

Indledning

Nærværende dokument bør konsulteres i forbindelse med renovering i lejligheder.

Dokumentet er en Allonge til EF Tholunis vedtægter.

Generelt om bygningen og lejlighedernes indretning:

Bygningen er opført i 1967, og rummene i de enkelte lejligheder blev tiltænkt specifikke funktioner, f.eks. badeværelse, soveværelse, køkken og dagligstue.

De tekniske installationer er:

- ventilation via sug fra fællesanlæg på taget
- centralvarme via varmecentral/radiatorer
- samt vandforsyning og afløbsinstallationer (bad og køkken)

Rør-og kanalføring af de tekniske installationer i ejendommen er som udgangspunkt (1967) udført således, at installationerne kan tilvejebringe rummene i lejlighederne de oprindeligt (1967) tiltænkte funktioner.

Badeværelser blev i 1967 udført efter daværende teknisk gældende krav, men disse krav er på nogle punkter blevet ændret i byggelovgivningen siden, f.eks. er der kommet skærpede krav til vådrumssikring og ændret standard for udførelse af gulvafløb samt i forbindelse med aftræk fra nyt køkken.

Renovering og ombygning

Når lejligheder renoveres, er det nødvendigt at respektere de til enhver tid gældende regler, herunder Bygningsreglement, SBI-anvisninger m.v.

Renovering skal desuden ske i henhold til gældende regler samt på en måde, der ikke skader bygningen som helhed eller er til gene for andre beboere.

Alle arbejder skal udføres af autoriserede håndværkerfirmaer.

Brug af Ejerforeningens udpegede byggerådgiver

Den af bestyrelsen valgte byggerådgiver skal følge og løbende godkende renoveringsarbejderne. Udgifterne hertil dækkes af ejeren.

NB: Forud for arbejdets igangsættelse anslår bygningsrådgiveren forventet tilsynsomfang og overslags-budget herfor. Der udarbejdes en aftalebekræftelse for denne ydelse mellem ejer og bygningsrådgiver.

Hvis renoveringen medfører, at eksisterende betonkonstruktioner (vægge, lofter gulve) helt eller delvis skal nedbrydes/gennembores, er det nødvendigt at byggerådgiveren foretager en særskilt analyse af metoden/forsvarligheden. I visse tilfælde kan byggerådgiveren som en del af sin analyse have behov for at involvere en certificeret statiker.

Renovering, hvor de oprindelige placeringer af hhv. badeværelse og køkken bevares, dvs. således som de forefandtes ved ejendommens opførelse i 1967.

Ved renovering af eksisterende badeværelse eller køkken, hvor disses funktion bevares i samme rum tiltænkt ved bygningens opførelse i 1967, skal Bestyrelsen og dennes byggerådgiver underrettes om, hvad der påtænkes udført inden projektets start.

Det er ejerens ansvar, at udsugningerne fra hhv. badeværelse og køkken til ejendommens ventilationsskakt, bevares, så der er uændrede frie åbninger.

Ventilationsanlægget på ejendommens tag skal kunne suge luft derigennem fra alle lejligheder, til sikring af luftskifte.

Der må ikke tilsluttes emhætte med motor til ejendommens ventilationsskakt, idet dette ødelægger ventilationsindreguleringen og kan skabe mados i andre lejligheder.

Badeværelse:

Det er ejerens ansvar, at der etableres lovlig og godkendt vådrumsmembran i badeværelset, samt at gulvafløb o.lign. udføres af en autoriseret VVS'er/flisemurer.

Bestyrelsens byggerådgiver skal visuelt inspicere disse forhold, og det er ejerens ansvar at hidkalde bygningsrådgiveren rettidigt. SBI-anvisning 252 (eller den til enhver tid gældende tilsvarende anvisning) skal anvendes.

Hvis der eventuelt ønskes etableret gulvvarme i eksisterende badeværelse, skal der samtidig installeres særskilt måler, og dette skal meldes til Brunata. Dette sker via ejerens henvendelse til administrator.

Alternativt kan etableres elvarme.

Opmærksomheden henledes på, at den samlede vægt af etagedækket ikke må øges, uanset løsning.

Hvis etageadskillelsen i gulvet skal åbnes, skal dette koordineres med byggerådgiver vedr. kontrol af gulvets bæreevne m.v., samt med underboen, der eventuelt skal tilbydes kompensation af overboen, i forbindelse med gener/reablering/malingsarbejde hos underboen.

**Køkken flyttes til stue
(køkken i andet rum end oprindelig tåltænkt ved bygningens opførelse i 1967)**

Ejeren skal fremsende beskrivelse til godkendelse hos både Bestyrelsen og Kommunen:
Beskrivelsen skal redegøre for, hvad skal renoveres samt omfanget af renoveringen, herunder:

- Plantegning af lejligheden før og efter renovering, hvoraf den nye plan illustreres (bærende vægge må ikke rives ned)
- Ved flytning af køkkenet skal ventilationsforhold, herunder mekanisk aftræk fra emhætte beskrives. Krav skal afklares i forhold til Bygningsreglementet og Frederiksberg Kommunes krav.
- Beskrivelse af ændringer af fællesinstallationer (lodrette faldstammer, vandinstallationer, varme- og vandrør).
- Dokumentation for, at omkringliggende lejligheder (vandret samt over/under) eller ejendommen som helhed ikke berøres af renoveringen/den ændrede indretning.

Ejeren skal opnå godkendelser af fra Kommune og Bestyrelse, før arbejdet opstartes.

Det påhviler ejeren at dokumentere Kommunens godkendelse, via videresendelse af skriftlig meddelelse fra Kommunen.

Ejeren skal ligeledes dokumentere, hvis Kommunen ikke ønsker at godkende renoveringsforslaget, via videresendelse af skriftlig meddelelse herom fra Kommunen.

NB: Når køkken flyttes til anden placering, skal der etableres mekanisk ventilation til det fri, jf. BR 18 (eller det enhver tid gældende bygningsreglement). Placering af afkast skal godkendes af Kommunen.

Bestyrelsens godkendelse sker via den til enhver tid af Bestyrelsen valgte bygningsrådgiver, og renoveringen skal løbende følges og godkendes af byggerådgiveren. Det er ejerens ansvar at indkalde byggerådgiveren hertil.

Hvis bygningsrådgiveren vurderer det nødvendigt, skal der tegnes en all-risk forsikring igennem Ejerforeningens forsikringsselskab. Udgifterne hertil dækkes af ejeren.

Det tillades ikke, at der udføres gulvvarme i andre rum end badeværelset.

Radiatorer generelt

Hvis der ønskes nedtaget eller skiftet radiatorer (skiftes kun hvis de er defekte), skal tilladelse opnås fra bestyrelse/bestyrelsens bygningsrådgiver, og ny måler opsættes. Ny måler bestilles via administrator. Det er vigtigt, at de eksisterende målere aflæses inden nedtagning. Opsættes der midlertidige radiatorer under en renovering, skal der også målere på disse. Udgiften til målere afholdes af ejer. Bemærk venligst, at radiatorer tilhører ejerforeningen, jf. foreningens vedtægter § 16.D.1