Retningslinjer for byggearbejde i A/B Jæger

Nedenstående retningslinjer gælder for andelshavere, -lejere og erhvervslejere, der ønsker at udføre byggearbejde.
Dokumentet *Retningslinjer for arbejde på fælles installationer* skal også følges.

Ved byggearbejde forstås al arbejde der medfører konstruktive ændringer i bygningens/boligens vægge, lofter og gulve samt fælles installationer (faldstammer, hovedelkabel (før tavle), ventilation, gas, varmt og koldtvandsrør, dørtelefonanlæg samt varmeinstallationer). Herunder også etablering eller renovering af badeværelser.

Alle byggearbejder af ovenstående karakter skal godkendes af byggeudvalget pr. mail (byggeudvalg@ab-jaeger.dk) inden arbejdet kan igangsættes.
I henvendelsen 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.
Det er altid andelshavers eget ansvar at afklare om byggearbejdet kræver byggetilladelse. samt at indhente den bygningstekniske rådgivning, som er nødvendig for at planlægge og udføre byggearbejdet forsvarligt og efter gældende byggereglement o.a. Denne rådgivning betales af andelshaver.
Hvis arbejdet kræver byggetilladelse

Der skal påregnes op til 2 ugers behandlingstid hos byggeudvalget og yderligere 1 uge, hvis foreningens byggerådgiver skal ind over. A/B Jæger dækker udgifterne til foreningens egen byggerådgiver.
Du skal ikke starte et byggeprojekt uden at have modtaget godkendelse fra byggeudvalget.
Ud over at dine forbedringer så vil være værdiløse ved et salg, kan du også holdes ansvarlig for eventuelle fejl og mangler i 10 år efter at du har solgt lejligheden.

Hvis dit byggeprojekt kræver byggetilladelse fra Københavns Kommune, skal du, udover disse retningslinjer også læse og følge *Fremgangsmåde for byggearbejde, der kræver byggetilladelse*.

Særligt for opførsel eller udskiftning af vådrum/badeværelser

Ved opførelse af vådrum eller badeværelser skal SBI anvisning 252 for vådrum samt kravene i BR18 følges nøje.
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.

Der gives ikke tilladelse til opsætning af brusekabiner.

Ved opførelse af nye vådrum/badeværelse samt ved udvidelse af eksisterende, skal der altid laves statiske beregninger der viser, om badet belaster den bærende konstruktion med mere eller mindre end 5%. Uanset hvad Københavns Kommune anviser.

Andelshaver er selv ansvarlig for at få udført statiske beregninger og der gives ikke godkendelse til opførelse eller udvidelse af baderum uden at der er udført statiske beregninger der godkendes af foreningens byggerådgiver.

Hvis badet belaster konstruktionen med mere end 5%, skal der ansøges om byggetilladelse ved Københavns Kommune. Det er vigtigt at den statiske beregning indsendes sammen med ansøgningen for at den behandles korrekt.

Hvis der ikke tidligere er lavet råd- og svampetjek af de bærende konstruktioner i gulvet, skal dette gøres når man bygger eller udvider badeværelse (se foreningens vedtægter). Læs videre i afsnittet om sikring mod råd og svamp.

VIGTIGT: Hvis ikke der indsendes en statisk beregning, vil kommunen per automatik ukorrekt antage at badet ikke belaster gulvet mere end 5% og fejlagtigt udstede et notat om at byggesagen ikke kræver byggetilladelse.

Da udstedelsen i så tilfælde er baseret på et fejlagtigt grundlag, gælder notatet ikke. Badeværelset vil derfor i forbindelse med et salg være værdiløst og udløse et tilbagehold i salgssummen til en efterfølgende lovliggørelsessag eller eventuel nedrivning.

Ved renovering/udvidelse af badeværelser skal der være fokus på, at de brandtekniske forhold overholdes. Der skal være taget stilling til dette i beskrivelsen, der sendes til bestyrelsen og vores byggerådgiver vil gennemgå beskrivelsen.

Læs desuden foreningens retningslinjer for arbejde på fælles installationer.

Særligt for arbejde på gulve/etageadskillelse

Af hensyn til forebyggelse af støj- og røggener skal reetablering af indskud i gulve ske med enten sand eller det gamle indskudsjord, hvis det er i en kvalitet, der gør det anvendeligt. Man må ikke benytte en let konstruktion f.eks. bestående af mineraluld og gipsplader.

