
VEJLEDNING FOR NYE EJERE

Generelt	Denne vejledning er især tiltænkt nye ejere i bebyggelsen, der har købt en lejlighed og påtænker at istandsætte eller lave ændringer, inden der flyttes ind; men indholdet kan være ligeså relevant for alle andre, der ønsker at bygge om.
Indhold	<p>I vejledningen beskrives forskellige delprojekter som den enkelte måtte ønske at udføre, tilligemed begrænsninger der sætter at kommune eller ejerforening. Hvor det er relevant angives også proceduren for at opnå tilladelse for at iværksætte arbejdet.</p> <p>Som hovedregel gælder, at man som ejer selv bestemmer over lejlighedens indre, mens man ikke må ændre i bebyggelsens fælles andele uden forudgående tilladelse fra ejerforeningens bestyrelse.</p>
Fælles andele	Meget kortfattet er de fælles andele alle lejlighedens ydre vægge, vinduer, entredøre og altaner, alle bærende vægge i lejligheden samt alle lodretgående rør og kanaler til gas, vand, varme, kloak og ventilation. Evt. målerudstyr, der er installeret for at kunne foretage forbrugsafregning er hér også at opfatte som fælles andele. ^{1,2}
Ejers andele	<p>Er i princippet alt hvad der ikke er fælles.</p> <ul style="list-style-type: none">◆ brugsvandsinstallationer indtil afgreningen fra de lodrette stigstreng◆ radiatorer, termostatventiler og rørtilslutning indtil de lodrette varmerør◆ vandlås, fittings og afløbsrør hen til tilslutning til den lodrette faldstamme.
Generelt	<p>Selv om man har råderet over egne andele, betyder det ikke at man frit kan gøre som man lyster. Ingen ændringer, der sættes i værk, må medføre gener for de øvrige beboere eller for ejerforeningen.</p> <p>Hvad man må og ikke må i bebyggelsen er reguleret gennem</p> <ul style="list-style-type: none">◆ alm. danske lovgivning (incl. bygningsreglement BR18)◆ Gentofte Kommunes regler (eks. Forskrift for udførelse af erhvervsmæssige bygge og anlægsaktiviteter).◆ Ejerforeningens vedtægter◆ Bebyggelsens ordensregler◆ Uddybende dokumenter på ejerforeningens hjemmeside <p>Som ny i bebyggelsen bør man starte med at besøge ejerforeningens hjemmeside, hvor der under fanen 'Praktisk', findes mange informationer.</p> <p>Når der under de enkelte delprojekter står 'OK', betyder det, at der ikke skal indhentes tilladelse fra ejerforeningen. Man skal dog altid varsle øvrige beboere, som påvirkes af arbejder. Bebyggelsens ordensregler regulerer på hvilke tidspunkter støjende arbejde kan udføres (p.t. 08-19 / 10-13).</p>

¹ Der findes nogle lejligheder, hvor ringeklokken er tilsluttet et eksisterende, fælles ringeanlæg. Nedtages dette, skal det sikres, at andres anlæg stadig fungerer.

² I nogle lejligheder, hvor der ikke er lodrette stigrør, sker der tilslutning til lodrette stigrør i naboledigheden. Man har kun råderet indtil væggen til naboen er nået. Skal man lave ændringer dér, kræver det accept fra naboen.

