



Ejerforeningerne Bærumhus, Tavastehus og Uppsalahus, juni 2021

Vejledning om hvorledes man skal forholde sig, når man vil bygge om:

Man må ikke ombygge sin lejlighed uden skriftlig tilladelse fra bestyrelsen. Da bestyrelsesmedlemmer ikke er byggesagkyndige, er det nødvendigt med en fast procedure for at sikre det bedst mulige sagsforløb for de ombyggende og bestyrelsen, samt for at opfylde rimelige krav til kvalitet og hensyn til ejendommens konstruktion.

Badeværelser:

Hvis badeværelset moderniseres, skal der indsendes byggeandragende til 4-B A/S. Det gælder dog ikke, hvis der udelukkende er tale om udskiftning af sanitetsgenstande, f.eks. håndvask og toilet.

Hvis badekarret udskiftes med en bruseniche, som medfører flisearbejde, vådrumsmembran og udskiftning af gulv afløb, **så skal afløbet udskiftes af foreningens VVS-firma, der tillige skal forestå gennembrydning af etagedækket ned mod underboen.** Til dette formål modtager bygherre en formular, der skal udfyldes og efterfølgende underskrives af underbo.

Ændringer af afløbssystemet skal anmeldes til kommunen af VVS-mesteren på særlige formularer.

Arbejder skal udføres iht. By og Bygs anvisning 252, Vådrom (2015).

Der må ikke installeres kobberinstallationer og anvendes store messingfittings, uden at ionfælde samtidigt installeres.

Alle baderum har separat aftræksrør over tag. Hvis der ønskes elektrisk ventilator tilsluttet, skal denne enten have konstant drift eller være fugtstyret.

Tørretumblere må *ikke* tilsluttes aftræksrøret eller have aftræk til det fri, og derfor skal de være af typen kondensstørrer, som ikke kræver aftræksrør. Samme regler gælder for evt. opsætning i køkkenet.

Gulvvarme må *ikke* udføres via foreningens varmesystem men *kun* elektrisk.

Køkkenet:

Alle køkkener har separat aftræksrør over tag. En emhætte må *ikke* tilsluttes aftræksrøret, men skal være recirkulerende med kulfilter.

Regler for *tørretumblere* i badeværelset gælder enslydende for evt. opsætning i køkkenerne.

Det gælder også enslydende for **begge rum**, at såfremt vandrør og installationer inddækkes, skal disse kunne inspiceres, og det er ejerens ansvar og udgift, at rørkasser o.l. nedtages og genopsættes i forbindelse med foreningens eventuelle arbejder i disse rum.

Køkkener kan ikke længere flyttes til andet rum:

På grund af ændret byggelovgivning på dette område – hvoraf nu fremgår, *at køkkener der etableres i andet rum, kræver en emhætte med afkast til det fri* – kan flytning ikke længere tillades, da flytning ofte vil medføre forskydning e.l. af de lodrette rør, og afkast til det fri vil medføre gener for de omkringboende.

Skillevægge:

Der er to typer skillevægge.

Den ene type er udført af slaggeplader med puds på begge sider. Tykkelsen er ca. 7 cm. Disse vægge er ikke bærende og kan fjernes i det omfang man ønsker og får tilladelse til af bestyrelsen. Der kan være indstøbte elinstallationer i væggene.

Den anden type er udført af mursten med puds på begge sider. Tykkelsen er hhv. ca. 12 cm, 18 cm eller 24 cm, og hvis det er en ydermur ca. 36 cm. Disse vægge er stort set alle bærende og må ikke fjernes eller gøres mindre. Under visse omstændigheder kan man lave ekstra dørhuller med en bredde op til 1,3 meter efter aftale med ejendommens byggesagkyndige. Større åbninger kræver ingeniørberegninger, som ejer selv skal sørge for at tilvejebringe.

Uanset om væggene er bærende eller ikke-bærende, skal det fremgå af ansøgningen til foreningen. Det samme gælder blanding af døre.

Hvis der udføres indgreb i bærende vægge, skal ansøgning sendes til kommunen, og der skal vedlægges en fuldmagt fra ejerforeningen samt de ingeniørberegninger, ansøger har ladet udfærdige.

Ejendommens byggesagkyndige kan ikke engageres af de enkelte ejerlejligheds-ejere.

Radiatorer:

Radiatorer må ikke fjernes, da det har indflydelse på varmecirkulationen og i øvrigt på afregningen med fjernvarmeværket. Dog kan nedtagelse af køkkenradiator ske efter forudgående skriftlig tilladelse fra bestyrelsen (administrationen).

Generelt:

Der må ikke foretages omlægning af ejendommens hovedrør for vand og varme, el og faldstammer. Eventuelle indgreb i rørene skal udføres af ejendommens egne installatører.

Der må *aldrig* lukkes for vand eller strøm, uden at dette sker i samarbejde med ejendommens funktionærer, og meddelelse skal ske så betids, at der kan blive givet skriftligt varsel til berørte beboere herom.

Se også ejendommens husorden:

Vær opmærksom på *ejendommens husorden* og tag i det hele taget hensyn til naboerne i relation til larm og andre gener fra ombygningen (reglerne findes i husordenen på side 1, punkt 7). Vær særligt opmærksom på de skærpede regler for arbejder, der udføres i weekenden.

Husk at hovedtrappen ikke må bruges som værksted, og at man selv har pligt til at fjerne sit bygningsaffald, som altså ikke må lægges i storskraldsrummet.

Ansvar:

Foreningen, bestyrelsen, administrationen og foreningens byggesagkyndige har *ikke* ansvar for ombygningen. Denne varetager alene foreningens interesse i at Byggelovene overholdes og ejendommen ikke forringes.

Ejer selv bærer ansvaret og et godt råd er, at starte ansøgningen om ombygningen i god tid – se Procedure for ombygning – og at læse alle oplysninger i denne vejledning, så man så vidt muligt undgår at ansøge om ændringer, der ikke er tilladt.

I ønskes god fornøjelse med jeres ombygning.

Med venlig hilsen, på bestyrelsens og foreningens ingeniørs vegne.

Anette Kirkeskov (anette@4b.dk)
Ejendomsadministrationen 4-B A/S