

Vejledning om byggeri i lejlighederne

Du er som andelshaver som udgangspunkt berettiget til at foretage alle former for byggetiltag i din lejlighed, når disse ikke er til væsentlig gene for andre. De nærmere regler herom findes i § 10 i vedtægterne for AB Skydebanen.

Autoriseret arbejde

Når du går i gang med planlægningen af dit byggeri, så skal du være opmærksom på, at lovgivningen af hensyn til din egen og dine naboers sikkerhed kræver, at visse former for arbejde skal udføres af autoriserede håndværkere. Dette gælder f.eks. det meste arbejde inden for el, vvs, gas og kloak. Du kan læse mere herom på Sikringsstyrelsens hjemmeside på www.sik.dk (gå ind under forbruger-profilen).

Der skal, i disse tilfælde, fremvises faktura for det udførte arbejde i forbindelse med det afsluttende tilsyn.

Bygningsreglementet, SBI-anvisninger og faglige normer

Du skal være opmærksom på, at byggeri i Danmark altid skal følge det gældende bygningsreglement. Du kan læse mere om det her: <http://bygningsreglementet.dk>. En anden hjørnestein inden for byggeriet er Statens Byggeforsknings Instituts anvisninger – SBI-anvisningerne. Dem kan du læse mere om her: <http://sbi.dk>.

Der findes faglige normer og standarder inden for alle håndværkerfag. Det er altid en god idé at have en klar, skriftlig aftale med din håndværker om, at disse følges. Det lyder banalt, men det sikrer dig den højeste kvalitet, når du får udført arbejde i din lejlighed.

Vi anbefaler, at du indgår en aftale med din håndværker om, at arbejdet udføres i henhold til bygningsreglementets bestemmelser, relevante SBI-anvisninger og de gængse faglige normer, når du planlægger komplicerede, store byggesager.

Fremgangsmåde i forhold til AB Skydebanen

Du står selv for planlægningen og gennemførelsen af dit byggeprojekt. Når du har projektet på plads, skal du anmelden dit projekt til foreningens bestyrelse. Det gør du lettest ved at sende en e-mail til AB Skydebanens kontor på kontor@skydebanen.dk med en beskrivelse af dit projekt og vedlagt kopi af andet materiale så som tegninger.

Herefter har bestyrelsen tre uger til at gøre indsigelse mod eller stille spørgsmål til dit byggeprojekt. I praksis vil simple og ikke-byggetilladelseskrævende byggetiltag ikke kræve den store behandling, og du vil hurtigt få besked om, at du kan gå i gang med arbejdet. Hvis der er tale om store og komplicerede byggeprojekter, kan det være nødvendigt for bestyrelsen at tage AB Skydebanens byggesagkyndige med på råd, inden du får grønt lys til igangsættelsen af arbejdet. Efter dialog med byggesagkyndige vil der i nogle tilfælde blive stillet specifikke krav til udfærdigelsen af projektet eller dele af projektet samt til dokumentation af, at de udfærdigede løsninger er i overensstemmelse med det ansøgte og godkendte projekt. Du skal selv dække alle udgifter i forbindelse med dit projekt, herunder også udgifter til byggesagkyndige.

Evt. byggetilladelse fra kommunen

Det er ikke alle former for byggeprojekter, der kræver byggetilladelse, men der er i Københavns Kommune en del lokalplaner/servitutter, der også kan spille ind i forhold til, hvad du må lave af byggetiltag. Indgreb i eller flytning af bærende bygningsdele vil dog altid kræve en byggetilladelse. Du kan læse nærmere om, hvilke typer byggeri, der ikke kræver tilladelse på kk.dk (gå ind under borger – byggeri – ansøgning om byggetilladelse – hvilke typer byggeri kræver ikke byggetilladelse).

