



Retningslinjer for byggearbejde i A/B Jæger

Revideret januar 2021

Bestyrelsen i A/B Jæger har fået udarbejdet nedenstående retningslinjer for andelshavere, lejere og kælderlejere, der ønsker at udføre byggearbejde i deres lejlighed/erhvervslejemål.

Da A/B Jæger som ejendommens ejer løbende skal ajourføre de ændringer, der foretages i eller på ejendommene skal **alle** byggearbejder anmeldes skriftligt til byggeudvalget på mail: byggeudvalg@ab-jaeger.dk, inden de kan igangsættes.

I anmeldelsen til byggeudvalget skal der være et tegningsmateriale af forholdene før og efter det ønskede byggearbejde samt en udførlig beskrivelse af det byggearbejde, der spørges til/ansøges om.

Mailen til byggeudvalget varetages af A/B Jæger. Ved henvendelser, som A/B Jæger vurderer kræver byggeteknisk rådgivning, henvises der til udvalgte medarbejdere fra vores samarbejdspartner Plan1 Cobblestone Architects. Der må forventes op til 1-2 uges svartid på henvendelser.

Oversigt over retningslinjer:

1. Byggearbejde der **ikke** kræver byggetilladelse.
2. Byggearbejde der kræver byggetilladelse.
3. Retningslinjer for sikring mod råd og svamp
4. Generelle regler for alle typer af bygningsarbejder

1 Byggearbejde der ikke kræver byggetilladelse

De arbejder, der ikke kræver byggetilladelse omfatter typisk:

- opsætning af lofter
- ændring af vægoverflader
- renovering af elinstallationer
- udskiftning eller ændring af gulvbelægnings (se punkt.3: Retningslinjer for sikring af råd og svamp), udskiftning af køkken (se punkt.3: Retningslinjer for sikring af råd og svamp)
- Udskiftning af eksisterende sanitet.
- Skillevægsændringer, der ikke medfører ændringer i bærende konstruktioner (husk altid at tjekke om væggen er bærende – i så fald skal du søge om tilladelse)

Som udgangspunkt skal man som andelshaver selv få afklaret, om det byggearbejde, som man ønsker at lave, kræver byggetilladelse eller ej. Det kan man gøre ved at tale med den håndværker man hyrer til at udføre arbejdet eller ved at søge hjælp hos kommunens Center for Bygninger ved personlig henvendelse i kundecenteret i Njalsgade 13, 2300 København S.

Såfremt Plan1 skal tilkaldes, for at fastlægge om ansøgningen kræver byggetilladelse, vil udgifter hertil afregnes efter medgået tid. Ofte kan en besigtigelse behandles på 2 timer svarende til 2.400 kr. inkl. moms., som opkræves over boligafgiften. Prisen oplyses forud for opstart og igangsættes ikke uden skriftlig godkendelse.

Husk at gemme mails og dokumenter hvor dine rådgivere angiver, at byggearbejdet ikke kræver tilladelse.

ADVARSEL: Vi skal gøre opmærksom på, at Københavns Kommune typisk ikke læser ansøgningerne de modtager og derfor forkert kan komme til at informere dig om, at byggearbejdet ikke kræver byggetilladelse. Læs derfor undtagelserne i deres retningslinjer grundigt.

Fremgangsmåden er som følger:

- a) Du ansøger skriftligt andelsforeningen om de ønskede ændringer. Beskrivelse og tegninger sendes til byggeudvalg@ab-jaeger.dk. Hvis de ønskede ændringer ikke kræver byggetilladelse

og kan godkendes, får du en fuldmagt fra foreningen. En kopi af ansøgning og tilladelse fra A/B Jæger arkiveres i lejlighedens journal.

- b) Byggearbejderne skal overholde de krav og regler, der er angivet i gældende version af Bygningsreglementet (se: byggningsreglementet.dk).
- c) Hvis du får tilladelse til at udføre de ønskede ændringer, kan arbejdet påbegyndes og skal afsluttes inden for den af kommunen og/eller A/B Jæger fastsatte frist. Det er en god ide, at du selv har udarbejdet en realistisk tidsplan.
- d) Når arbejdet er gennemført og færdigmeldt, skal foreningen godkende det udførte arbejde. Slutsyn heraf skal udføres og dette betales af foreningen.

