrydning af det gamle gulv skal gulv afløb og tilhørende vandlås skiftes til lovlig type. Dette arbejde SKAL synes af Ejendomsinspektøren før støbning finder sted. Ejendomsinspektøren skal adviseres mindst 48 timer før syn kan finde sted. Derudover skal der afleveres billed dokumentation af alle vandinstallationer før indstøbning.

Såfremt de nuværende vandrør / afløbsrør / vandlåse o. lign. skiftes eller flyttes skal der for ansøgers regning udføres en udførlig reetablering af underbos loft og rør. Såfremt antallet af rør i underbos loft forøges eller rørføring på anden vis forøges skal der etableres et nedhængt loft efter nedenstående retningslinier. Det skal bemærkes at ombygning af vådrum bestemt ikke er lægmandsarbejde, der er mange regler og forskrifter der skal følges. Se også anvisning By og Byg nr. 200

### **Regler for varmforsyning**

- Vandbåret gulvvarme samt håndklædetørrer o. lign. er ikke tilladt.
- Ved nedtagning, udskiftning eller flytning af radiator skal Ejendomsinspektøren underrettes.
- Ved ændring af badekar / brus m.v. skal Ejendomsinspektøren ligeledes underrettes da det kan have indflydelse på varmeafregningen.
- Der skal benyttes stålrør som type eller plastrør som type

**A/B GERSONSHUS**

**Gersonsvej 73 kld.**

**2900 Hellerup**

---

**Regler vedr. Vandinstallationer.**

- Der skal benyttes stålrør som type .....eller plastrør som type.....

**Regler vedr. Afløbsinstallationer.**

- Nye afløbsrør skal udføres af støbejern af typen som "SML" eller "MA"
- Samlinger skal udføres med Jet-koblinger i rustfrit stål også ved samlinger/overgang til gamle støbejernsrør
- Ophængning/bæring udføres som todelt rørbøjle (som type FRS triple) med lyddæpende gummi indlæg.

## **A/B GERSONSHUS**

**Gersonsvej 73 kld.**

**2900 Hellerup**

---

### **Specielt ved etablering af nedhængte lofter**

En loftsbeklædning betragtes som nedhængt loft, såfremt der mellem overside af beklædningen og undersiden af den overliggende etageadskillelse eller tagkonstruktion er et sammenhængende hulrum, hvis største højde overstiger 40 mm, og hvis hulrummet tillige har et volumen, der er større end 1 m<sup>3</sup>.

Iht. bygningsreglementet BR 95, skal ophængningssystemet udføres af klasse A materiale og beklædningen skal udføres af klasse 1 materiale. Ophængningssystemet skal således udføres i stål som system fra Gyproc eller Danogips og beklædningen skal udføres i eksempelvis:

- min. 9 mm gipsplade - min. 21 mm sammenpløjede gennembrandimprægnerede brædder
- min. 9 mm gennembrandimprægnerede krydsfinerplader - min. 8 mm hårde mineraluldsplader, ca. 1000 kg/m<sup>3</sup>

Såfremt loftet er fristspændende mellem vægge, skal bærende skinner dimensioneres således at loftet ikke hænger på midten.

Såfremt der findes installationer over de nedhængte lofter skal der etableres inspektionslem, som eksempelvis Gyproc Hila Standard min. 40 x 40 cm. Dette forudsætter at lemme kun skal bruges som inspektionslem, og ikke som egentlig servicelem. Såfremt der er installationer over det nedhængte loft, der skal serviceres, skal lemme have en størrelse så denne service kan udføres.

Ved etablering af nedhængt loft skal der forud indsendes anmeldelse til teknisk forvaltning.

### **Specielt ved udskiftning af vinduer og altandøre.**

Såfremt du ønsker at udskifte vinduer eller altandør i din lejlighed skal du fremsende en skriftlig ansøgning til bestyrelsen.

Du vil herefter modtage en fuldmagt til at anmelde byggearbejdet hos Gentofte Kommune. Når godkendelsen af vinduesudskiftningen er modtaget fra kommunen kan du bestille dine vinduer.

Vinduer samt altandøre skal udføres som beskrevet i Tegnestuen Svalebæks skriv. "Retningslinjer for altandøre" samt "Retningslinjer for vinduer" Begge skriv kan downloades fra vores hjemmeside.

### **Specielt ved ændring af lokalitet.**

Ønsker du at ændre på dine lokaliteter, f. eks. lave dit nuværende soveværelse om til køkken eller bytte rundt på bad og køkken, har bestyrelsen flg. du skal iagttage.

Det tillades ikke at føre rør som f. eks. vand, afløb, varme o. lign. ned hos underbo, undtagen i underbos toiletrum. Der skal derfor tages hensyn dertil ved planlægning af specielt badeværelse og køkken.

Der bør også iagttages hvilken indvirken det kan have på en evt. underbo at indrette f. eks. køkken o. lign. over din underbos soveværelse. Det kan i dette tilfælde være nødvendigt at udvise særlig hensyn i din fremtidige adfærd når du benytter dit køkken efter "sovetid".

