Dato: Maj 2025

Ombygningsvejledning AB Gullfoss

Bestyrelsen i AB Gullfoss fået udarbejdet nedenstående retningslinjer for andelshavere, som ønsker at udføre byggearbejde i deres lejlighed.

Plan1 er foreningens byggetekniske rådgiver. De varetager håndteringen af ansøgninger om forandringsarbejder i lejlighederne samt screening og evt. tilsyn med byggearbejdet. Formålet er at sikre, at man som andelshaver får det bedste renoveringsforløb, og at alle bestemmelser overholdes. Vi anbefaler, at du gennemgår foreningens vedtægter, husorden og kommunens retningslinjer for byggearbejder, før du påbegynder dit projekt.

Projektets omfang afgør fremgangsmåden. Nedenfor oplistes eksempler på hvornår, du skal ansøge bestyrelsen om at foretage forandringer og hvornår, du ikke skal ansøge bestyrelsen. Vær opmærksom på, at listen er ikke udtømmende.

Vær opmærksom på følgende punkter ved ombygning og forandringer i lejligheden:

- Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes.
- Det er dit ansvar som andelshaver at sikre, at din ombygning kan indeholdes i foreningens entreprisedækning, hvis uheldet er ude. Som bilag til denne vejledning er "Tillæg til bygningsforsikring AB Gullfoss om Entrepriseforsikring", som oplyser om vilkårene for denne dækning. Der ligger også kontaktinfo til forsikringsrådgiveren Howden Danmark, som du skal kontakte ved tvivlsspørgsmål eller ved behov for tegning af tillægsdækning. Som bilag er der også en blanket til udfyldelse ved eventuelt varmt arbejde eller andet.
- Ifølge foreningens husorden er det ikke lovligt at opsætte elektrisk (mekanisk) ventilation til foreningens ventilationsanlæg (aftrækskanaler). Aftrækskanaler må ikke ændres.
- Ved forandringer, som kræver indgreb i fællesinstallationer, skal andelsboligforeningens faste håndværkere anvendes i det omfang, det kræves af bestyrelsen.
- Ombygning/etablering, som kræver autorisation, skal udføres af en autoriseret håndværker.
- Hvis der foregår støvende arbejde, skal der sættes hætter på foreningens brandmeldere i fællesarealerne. Hætterne kan afhentes hos viceværterne.
- Støjende værktøj og udstyr må ikke benyttes i lejligheder, kældre og loftsrum i tidsrummet fra kl. 20.00-08.00; i weekenden dog fra kl. 21.00-09.00.
- Du skal generelt følge foreningens vedtægter og husorden, samt udvise nødvendigt hensyn til dine naboer og øvrige beboere i ejendommen.

Du behøver <u>ikke</u> godkendelse fra bestyrelsen omkring følgende arbejder:

- Maling af lejligheden
- Opsætning af nye paneler
- Udskiftning af eksisterende indvendige døre og karme
- Renovering af elinstallationer efter målertavlen
- Ændring af vægoverflader
- Udskiftning af gulvbelægning
- Slibning af eksisterende trægulv
- Udskiftning af eksisterende sanitet
- Udskiftning af køkken - elementer, bordplade og lignende

Dato: Maj 2025

Du skal ansøge bestyrelsen om følgende arbejder inden udførelse:

- Sammenlægning af lejligheder
- Etablering og større ændringer af bad og køkken
- Ændringer af vand-, varme-, afløbs- og ventilationsinstallationer
- Flytning og udvidelser af bad og køkken til andre rum
- Ændring eller nedrivning af vægge, både lette og bærende
- Ændringer af anvendelseskategori, f.eks. fra erhverv til bolig eller omvendt
- Blænding af hoveddøre, bagdøre og indvendige døre
- Etablering af nedsænkede lofter
- Opsætning af vaskemaskine, tørretumbler og opvaskemaskine (skal ansøges direkte til bestyrelsen på mail bestyrelsen@abgullfoss.dk)
- Udskiftning af dør til fællesarealer (fx hovedtrappedør, køkkentrappedør)

De fleste arbejder, som du skal ansøge bestyrelsen om, kræver også, at du søger om byggetilladelse hos kommunen.

Byggetilladelse hos kommunen

Vær opmærksom på, at projektet skal godkendes af Plan1 på vegne af bestyrelsen, inden der ansøges om byggetilladelse.
For at søge om byggetilladelse, skal du have en fuldmagt fra bestyrelsen.
Du kan anmode om fuldmagt fra bestyrelsen på mail bestyrelsen@abgullfoss.dk.
Når byggetilladelsen er indhentet, sender du den til Plan1, inden ombygningen påbegyndes.

I Københavns Kommune kan du kontakte Center for Bygninger på telefon nr. 33 66 52 00 vedrørende spørgsmål til byggetilladelse. Du kan også møde op ved personlig henvendelse i kundecentret i Njalsgade 13, 2300 København S for at se på tegninger og tale med kommunens arkitekt om din sag. Vær opmærksom på, at behandlingstiden hos kommunen kan være lang.