VEJLEDNING FOR NYE EJERE

Projekter	De forskellige projekter er taget i tilfældig rækkefølge
Gulve	
Gulvvarme	Kun elektrisk gulvvarme tillades.
Udskiftning	OK. Affald skal afleveres på kommunens genbrugsstation
Slibning	OK. Men adviser naboerne
Efterisolering	Kræver tilladelse af hensyn til risikoen for fugt.
Radiatorer	Alt arbejde, som kræver at der lukkes for varmen, kræver at det forud aftales med varmemesteren og at der varsles et par dage før. Arbejdet skal udføres af autoriseret VVS'er. Varmemesteren skal underrettes når arbejdet afsluttes. I de fleste tilfælde skal der lånes en særlig nøgle hos varmemesteren for at kunne lukke for vandet. Varmeanlægget skal udluftes (på loftet) og evt. efterfyldes af udførende VVS'er. VVS'eren skal lægge visitkort og underskrive for at få nøgle udleveret.
Udskiftning	Kræver ikke tilladelse; men der skal træffes aftale med Brunata om opsætning af ny varmemåler og opdatering af data i Brunata's database. Bestyrelse/ administrator skal informeres. Udgifter til dette faktureres til ejeren. Nedtagne radiatorer afleveres på kommunens genbrugsstation.
Nedtagning	Der skal træffes aftale med Brunata om nedtagning/slutaflysning af varmemåler. Radiatorerne skal afleveres på kommunens genbrugsstation. Der skal afproppes korrekt og ikke blot indsættes en ballofix.
Skifte termostatventil	OK. Kræver aftale med varmemester, da der skal aftales lukning for vand. Ansvarlige VVS'er skal efterfølgende udluften på loftet Vær opmærksom på at varmeanlægget er et et-strengs anlæg generelt. Kun i de lave blokke (2-etager), er der to-strengsanlæg
Skifte termostathoved	OK. Kræver ikke lukning for vand.
Skifte pakdåse	OK. Kræver normalt ikke lukning for vand (for Danfoss ventiler).
Varmerør	
Lodrette stigstreng	Må aldrig ændres, omlægges eller skjules i muren. Der skal altid kunne skaffes adgang til rørene.
Vandrette varmerør	Ændringer kræver tilladelse. Rørene må ikke skjules i muren. Der må ikke ændres på rørmaterialet, da dette kan medføre øget tæring i varmeinstallationerne.
Let skillevæg	
Fjerne væg	OK. Som udgangspunkt skal man ikke forvente at der er gulv under væggen.
Etablere ny væg	OK.
Bærende væg	
Fjerne/lave åbning	Kræver både tilladelse fra ejerforeningen samt byggetilladelse fra kommunen. Se afsnittet 'Byggetilladelse' på side 6.

VEJLEDNING FOR NYE EJERE

Ventilation

- Etablere åbning i væg Kræver tilladelse. Skal overholde nugældende krav. Oprindelige ventilationshuller er for små.
- Etablere åbning i vindue Er aldrig tilladt.
- Tilslutte emhætte En emhætte med recirkulation kræver ikke tilladelse. Skal emhætten tilsluttes en eksisterende ventilationsåbning til det fri, skal der tilladelse til, da det evt. kan give lugtgener for andre. En emhætte uden recirkulation må ikke tilsluttes de fælles ventilationskanaler, der udlufter over loftet.
- Sløjfe ventilation Bygningsreglementet (BR18, § 420 - § 452) stiller i dag skærpede krav i forhold til da bebyggelsen blev opført, så det er næppe muligt. Der skal søges tilladelse hos kommunen.

El-installation

- Der kom nye el-reglementer i 2017, og alle overgangsordninger er nu udløbet, så kun de nye regler gælder.
- Brug nedenstående link til Sikkerhedsstyrelsens vejledning hvis du vil vide mere:
- <https://www.sik.dk/privat/gor-det-sikkert/el/gor-det-selv/hvad-ma-du-lave-uden-autorisation>
- Skifte stikkontakter Det er lovligt selv at skifte indsatsen i en eksisterende kontakt/afbryder (forudsat det ikke er 380 V)³
- Lave nye stikkontakter Aldrig tilladt. Kræver autoriseret el-installatør
- 380 V Aldrig tilladt. Kræver autoriseret el-installatør
- El-scooter Hvis man er dokumenteret handikappet og har en el-scooter, der kræver opladning på parkeringsarealet i stuen, kan man søge om lov til at opsætte bi-måler og el-udtag nær sin opgang.

Parabol/antenner

Tillades ikke længere, da der findes andre løsninger.

Parasoller/markiser

Tillades opsat på de indre mure omkring altanerne, men ikke på selve facaden. Der skal anvendes materialer i afdæmpede farver, og det må ikke være til gene for naboer (skygge eller vindstøj).

Altaner

Som udgangspunkt er det ejerforeningen, der står for vedligeholdelse af altanerne.

Brystningen må ikke bemaales.

Murværket / brædder må ikke ændres (males / spartles / dækkes af plader)

Altandækket (gulvet) må ikke dækkes med tæpper. Altandækket kan evt. males med egnet maling (spørg varmemesteren)

Ordensreglerne indeholder regler angående brug af altan (tøjtørring / grill / opbevaring / altankasser m.m.)

Vær opmærksom på at der ikke løber vand (regnvand undtaget) ned til underboerne. Dette gælder især ved rengøring .

³ Dette er korrekt pr. 1. januar 2020. Det er dog altid ejerens eget ansvar at overholde den aktuelle lovgivning.

