



Ejerforeningen Bærumhus ***** februar 2006

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, så skal der indsendes byggeandragende. Det gælder dog ikke, hvis der kun er tale om udskiftning af sanitetsgenstande, f.eks. håndvask og toilet.

Hvis badekarret udskiftes med en bruseniche, som medfører flisearbejde, vådrumsmembran og udskiftning af gulvafløb, så skal byggeandragendet vedlægges en fuldmagt fra ejerforeningen.

Det samme gælder enhver gennembrydning af etagedækket. Ændringer i afløbssystemet skal anmeldes til kommunen af VVS-mesteren på særlige formularer.

Arbejder skal udføres iht. By og Bygs anvisning 200 "Vådrum" (2001).

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.

Gulvvarme må kun udføres elektrisk.

Køkkenet:

Alle køkkener har separat aftræksrør over tag. Hvis der ønskes opsat emhætte må denne ikke tilsluttes aftræksrøret, men skal enten have rør til det frie eller være af typen "kulfilter". Bemærk at kulfilter kun fjerner lugten, men ikke fugten fra madlavningen.



-2-

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 væggen.

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 ingeniørregninger.

Uanset om væggene er bærende eller ikke-bærende, så skal der indsendes byggeandragende. Det samme gælder blænding af døre.

Hvis der udføres indgreb i bærende vægge, så skal der indsendes, og der skal vedlægges en fuldmagt fra ejerforeningen.

Ejendommens byggesagkyndige kan ikke engageres af de enkelte ejerlejlighedsejere.

Radiatorer:

Radiatorer må ikke fjernes, da det har indflydelse på varmecirkulationen og i øvrigt på afregningen med fjernvarmeværket. Dog kan små radiatorer nedtages efter skriftlig tilladelse fra bestyrelsen (administrationen).

Generelt:

Der må ikke foretages indgreb/omlægning af ejendommens hovedrør for vand og varme, el og faldstammer uden særlig aftale med ejendommens byggesagkyndige og sådanne indgreb skal udføres af ejendommens egne installatører.

Der må ikke 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.



-3-

Og, husk at være opmærksom på *ejendommens husorden* og tag i det hele taget hensyn til naboerne med hensyn til larm og andre gener fra ombygningen (reglerne findes i husordenen på side 2, 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 storskrældsrummet..

Ansvar:

Foreningen, bestyrelsen, administrationen og foreningens byggesagkyndige har ikke ansvar for ombygningen; de varetager alene foreningens interesse i, at ejendommen ikke forringes.

Sørg for at starte ansøgningen om ombygning i god tid, da man ikke kan forvente, at bestyrelsen straks samler sig for at behandle din sag.

Med hensyn til selve proceduren henvises til vedhæftede køreplan.

God fornøjelse med jeres ombygning og venlig hilsen, p.b.v., Anette Kirkeskov

2/2006



E/F Bærumhus
Bygningsforandringer
Procedure for ombygninger

August 2003

- ✓ Medlemmet sender skitseprojekt, tilbud fra håndværkere og beskrivelse af ombygningens omfang til administrationen.
- ✓ Administrator sender skitseprojektet til den byggesagkyndige og samtidig til forningens bestyrelse.
- ✓ Administrator meddeler medlemmet om ombygningen kan tiltrædes, eventuelt bilagt den byggesagkyndiges og bestyrelsens kommentar. Hvis byggeandragende er nødvendigt vedlægges fuldmagt.
- ✓ Medlemmet søger selv om eventuel byggetilladelse. Kopi af tilladelsen sendes til administrationen, inkl. godkendte tegninger. Hvis der er særlige bemærkninger på tilladelsen sendes denne til den byggesagkyndige.
- ✓ Medlemmet orienterer bestyrelse/administrator når ombygningen påbegyndes og når den afsluttes. Kopi af eventuel ibrugtagningstilladelse sendes til administrationen.
- ✓ Faktura fra den byggesagkyndige betales af administrator og opkræves senere hos den ombyggende.