Se mere om byggetilladelser hos Københavns Kommune via www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/byggetilladelse, og ansøg via www.bygogmiljoe.dk.

Procedure ved ansøgning til bestyrelsen:

1. Ansøger udfylder og sender ansøgningsmaterialet gennem Cobblestones hjemmeside https://forms.esignatur.dk/form/cobblestone-forms/e9366789-f56b-48d2-b760-e7734d176736, og det sendes direkte videre til byggeteknisk rådgiver Plan1 til gennemgang og screening. Ansøgningen skal indeholde:
   A. En fyldestgørende og detaljeret beskrivelse af det arbejde, du vil have udført
   B. En tidsplan for projektet
   C. Plantegning(er) af nuværende og fremtidige forhold. (Plantegninger kan evt. findes på kommunens online arkiv via https://public.filarkiv.dk/101)
   D. Fotos af de(t) pågældende steder/rum
   E. Tilbud/kontrakt fra håndværkere
   F. Evt. byggetilladelse fra kommunen
2. Når ansøgningsmaterialet er komplet, gennemgår Plan1 sagen inden for 14 hverdage.
3. Plan1 kan på vegne af bestyrelsen stille specifikke betingelser eller krav til arbejdet.
4. Ansøger kan igangsætte arbejdet efter godkendelse fra Plan1 og evt. modtagelse af byggetilladelse fra myndighederne.

5. Inden arbejdet startes skal ansøger også meddele dette i www.bygogmiljoe.dk til Københavns Kommune. Arbejdet skal som hovedregel anmeldes påbegyndt, inden et år fra den dato byggetilladelsen er givet.
6. Betingelser og krav stillet af Plan1 kan indebære, at visse opgaver skal fotodokumenteres og godkendes løbende, inden næste fase kan påbegyndes.
   Plan1 foretager som udgangspunkt ikke fysisk inspektion af arbejdet, dog vurderes det om tilsyn vil være nødvendigt.
7. Ansøger sender ved afslutning af projektet en færdigmelding til Plan1 og til Københavns Kommune gennem Byg og Miljø, hvis der er ansøgt om byggetilladelse. Fra Byg og Miljø kvitterer Københavns Kommune for en færdigmelding med en ibrugtagningstilladelse. Færdigmeldingen til Plan1 skal indeholde:
   A. Fakturaer for alt udført arbejde og materialer inkl. eventuelt el- og VVS-arbejde. Alternativt el- og VVS-tjek fra foreningens elektriker/ VVS-installatør.
   B. Oversigt over tidsforbrug af eventuelt eget arbejde.
   C. Fotodokumentation af ombygningen/renoveringen. Husk at dokumentere før, under og efter ombygning.
   D. Eventuel ibrugtagningstilladelse fra Københavns Kommune gennem Byg og Miljø.
8. Plan1 godkender færdigmeldingen. Projektet arkiveres og anses som afsluttet.

Ovenstående skal sikre, at du som andelshaver får det bedste renoveringsforløb, og at alle bestemmelser overholdes for din egen og fremtidige andelshaveres tryghed. Dertil vil det være lettere, når lejligheden en dag skal sælges, at alt arbejde er dokumenteret og i orden.

Pris

Screeningen betales af den enkelte andelshaver, der ansøger om ombygning/ renovering. Der afregnes efter medgået tid pr. påbegyndt halve time. Typisk tager en screening mellem 1 og 2 timer, svarende til en pris på 2.000 – 4.000 kr. inkl. moms. Plan1 oplyser forventet samlet pris, efter modtagelse og gennemgang af ansøgningen.
Beløbet vil blive opkrævet af administrator i forbindelse med boligafgiften.

Udgiften til screeningen hos Plan1 kan medtages i beregningen af forbedringer i lejlighedsvurderingen. Det gælder også eventuelle udgifter til egne rådgivere i forbindelse med byggesager, der betragtes som forbedringer. Det er derfor vigtigt, at du gemmer dokumentation for udgiften. Udgiften til screening og rådgivning afskrives på lige fod med den forbedring, den vedrører.

Øvrige rådgivere

Ved ombygningsarbejder, der ændrer på ejendommens statik (fx støbe betongulv til badeværelse, lave åbninger i bærende vægge etc.), skal du være opmærksom på krav fra kommunens side om tilknytning af en certificeret konstruktionsingeniør. Det koster omkring 50.000+ kr. at få udarbejdet et konstruktionsprojekt.
Ved ombygningsarbejder der ændrer ejendommens brandstrategi (fx ved blænding af døre til trappeopgange, sammenlægninger etc.), er det ligeledes et krav, at man skal have tilknyttet en certificeret brandrådgiver. Det koster omkring 40.000-60.000 kr. for et brandprojekt.