VEJLEDNING FOR NYE EJERE

Badeværelse/Toilet

Nedlægge badekar	OK. Men ejerforeningen skal informeres, da det ændrer på beregningen af varmeudgiften. Det fjernede badekar skal afleveres på kommunens genbrugsstation.
Lave gulvvarme	ALDRIG vandbåren, men gerne elektrisk
Skifte gulvafløb	OK, men kræver evt. aftale med underbo og forsikring
Flytte let skillevæg	Kræver tilladelse. Kræver vådrumssikring iht. nugældende regler.
Skifte toilet/håndvask	OK
Reparere fliserne	OK
Udskifte fliserne	Kræver vådrumssikring iht. nugældende regler.
Rørarbejde fælles	Ej ændre eller skjule
Rørarbejde egne	Kræver tilladelse. Aldrig til mindre dimension. PEX skal i førerør. Ingen skjulte fittings
håndklædetørrer	OK, hvis elektrisk. Hvis den skal tilsluttes til det eksisterende varmesystem eller den skal erstatte en eksisterende radiator, kræver det tilladelse idet det skal sikres at der findes en egnet varmemåler til den planlagte enhed. Se i øvrigt afsnittet om 'Radiatorer'

Vinduer

Blænde/ændre	Er aldrig tilladt. For badeværelsesvinduer er det dog tilladt at blænde af for nysgerrige blikke ved montering af en mat folie på indersiden. Dette må kun udføres af ejendommens glarmester.
--------------	--

Yderdøre

Sikkerhedsdøre	Alle ændringer ved lejlighedens yderdør kræver tilladelse fra ejerforeningen. Hensynet til "et fælles udseende" gør at der skal søges tilladelse hos ejerforeningen. Det er en forudsætning for at opnå en tilladelse, at den planlagte dør ser ud som den gamle. Eksempelvis plan, mahogni yderside og hvide karme i de 'normale' opgange.
Nedlægge dør	Kun blok 5-8 har lejligheder med 2 entredøre. Også her vil hensynet til udseendet forhindre at én af de to døre mures til. Kommunens regler tillader heller ikke at én af dørene mures til bag en falsk dør.

Sammenlægge lejligheder

Dette kræver tilladelse fra ejerforeningen og kommunen. Hvis man også ønsker at fjerne / eller ændre i de bærende vægge mellem de to oprindelige lejligheder, kræver dette også en tilladelse samt byggetilladelse.

Der findes p.t. 3 eksempler på sammenlagte "lejligheder" i bebyggelsen.

- 2 lejligheder er matrikulært sammenlagt, så der officielt nu kun findes 1. Skal denne sammenlægning senere ophæves, kræver det en vedtægtsændring, da de nugældende vedtægter ikke tillader opdeling af en ejerlejlighed.
- 2 lejligheder er de-facto sammenlagt, men er officielt registreret som to lejligheder.
- Netto's overtagelse af det tidligere vaskeri med efterfølgende ombygning.

VEJLEDNING FOR NYE EJERE

Opdele i 2 lejligheder

Specielt for blok 5 til 8 er det tinglyst, at der af hensyn til flugtvejen ved brand altid skal være ubetinget adgang fra værelset ved den mellemste dør til én af de to naboledigheder. Det er derfor ikke muligt af afspærre døren til 'flugtvejslejligheden' for at lave en 1-værelses lejlighed, der kan udlejes.

Der er et enkelt tilfælde, hvor det mellemste værelse er blevet solgt til den anden af de to naboledigheder.

De tinglyste vedtægter for ejerforeningen tillader ikke at en ejerlejlighed opdeles yderligere.

VEJLEDNING FOR NYE EJERE

Byggetilladelse

Der kom i 2018 et nyt og væsentligt ændret bygningsreglement - BR18.

Især i relation til ændringer af bærende vægge er der store ændringer.

Fra 1. januar 2020 kan der ikke længere søges efter overgangsordningen.

Sagt meget simplificeret består ændringerne i, at det fremover ikke længere er kommunen, der vurderer om en given ombygning er forsvarlig. Dette sikres fremover ved at kun certificerede statikere må forestå, udarbejde og dokumentere ændringer til de bærende konstruktioner. Kommunen vil fremover 'kun' vurdere om alle formalia er i orden, da det er den certificerede statiker, der holdes ansvarlig. Det forventes at dette kan nedbringe sagsbehandlingstid (og omkostninger) for kommunen.