Du skal selv sørge for at søge byggetilladelse, hvis det er påkrævet for dit byggeprojekt. Hvis du har engageret en autoriseret håndværker, entreprenør eller arkitekt vil de typisk også kunne rådgive dig om byggetilladelse eller sørge for indhentelse af byggetilladelse. Din ansøgning om byggetilladelse skal vedlægges en fuldmagt underskrevet af den/de tegningsberettigede i bestyrelsen, når den indsendes til Københavns Kommune. Skriv til Boligkontoret eller kig forbi i bestyrelsens træffetid og få en fuldmagt til din ansøgning, eller download herfra:

<http://www.kk.dk/files/fuldmagtbyggeri>.

Københavns Kommune anbefaler, at du kontakter en privat byggerådgiver i forbindelse med byggeansøgninger. Du kan også møde personligt op i TMFs kundecenter, Njalsgade 13, 2300 København S (mandag-onsdag kl. 9.00-15.00, torsdag kl. 9.00-16.00, fredag kl. 9.00-14.00).

Ved ansøgning om byggetilladelse modtager Andelsboligforeningen en faktura fra Københavns Kommune vedr. kommunens tidsforbrug i forbindelse med den forberedende, tekniske, administrative samt juridiske byggesagsbehandling. Udgiften hertil vil blive opkrævet af andelshaveren, efter forudgående varsel.

Tegningsmateriale og tegninger over ejendommen

Når du vedlægger tegninger, er det vigtigt, at du tydeligt viser, hvad der er eksisterende forhold, og hvad der er fremtidige forhold i din lejlighed. Har du brug for tegningsmateriale over ejendommen for at kunne planlægge dit byggeri, skal du henvende dig til TMF's kundecenter. Kundecenteret har et stort arkiv over det eksisterende tegningsmateriale, som også omfatter byfornyelsen af Skydebanegade.

I en række tilfælde vil foreningen benytte AB Skydebanens byggesagkyndige både under selve byggesagen og ved tilsyn efterfølgende. Det drejer sig især om:

- Ændring af bærende konstruktioner/vægge
- Installation af nyt emfang
- Ændring af gas installation og evt. vandledninger
- Ændring af kobling til afløb
- Større ændringer i el-installationer og placering af el-stik
- Ændringer der kan påvirke/ødelægge vådrumsmembran
- Ændringer af tag eller facade.

Listen er ikke udtømmende og Bestyrelsen tager konkret stilling, hvis der er tale om væsentlige ændringer i øvrigt.

Forsikring

Hvis dit byggeprojekt udføres af professionelle og autoriserede håndværkere vil arbejdet i princippet være dækket af håndværkerens forsikring. Nogle håndværkere er dog desværre meget utilstrækkeligt ansvarsforsikrede, og du kan derfor risikere, at hele eller dele af regningen ender hos dig, hvis der opstår større skader under byggeriet, eller der konstateres følgeskader i vores ejendom efter byggeriets afslutning.

Foreningen stiller derfor krav om, at du tegner entreprisforsikring i følgende tilfælde:

- Alle ombygninger der kræver byggetilladelse
- Ombygning af badeværelse
- Ombygning af køkken med større udskiftning/ændring af rørføring, herunder alle arbejder på faldstammen.
- Byggesager med indgriben i bærende konstruktioner

Du har mulighed for at tegne en entreprisforsikring gennem foreningens forsikringsmægler til en meget favorabel pris. Kontakt Boligkontoret på kontor@skydebanen.dk for yderligere oplysninger.

Alt efter dit byggeprojekts natur, bør du også overveje en entreprisforsikring, hvis du selv står for hele byggeriet (selvbygger) eller dele af arbejdet på dit byggeprojekt (medbygger), idet du her selv vil være ansvarlig for nogle af de skader, der kan opstå.

Håndværkere med garantiordning

Vi anbefaler altid, at du bruger håndværkere, som er omfattet af garantiordninger som Byg Garanti, Håndværker Garanti, Tekniqs garantiordning eller lignende. Så er du bedst muligt sikret i forhold til sjusk, fejl og mangler. De forskellige garantiordninger kan oplyse, om den håndværker, du overvejer at hyre, er med i ordningen.