Hvis du skal lægge nyt gulv, skal du være opmærksom på, at der typisk er 90 cm mellem bærende bjælker. Dette kræver et gulv af en vis tykkelse. Hvis der anvendes fyrreplanker, skal de være minimum 30 mm tykke, og fabrikantens lægningsanvisning skal følges.

Hvis der ikke tidligere er lavet råd og svampetjek af de bærende konstruktioner i gulvet, skal dette gøres inden man lægger nyt gulv. Læs videre i afsnittet om sikring mod råd og svamp.

Retningslinjer for sikring mod råd og svamp

Det er i A/B Jæger besluttet, at alle lejligheder skal efterses for råd og svamp

Derfor skal det underliggende bjælkelag undersøges for råd og svamp ved udskiftning af gulv og ved enhver etablering af forbedringer oven på det eksisterende gulv. A/B Jæger dækker udgifterne til råd- og svampesikring.

Forbedringer, der etableres uden at denne kontrol er udført, vil ikke blive medregnet som en forbedring i forbindelse med salg, altså er forbedringerne værdiløse.

Når du søger godkendelse af bygningsændringer på byggeudvalg@ab-jaeger.dk, vil du blive orienteret om, hvorvidt og hvordan lejligheden, eller dele heraf, bliver sikret mod råd og svamp.

Proceduren for svampesikring er som følger:

- Du skal selv stå for optagning og evt. bortskaffelse af det eksisterende gulv, paneler og indskudsjord. Indskudsbrædderne skal forblive. Dine udgifter til nedrivningen er en del af den samlede forbedring og indgår derfor i forbedringsværdien.
- Når bjælkelaget er klar til besigtigelse, 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 murrem, 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 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 rådmures, indskud reetableres, ligesom blotlagte bjælkeender og murrem borehulvandes for at forebygge fremtidige skader. Udgifter hertil (inkl. nyt indskudssand, hvis det gamle skulle bortskaffes) afholdes af A/B Jæger, der også bestemmer, hvem der udfører arbejdet.
- Der kan nu etableres de ønskede forbedringer.
- Du er selv ansvarlig for lægning af nyt gulv, opsætning af paneler m.m. samt reparere eventuelle skader på tapet mv. og afholder selv udgifterne til dette.

Generelle regler for alle typer bygningsarbejder

Alt byggearbejde skal overholde de krav og regler, der er angivet i gældende version af Bygningsreglementet (se: bygningsreglementet.dk) samt de normer og anvisninger, der er knyttet til byggearbejdets art.

Byggearbejder, der omfatter ændring af bærende konstruktioner, vil altid være betinget af indsendelse af statiske beregninger udført af en ingeniør.

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.

Det er ikke tilladt at blotlægge bindingsværk, bjælker og stolper.

Hvis byggearbejder medfører, at brandcellens overflader gennem længere perioder ikke er intakte, vil A/B Jæger på beboerens regning for at få de ulovlige forhold afhjulpet.

Ændring af facader, vinduespartier, tagudseende eller andre ændringer eller tilføjelser på bygningernes klimaskærm kan kun udføres af A/B Jæger.

Når du udfører byggearbejder, er det vigtigt, at du gemmer regninger for håndværkere og indkøb af materialer, byggetilladelser, fotodokumentation og ibrugtagningstilladelser mv. af hensyn til procedure i forbindelse med salg og vurdering.

Mens du eller andre arbejder i din lejlighed, skal du tage hensyn til dine naboer. Sørg for, at feje trappen hver gang du har gjort den beskidt, og vask den, når du er helt færdig. Støjende arbejde udføres mellem kl. 7.00 og 18.00.

Du skal selv bortskaffe byggeaffald ved at aflevere det på en genbrugsstation. Det er ikke storskrald, og må ikke efterlades i storskraldsdepoterne.

Hvis du kommer til at skade opgangen (maling, puds mv.), skal du kontakte driften så de kan udbedre det eller kontakte de relevante håndværkere.

Hvis du forsømmer noget af ovenstående, kan A/B Jæger fjerne byggeaffald, udbedre skader eller få gjort rent på din regning.

Er du i tvivl om noget, kan du altid kontakte A/B Jægers byggeudvalg - det er bedre at spørge én gang for meget end én gang for lidt.
Ved henvendelser bedes du tilføje byggearbejdets adresse i emnefeltet.

På vegne af bestyrelsen:

Byggeudvalget i A/B Jæger (byggeudvalg@ab-jaeger.dk)