Dato: Maj 2025

Hensyn til naboer og varslinger af byggearbejdet
Husk at holde dine naboer til alle sider orienteret om din ombygning/renovering og udvis maksimalt hensyn. Du skal varsle igangsættelsen af arbejdet minimum 5 dage før opstart med opslag i opgangen. Her skal tidshorisonten for arbejdet og dine kontaktoplysninger fremgå.

En ombygning skal overholde husordenen i AB Gullfoss. Når der skal fragtes materialer eller affald via opgangen, skal du sørge for **daglig** renholdelse af den. Der må ikke stilles materialer og affald på trappereposer.
Lukning for vand og el må kun ske i en kort og afgrænset periode (i dagtimerne på hverdage). Du skal aftale det med viceværterne og varsle minimum 5 dage forinden i den berørte opgang.
Før igangsættelse af et godkendt indgreb på ledninger og rør, som er en del af foreningens fællesinstallationer, skal du afstemme det med foreningens vicevært.
Hvis du skal have adgang og bygge om hos naboer, under- eller overbo i forbindelse med installationer, skal du varsle minimum 6 uger forinden. Over/underboens loft og rør mv. samt eventuelle andre følgeskader på andelshaveres eller foreningens bestanddele skal reetableres og være minimum i samme stand som før indgrebet.

Storskrald
Husk, at du selv skal sørge for, at alt byggeaffald kommer på genbrugspladsen, sanitet eller lign. ikke må henstilles på foreningens fællesareal (herunder genbrugsrummet) til udsmidning.

Haneandele
Husk at melde til Cobblestone hvis der laves om i haneandele – f.eks. fra badekar til brus mv. Det er vigtigt, så du ikke kommer til at betale for meget for det varme vand.

Nedenfor følger uddrag fra foreningens vedtægter vedr. vedligeholdelse og forandringer

18.	**Ændringer**
18.1	Medlemmerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer, m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Det præciseres, at i tilfælde af udskiftning af dør mod fællesarealer skal andelshaverne tillige indhente bestyrelsens tilladelse fsva. udseende, kvalitet etc., med henblik på at sikre ensretning.
18.2	En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 18.3-18.7. Forandringer skal altid udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Ved forandringer som kræver indgreb i fællesinstallationer, skal andelsboligforeningens entreprenør anvendes i det omfang dette kræves af bestyrelsen, fx i forbindelse med tilslutning til fællesinstallation, adgang til slukning af vand etc. *Eksempel: Foreningen blander sig ikke i valg af entreprenør for udførelse af indvendige arbejder, eksempelvis el- eller VVS, men når eller såfremt dette arbejde kræver tilslutning til ejendommens fællesinstallationer, kan bestyrelsen stille krav om at foreningens håndværker kontaktes med henblik på at sikre fornøden adgang og korrekte tilslutning af hensyn til Ejendommens størrelse og komplekse installationer.*

18.3 Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes. Vurderer bestyrelsen;
(i) at en anmeldt forandring vil stride mod stk. 2, 2. pkt. eller
(ii) at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, eller
(iii) at stk. 18.3-18.6 nedenfor ikke kan overholdes eller at bestyrelsens opstillede betingelser ikke kan opfyldes
Kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmeldelse om forandringen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

18.4 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, hvis dette svækker ejendommens bærende konstruktioner, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at give en sådan godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

18.5 Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entrepriseforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forholdet til andre andelshavere. Der skal altid anvendes autoriserede håndværkere, hvor autorisation er påkrævet, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs, samt ved afslutning via en fagkyndig ekspert. Andelshaver skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningen skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også evt. udgifter til fagligt tilsyn på vegne af foreningen.
Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaver betaler et beløb til dækning af de merudgifter for foreningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.
Der må ikke opsættes varme- og/eller vandmålere i ejendommens kælder eller i medlemmets kælderrum.
Ønskes forandringer udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragelsessummen.

18.6 Andelshaver skal indhente bygningsmyndighedernes tilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse, bygningsattest samt en tegning af ændringerne til bestyrelsen.
Tilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, og i øvrigt under forudsætning af godkendelse iht. stk. 18.3.

18.7 Andelshaver er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer, og forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved – eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af de forandringer, installationer eller forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har

udført, ladet udføre (hoved – eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed.
Andelshaver er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaveren selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden.
Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed.

18.8 Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, eller forsømmes en lejlighed groft, eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt og kan også ske ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne bringe andelshavers brugsret til lejligheden til ophør ved eksklusion, samt sætte lejligheden i stand for andelshavers regning. I tilfælde af eksklusion kan omkostningerne til udbedringen modregnes i overdragelsessummen.

18.9 Et medlem er berettiget til at foretage arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre medlemmers lejligheder, som er nødvendige for en godkendt modernisering/forandring af medlemmets lejlighed, selvom andre lejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til medlemmerne i de herved berørte lejligheder, også selvom arbejderne derved bliver væsentligt dyrere, ligesom de berørte medlemmers lejlighed skal reetableres så den står i samme stand som før rørgennemføringerne mv.