Vær opmærksom på følgende:

- Hvis arbejdet omhandler overflader eller adgangsveje til lejligheden, der i brandteknisk forstand udgør en selvstændig brandcelle, skal valg af beklædninger eller døre være i overensstemmelse med seneste version af Bygningsreglementets bestemmelser samt A/B Jægers retningslinjer for døre.
- Der gives ikke lov til, at brusekabiner bliver opsat.
- Hvis arbejderne kræver indgreb på fælles installationer, forbeholder andelsforeningen sig ret til at udpege det udførende VVS-firma, såfremt arbejdet omhandler varmt- eller koldtvandsforsyningen, fjernvarmeinstallationer eller andre fælles installationer. Dette er nødvendigt af hensyn til garantien på anlæg eller installationer. Eventuel efterberegning af og ny indregulering af stigstrengsventiler og radiatorer betaler du selv. Samme forhold gør sig gældende for indgreb, der vedrører stigledningerne til elforsyningen.

2 Byggearbejde der kræver byggetilladelse

- Byggearbejde, der typisk vil kræve byggetilladelse, er:
- Etablering af bad
- Ændring eller nedrivning af indre bærende eller støttende vægge
- Inddragelse af loftrum eller trappeopgang.
- Sammenlægning af lejligheder (og de hermed nødvendige ændringer af vægge, evt. etablering af trappe og nedlæggelse af døre til trappeopgange)
- Ændring af anvendelsen af et rum f.eks. ændring af et toilet til et badeværelse.
- Etablering af åbninger i facaderne
- Andre ændringer af de bærende konstruktioner, herunder alle ændringer af bindingsværksvægge og stolper. Det er ikke tilladt af blotlægge bindingsværk, bjælker og stolper.
- Ændringer af fælles vand- og afløbsinstallationer
- Blænding af hoved- og bagdøre.

Listen er ikke udtømmende.

Før du kan ansøge Københavns Kommune om en byggetilladelse, skal du først indhente en fuldmagt fra andelsboligforeningen.

Behandling af byggeansøgning og fuldmagt afregnes efter medgået tid. Ofte kan en ansøgning behandles på 3 timer svarende til 3.600 kr. inkl. moms, som opkræves over boligafgiften. Prisen oplyses forud for opstart og igangsættes ikke uden skriftlig godkendelse.

Følgende fremgangsmåde skal følges:

- a) Du skal udarbejde tegningsmateriale med tilhørende beskrivelse. Tegningsmaterialet skal indeholde tegning af de eksisterende forhold, samt tegningsmateriale, der viser de ønskede ændringer. Alt materiale forsynes med navn, adresse og matrikelnummer. Gamle tegninger over lejlighederne findes i PDF-format på: [A/B Jægers Lejlighedstegninger](#).
- b) Beskrivelse og tegninger sendes den tildelte tekniske rådgiver hos Plan1. Hvis Plan1 på vegne af bestyrelsen, kan godkende de ønskede ændringer, får du en fuldmagt fra foreningen. En kopi af ansøgning og tilladelse fra A/B Jæger arkiveres i lejlighedens journal.
- c) Ansøgning, fuldmagt og tegningsmateriale lægges ind på Byg og Miljø portalen: www.bygogmiljoe.dk.
- d) Ansøgningen behandles af Center for bygninger. Hvis man er i tvivl om noget, kan man ringe til kommunens Center for Bygninger på telefon 33 66 52 00. Ved personlig henvendelse i kundecenteret i Njalsgade 13, 2300 København S har man mulighed for at se på tegninger og for at snakke med en af kommunens arkitekter om sin sag. Behandlingstiden varierer en del og det anbefales, at kommunens online sagsarkiv tillige benyttes: <https://public.filarkiv.dk/>
- e) Kommunen siger vejledende, at de regner med 2 måneder inden man har en byggetilladelse. Byggetilladelsen skal læses omhyggeligt og kommunens betingelser skal følges. Byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse og øvrig korrespondance bliver lagt ind på Byg og Miljø.
- f) Byggearbejder må ikke påbegyndes før, der foreligger en skriftlig tilladelse fra kommunen. Kopi af tilladelse skal ved modtagelse fra kommunen fremsendes til Plan1.
- g) Inden arbejdet startes, skal det meddeles over Byg og Miljø, at arbejdet igangsættes, og ved færdiggørelse skal det ligeledes meddeles over Byg og Miljø. Herefter modtages en ibrugtagningstilladelse eller færdigmelding. Arbejdet skal som hovedregel anmeldes påbegyndt inden et år fra den dato, byggetilladelsen er givet. Normalt vil der ligeledes være et år til at få færdiggjort arbejdet, efter det er påbegyndt. Fristerne er fastsat af kommunen.
- h) Undervejs i forløbet er det vigtigt at den enkelte andelshaver får fotodokumenteret alle arbejderne, så det kan fremvises, hvorledes en konstruktion er opbygget. Inden konstruktion lukkes skal Plan1 tilkaldes til et tilsyn.
- i) Normalt fører kommunen ikke tilsyn med og besigtiger ikke mindre byggesager, så det vil være nødvendigt med et afsluttende tilsyn efter ibrugtagningstilladelsen er modtaget. På vegne af foreningen udføres afsluttende slutsyn af Plan1, som I har ansvaret for at indkalde til, når projektet er afsluttet.