Fremadrettet skal man, når man ansøger om byggetilladelse, 'kun' medsende:

- ◆ Byggesagsdokumentation iht. BR18 (adskillige dokumenter med nøje fastlagt indhold)
- ◆ Fuldmagt fra ejerforeningen til projektet

I selve ansøgningen skal den certificerede statiker navngives.

Bemærk at ovenstående er gældende per 1. januar 2020. Der kommer jævnligt ændringer i BR18. Det er ejerens ansvar at sikre sig at den til enhver tid gældende udgave benyttes.

Byggesagsdokumentation

Den nødvendige dokumentation er beskrevet i BR18. Det er den certificerede statiker, der er ansvarlig for at producere denne dokumentation.

For 'almindelige' beboere må det klart anbefales at man starter med at finde et troværdigt rådgivende ingeniør firma, [der har en certificeret statiker ansat](#), til at stå for byggesagen.

Fuldmagt fra ejerforeningen

Fuldmagten er ejerforeningens tilladelse til at foretage ændringer i ejerforeningens fællesandele.

Bestyrelsen udsteder først en fuldmagt, når det er sikret, at projektet kan udføres

- ◆ sikkert og veldokumenteret
- ◆ under overholdelse af ejerforeningens og bygningsreglementets regler
- ◆ uden udgifter og fremtidige gener for ejerforeningen eller beboerne

En fuldmagt vil evt. indeholde betingelser, begrænsninger, krav m.m.

En fuldmagt vil altid indeholde krav om kopi af byggetilladelse, kopi af underskrevet all-risk forsikring for byggesagen, krav om opdaterede tegninger "som udført". Derudover forbeholder ejerforeningen sig ret til at kontrollere det udførte ved projektets afslutning.

Før dette kan ske kræver bestyrelsen som minimum følgende

- ◆ At byggesagsansvarlige firma er CVR-registreret og har en professionel ansvarsforsikring
- ◆ Certificeringsbevis for ansvarlige statiker
- ◆ Statisk beregning og beskrivelse af ændringer til bærende elementer

VEJLEDNING FOR NYE EJERE

- ◆ Plan for midlertidig afstivning under udførelsen
- ◆ Beskrivelse af andre arbejder i relation til projektet som udføres i lejligheden.

Husk !

- ◆ at arbejde med vand-, varme-, gas-og el-installationer, samt med afløb kun må udføres af håndværkere, der har autorisation til det pågældende område
- ◆ at arbejde, der medfører afbrydelse af forsyningsledningerne for vand, varme, gas og/eller strøm kun må ske efter forudgående aftale med varmemesteren og skal varsles over for de beboere, som en afbrydelse af forsyningsledningerne berører og planlægges således, at andre ikke bliver unødigt generet
- ◆ at ved ombygning og renovering af badeværelser skal såvel varmemester som ejerforening orienteres i god tid før arbejdet sættes i gang, og at naboer og/eller underboer skal give tilladelse, såfremt arbejdet vil få konsekvenser for deres lejlighed
- ◆ at ved ændringer af bærende skillevægge, ved væsentlige ændringer af badeværelser og ved væsentlige ændringer af installationerne, skal der indhentes tilladelse fra ejerforeningen, inden arbejdet påbegyndes
- ◆ at det er lejlighedens ejer, der er ansvarlig for at indhente nødvendige byggetilladelser og/eller anmelde ændringerne til Gentofte Kommune
- ◆ at det er lejlighedens ejer, der er ansvarlig for at aftale med eventuelle underboere, lejere/brugere af kælderrum med mere, hvis arbejdet medfører gener for disse
- ◆ at lejlighedens ejer hæfter for eventuelle skader i andre lejligheder og på ejendommen, som resultat af arbejdet, og at lejlighedens ejer har pligt til at udbedre sådanne skader hurtigst muligt.
- ◆ at brug af støjende værktøj kun er tilladt 08-19 (10-13 lø/sø/helligd.)
- ◆ at arbejde, der er stærkt støjende skal begrænses til hverdage 08-16
- ◆ at det er lejlighedens ejer, der er ansvarlig for at håndværkerne overholder ovennævnte tidsrum

Ejerforeningen anbefaler at bruge ejerforeningens håndværkere, der kender ejendommens installationer:

VVS&Gas
Holst Kristiansen VVS ApS
Frederiksborgvej 171
DK-2400 København NV
Telefon 39 39 10 48 / 25 74 10 48
<http://www.holstkristiansen.dk/>

El-installatør
El-team.pro Aps
Marielundvej 41 st
DK-2730 Herlev
Telefon 39 53 53 53
<mailto:info@el-team.pro>