## **A/B GERSONSHUS**

**Gersonsvej 73 kld.**

**2900 Hellerup**

---

For en god orden skyld skal bestyrelsen orientere om at ethvert udgift andelshaver måtte have i forbindelse med ovenstående er A/B Gersonshus uvedkommende.

### **Specielt ved altanbyggeri.**

1. Det er vigtigt, at du/l læser vedtægterne §11 i vedtægterne.

2. Forsikring.

- Arbejdet kan ikke påbegyndes, før der er tegnet gyldige forsikringer. Der skal være en entrepriseforsikring og der skal være en erhvervs- og produktansvarsforsikring.
- Bestyrelsen anbefaler, at forsikringen tegnes i ejendommens forsikringsselskab Tryg.
- Hvis man ønsker at benytte et andet forsikringsselskab skal ejendommens forsikringsselskab Tryg underrettes om forsikringen, så vores bygningsforsikring kan udvides med en 'Om-og tilbygningsdækning' (særligt ift. storm og brand) i byggeperioden.
- Gersonshus' bestyrelse skal herefter modtage dokumentation for den tegnede forsikring samt en dokumentation for, at forsikringen er noteret hos Tryg.

3. Dokumentation.

- Før arbejdet påbegyndes skal der foretages grundig fotodokumentation af lofter, vægge, vinduer, døre samt gulve hos underbo/overbo og for fællesområder, nærliggende altaner og tilhørende markiser m.v., som muligt kan blive berørt af byggeriet.
- For etablering af altaner på 2. sal skal der ligeledes udføres fotodokumentation af facader og tilhørende tagrender og nedløb. Dette kræves for senere at kunne dokumentere i hvilken stand ovenstående var i før arbejdets udførelse. For derved at bestemme, om der kan være opstået et erstatningskrav eller om et krav kan udelukkes.
- Kopi af fotodokumentationerne sendes til bestyrelsen.

4. Planlægning og udførelse af arbejdet.

- Arbejdet skal planlægges på en sådan måde, at fra stillads opstilles til det nedtages igen må der maksimalt gå 6 uger. (2. Sal 8 uger).
- Byggeriet må ikke foregå i perioden 1. juni 30. august.
- I forbindelse med arbejdets udførelse skal det sikres, at der efter hver arbejdsdag foretages sikker afdækning af blotlagte bygningsdele, således at vandskader på bygningen ikke kan forekomme.
- Der skal også etableres midlertidige foranstaltninger fra tagnedløb, såfremt eksisterende nedløb fjernes.

## **A/B GERSONSHUS**

**Gersonsvej 73 kld.**

**2900 Hellerup**

---

- Fjernes eller ændres der på eksisterende ledninger, belysning, tagrender og nedløb, skal det reetableres eller erstattes. Hvis tagnedløbet flyttes, skal der etableres ny brønd med tilslutning til eksisterende kloak.
- Alle disse udgifter skal dækkes af andelshaveren, som en del af altanprojektet.

### 5. Ejendommens arkitekt.

- Ejendommens arkitekt skal oplyses om arbejdets opstart, således at han kan planlægge sine tilsyn. Tilsyn er et krav og arkitekten har påtaleret over for arbejdets udførelse.
- Der skal påregnes 2-4 tilsyn i byggeperioden.
- Arkitekten skal deltage i afleveringsforretningen, således at det færdige arbejde kan godkendes af Gersonshus' bestyrelse.
- Arkitekten har påtaleret overfor det arbejde, der udføres, og entreprenøren har pligt til at følge disse.

### 6. Overdragelse og efterfølgende vedligeholdelse.

- Andelsboligforeningen vil efter en godkendt aflevering overtage den fremtidige vedligeholdelsespligt.
- Udgifterne i forbindelse med etablering af altanen (undtagen udgifter i forbindelse med eventuelle skader) vil blive tillagt andelens værdi. Værdien afskrives ikke.

### 7. Forsikringsdækning af opståede skader

- I tilfælde af skader skal berørte beboeres samt andelsboligforeningens selvrisiko også dækkes, således at alle andre forbliver skadesløse.

Såfremt du ønsker at montere altanplader, parasol, eller markise skal nedenstående regler følges.

Markisen skal holdes indenfor altanens længde.

Farven skal være mørk grå:

Maling: S6502-G (NCS farvekode).

Stof: 31002 Classic 18 (Faber stofkode).

Der kan vælges mellem 3 forskellige typer markiser : Åbne markiser, hvor man kan se rullen – ikke gemt i en kassette. Semikassette markiser, lukket kassette foroven, men armene ligger under kassetten, og kan ses. Lukket kassette markise – hvor alt er lukket inde i en kassette, når det ikke er i brug.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen

Jeg bekræfter hermed at have læst ovenstående retningslinjer. Ligeledes bekræfter jeg at jeg vil viderebringe ovenstående til de håndværkere der måtte udføre min byggesag.

Navn

Adresse

Tlf. nr.

Dato

Underskrift