Vær opmærksom på følgende:

- Bygningsarbejder, der omfatter ændringer af el, vand, gas og afløb, vil altid være betinget af, at arbejdet udføres af autoriserede el- eller VVS-installatører.
- Bygningsarbejder, der omfatter ændring af bærende konstruktioner, vil være betinget af indsendelse af statiske beregninger udført af en ingeniør.
- Ændring af facader, vinduespartier eller tagudseende mv. vil være betinget af kommunens godkendelse, også selvom det er blevet godkendt af A/B Jægers bestyrelse.
- Byggearbejder skal overholde de krav og regler, der er angivet i gældende version af Bygningsreglementet (se: byggningsreglementet.dk) samt normer og anvisninger, der er knyttet til bygningsarbejdets art.
- Ved indretning af vådrum eller badeværelser skal SBI anvisning 252, Vådrum følges nøje.

I A/B Jæger gælder dog det særlige, at der kun gives tilladelse til "tunge" bade, hvilket betyder, at der skal være støbt betondæk (se AB-Jægers vedtægter).

Tolkning af anvisningen samt rådgivning i forbindelse med den praktiske udførelse kan indhentes ved at ringe til kommunens Center for Bygninger på telefon 33 66 52 00.

3 Retningslinjer for sikring mod råd og svamp

Det er i AB-Jæger besluttet, at alle lejligheder skal sikres mod råd og svamp.

Der skal derfor ved udskiftning af gulv eller etablering af faste installationer f.eks. køkkener laves en kontrol af de bærende konstruktioner i det område, hvor der skal udføres arbejde. (se nedenfor)

Forbedringer, der etableres uden denne kontrol, vil ikke kunne blive godtgjort i forbindelse med salg. Når du ansøger om at udføre bygningsændringer på byggeudvalg@ab-jaeger.dk, vil du blive orienteret om, hvordan lejligheden eller dele heraf bliver forsikret mod råd og svamp.

Du vil efterfølgende blive kontaktet af foreningens tømrer, som besigtiger og evt. klargør de berørte områder til råd- og svampe inspektion.

Vær opmærksom på følgende:

- Ved etablering af enhver forbedring oven på det eksisterende gulv skal det underliggende bjælkelag undersøges for råd og svamp. Dette gælder f.eks. i forbindelse med etablering af nyt køkken, bad eller lægning af nye gulve. Er der nogen form for tvivl så kontakt foreningen.
- Du skal selv stå for nedrivningen og bortskaffelse af det eksisterende gulv (+ paneler) og indskudsjord. Indskudsbrædderne skal forblive. Det kan også være nødvendigt at fjerne de træbrystninger, hvorpå radiatorer er ophængt. Dine udgifter til nedrivningen er en del af den samlede forbedring og indgår derfor i forbedringsværdien. Radiatorerne nedtages af VVS-firma udpeget af AB Jæger. Udgiften til nedtagning og genopsætning af radiatorerne betales af foreningen.
- Når nedrivningsarbejdet er færdigt, skal det meddeles til foreningens kontor, hvorefter det blotlagte område inspiceres af foreningens tømrer. Foreningen sørger for nødvendig oplukning ved bjælkeender i murværk og blotlægning af remme, så det kan undersøges af foreningens rådgiver.
- Vurderer foreningens rådgiver, at der er behov for yderligere undersøgelser pga. råd, svamp eller andet kontaktes et svampelaboratorie, som undersøger bjælkelaget og fremsender efterfølgende notat med evt. udbedringsplan. A/B Jæger betaler for undersøgelsen.
- Hvis rådgiver konstaterer, at der er problemer med bjælkelag eller murrem, vil dette blive udbedret af foreningen. Varighed af udbedringen afhænger af skadens omfang, men tager normalt to uger. Ud over udbedring af skaden tilmures huller efter inspektion ved bjælkeender, murrem tilmures, indskud reetableres, ligesom blotlagte bjælkeender og murrem borehulvandes for at forebygge fremtidige skader. Udgifter hertil afholdes af A/B Jæger, der også bestemmer, hvem der udfører arbejdet. Du skal selv bære alle materialer inkl. indskudssand op i lejligheden.
- Der kan nu etableres de ønskede forbedringer. Du skal således selv stå for lægning af nyt gulv, opsætte paneler, genopsætte brystningsplader, reparere eventuelle skader på tapet mv. Når brystningerne er genopsat, meddeles det til foreningen, som sørger for, at radiatorer bliver genopsat.
- Hvis du skal lægge nyt gulv, skal du være opmærksom på, at der typisk er 90 cm mellem de bærende bjælker. Dette kræver et gulv af en vis tykkelse. Vi kræver, at hvis der anvendes fyrreplanker, skal de være minimum 30 mm tykke, og fabrikantens lægningsanvisning skal følges. Der skal også påregnes opretning af bjælkelaget.

4 Generelle regler for alle typer bygningsarbejde

Når du udfører bygningsarbejder, er det vigtigt, at regninger for håndværkere og indkøb af materialer, byggetilladelser, fotodokumentation og ibrugtagningstilladelser mv. gemmes til procedure i forbindelse med salg og vurdering. Du kan ved henvendelse til Cobblestone få disse dokumenter lagt elektronisk i din beboermappe.

Hvis bygningsarbejder medfører, at brandcellens overflader gennem længere perioder ikke er intakte, vil A/B Jæger på beboerens regning få de ulovlige forhold afhjulpet. Mens du arbejder, skal du tage hensyn til dine naboer. Lad være med at udføre støjende arbejde tidlig morgen eller sen aften. Den normale arbejdstid er fra kl. 7.00 til 18.00 alle hverdage.

Når man bygger, kan opgangen blive beskidt af byggestøv. Sørg for, at den er fejjet, hver gang du har gjort den beskidt, og vask den, når du er helt færdig. Hvis du ikke gør rent efter dig selv, har viceværten fuldmagt til at tilkalde et rengøringsfirma på din regning.

Hvis du kommer til at skade opgangen (maling, puds mv.), skal du kontakte viceværten, så han kan sørge for, at det bliver udbedret. Hvis du undlader dette, har viceværten fuldmagt til at tilkalde et malerfirma på din regning.

Du er forpligtet til at få bortskaffet byggeaffald for egen regning. Det er ikke storskrald, og må derfor ikke deponeres i Storskraldsdepoterne. Det må heller ikke lægges ned på gaden, selvom det kun er for et kort stykke tid. Byggeaffald skal afleveres på genbrugsstationerne.

Er du i tvivl om noget, kan du altid kontakte A/B Jægers kontor - det er bedre at spørge en gang for meget end en gang for lidt.

På vegne af bestyrelsen:

Byggeudvalget i A/B Jæger:

Mail: byggeudvalg@ab-jaeger.dk