At klage over udført arbejde

Foreningen kan ikke hjælpe dig, hvis du ikke er tilfreds med det arbejde, din håndværker har udført. Vi vil i stedet gøre dig opmærksom på, at der findes klare retningslinjer for, hvordan du klager over dårligt udført arbejde. Du kan læse mere om det her:

<http://www.forbrug.dk/Raad-og-rettigheder/Bolig/Klager-over-haandvaerkere>. Det er altid en god idé at sætter dig ind i, hvordan ankenævnene fungerer, inden du entrerer med håndværkere.

Sort arbejde og ankenævn

Du skal også vide, at hvis du får udført sort arbejde, kan du ikke klage over en håndværker. Ankenævnene afviser disse sager.

Valg af VVS'er

Foreningen stiller ikke krav om, at du bruger bestemte håndværkere. Men det kan være en god idé at bruge VVS'ere, som kender ejendommens vand- og rørinstallationer, hvis der skal udføres arbejde "centralt" i ejendommen (f.eks. hvis der skal lukkes for haner i kælderen eller tappes vand af systemet). Ejendomskontoret kan henvise til VVS'ere som kender bygningerne. Da en del af foreningens installationer løber i private kælderrum, bør du tidligt i projektet finde

ud hvilke rum, du skal have adgang til, så din VVS'er ikke går forgæves. Boligkontoret hjælper gerne hermed.

Håndværkernes fotodokumentation og kvalitetssikring

Det er i dag helt almindeligt at aftale med sine håndværkere, at de kvalitetssikrer det arbejde, de udfører. Det betyder f.eks., at en murer tager fotos af en vådrumsmembran, inden han sætter fliser uden på den. Eller at en tømrer dokumenterer afretningen på et bjælkelag, inden han monterer gulvplanker henover den. Det er altid godt at have fotos af de bygningsdele, som efter byggeriet er afsluttet ikke længere kan tilgås.

Tænk lydisolering ind i dit projekt

Der findes i dag gode løsninger til lydisolering, som samtidig er relativt billige at etablere, når man alligevel er i gang med byggeri. Mange overser denne mulighed for at skabe god komfort for både sig selv og naboerne. Det er ærgerligt ikke at overveje lydisolering af (eksisterende) lofter, gulve eller let-vægge imellem lejligheder, *inden* man f.eks. maler, filter eller afsliber fladerne.

Det gode naboskab

Alle former for byggeri er i en eller anden grad generende for naboerne. Vi beder dig tænke på at tilrettelægge arbejdet under hensyntagen til dine naboer. Det gør du bl.a. ved at sørge for, at foreningens husorden overholdes:

- Støjende arbejde udføres i tidsrummet mellem kl. 8.00 og 19.30, jf. husordenens punkt 8
- Pas på trappeopgange, døre etc., når byggematerialer, maskiner mv. skal ind og ud, jf. husordenens punkt 4
- Byggematerialer og maskiner må som udgangspunkt ikke opbevares i trappeopgange, passager og på fællesarealer af brandsikkerhedsmæssige hensyn, jf. husordenens punkt 5

Tag hånd om rengøring efter dine håndværkere på fællesarealer, hvis det bliver nødvendigt. Sørg også for, at byggeaffald mv. afleveres på genbrugspladsen eller bortskaffes af dine håndværkere. Foreningens storskraldrum kan desværre ikke rumme den store mængde affald fra de byggeprojekter, som vi alle kaster os over med stor iver.

Tænk på dine naboer: Vi anbefaler, at du sætter en seddel op i din opgang mindst en uge før arbejdets påbegyndelse for at informere dine naboer om, hvad du skal have lavet og i hvilken periode arbejdet udføres. Tilføj dit personlige mobilnummer eller lign., så dine naboer kan komme i kontakt med dig under byggeriets udførelse, hvis det skulle blive nødvendigt. Naboskab til en ombygning kan være belastende i perioder, men det er ofte hjælpsomt at tale sammen undervejs.

...

Er du i tvivl om, hvordan du griber dit byggeprojekt an, så tag fat i boligkontoret, som kan hjælpe dig i gang.

Bestyrelsen
12. juni 2017

Opdateret 17. februar 2020