

## **AB HCØ – Procedure/Praksis**

**Titel** : Praksis anvendt af Bestyrelsen i forbindelse med individuelle renoveringer, ombygninger og moderniseringer af Andele i "AB HCØ"

**Dato** : Juni, 2024, V1

**Udarbejdet af** : Bestyrelsen

# Indhold

1. Anvendelse .....	3
2. Bestyrelsens rolle.....	3
3. Frederiksberg Kommune .....	3
4. Projekter der skal godkendes .....	4
5. Eksempler på byggearbejder som kræver Bestyrelsens godkendelse baseret på Andelshavers fremsendelse af ansøgningsmateriale og oplysning om udførende håndværker.....	4
6. Eksempler på arbejder hvor Andelshaveren tillige skal indhente skriftlig accept fra ejer af over-/underliggende Andel(e) og fremsende accepten til bestyrelsen sammen med det øvrige ansøgningsmateriale: .....	5
7. Under byggeriets udførelse .....	5

**Dette er en vejledning til andelshavere, som skal sikre et ensartet informationsniveau i forbindelse med reovering, ombygning og modernisering af andele i AB HCØ.**

Med udgangspunkt i nedenstående vil opdaterede retningslinjerne være at finde på Andelsboligforeningen hjemmeside ligesom Bestyrelsen altid vil sikre at andelshavere, der står foran igangsætning af reovering, ombygning og/eller modernisering af deres andel får en kopi af den aktuelle version udleveret.

## 1. Anvendelse

### **Dette dokument skal læses af alle Andelshavere, der vil foretage renovering / ombygning / modernisering af deres lejlighed**

Den enkelte Andelshaver har ret til individuel renovering, ombygning, modernisering m.v. af sin bolig, såfremt det ikke væsentligt ændrer anvendelse af andelens oprindelige formål, og såfremt det ikke pålægger Andelsboligforeningen og dermed de øvrige Andelshavere en direkte eller indirekte omkostning i form af forøgede driftsomkostninger eller forringelse af ejendommens værdi.

For nogle arbejder gælder det, at Andelshaveren foruden Bestyrelsens godkendelse også skal indhente godkendelse/tilladelse hos kommunen.

Og det vil som grundregel altid kræve en orientering af andre Andelshaver i opgaven, som bliver berørt.

Det er Andelshaveren, som ønsker at udføre byggearbejder, der er ansvarlig for undersøgelse af eksisterende forhold, udarbejdelse af tegninger, beskrivelser, ansøgning til kommunen, opnåelse af kommunens tilladelse og i den sammenhæng lovligheden og kvaliteten af det arbejde, der udføres.

## 2. Bestyrelsens rolle

**Bestyrelsen skal godkende arbejdet, men Bestyrelsens godkendelse af en ansøgning medfører ikke, at Bestyrelsen påtager sig et medansvar for ansøgningen eller for byggearbejdets form og udførelse.**

Andelsforeningens bestyrelse består af privatpersoner, som ikke nødvendigvis er uddannet til at yde teknisk rådgivning og vejledning til Andelshavere. Såfremt en Andelshaver har brug for teknisk råd og vejledning, må dette derfor søges hos kommunen eller hos et specialiseret firma.

## 3. Frederiksberg Kommune

Frederiksberg Kommunen kan være behjælpelig med råd, vejledning og formularer. Se kommunens hjemmeside:

<https://www.frederiksberg.dk/borger/boliq/byggeri/byggetilladelse/soeg-byggetilladelse-til-lejligheder-og-tofamiliehuse#>. Blanketter kan hentes på: <https://www.bygoqmiljoe.dk/>

Endvidere kan det anbefales at udnytte Frederiksberg Kommunes tilbud om en forhåndsdialog vedr. ombygning/modernisering. En sådan dialog vil kunne afklare usikkerheder om betingelserne, bestemmelser, regler og begrænsninger for den forestående ombygning/modernisering.

**HUSK DET ER ANDELHAVEREN, DER HAR ANSVARET FOR AT MYNDIGHEDSKRAV OVERHOLDES.**

En Forhåndsdialog med Frederiksberg Kommune kan bookes på <https://www.frederiksberg.dk/bookforhaandsdialog>

#### **4. Projekter der skal godkendes**

Hvis byggearbejdet er af en sådan art, at det kræver en godkendelse i henhold til gældende lovgivning, skal Andelshaveren indhente de(n) fornødne tilladelser fra Frederiksberg Kommune og andre myndigheder.

Andelshaver skal som del af sin ansøgning til bestyrelsen aflevere en beskrivelse af projektet og kopi af det ansøgningsmateriale der er fremsendt til myndighederne. Og inden arbejdet må igangsættes skal Andelshaveren sikre at de(n) nødvendige godkendelse(r) foreligger og at de(n) er fremsendt til Bestyrelsen til orientering.

Bestyrelsen påtager sig ikke at kvalitetssikre ansøgnings-/projektet materialet, ansvaret for dette påhviler alene den Andelshaver, som ønsker at bygge. Bestyrelsen skal inden Andelshaveren fremsender ansøgning til Frederiksberg Kommune og evt. anden relevant myndighed, alene godkende at moderniseringen/ombygningen lever op til AB HCØ's krav.

Som grundregel kan Bestyrelsen ikke give tilladelse til arbejder, som vil forøge Andelsforeningens fremtidige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger eller forringe af ejendommens værdi. Det er kun Generalforsamlingen, der kan give en sådan tilladelse.

#### **5. Eksempler på byggearbejder som kræver Bestyrelsens godkendelse baseret på Andelshavers fremsendelse af ansøgningsmateriale og oplysning om udførende håndværker**

- Ændring af bærende konstruktioner (f.eks. jerndragere, bærende vægge og betongulv i badeværelse);
- Flytte eller fjerne ikke-bærende skillevægge/konstruktioner;
- Ændring af lejlighedens funktionalitet, f.eks. ved ændring af ruminddelingen og rumanvendelse
- Ændring af fælles forsyningsledninger og afløbsinstallationer;
- Flytning af køkken og/eller badeværelse til anden placering, hvor vand- og afløbsinstallationer skal omlægges;
- Udskiftning af køkken elementer;
- Udskiftning af fliser/gulvbelægning i badeværelse;
- Ændring til væghængt toilet, hvor afløbsrør i gulv ændres/flyttes;
- Udskiftning af gulvbrædder/gulvbelægning;
- Ændring af eksisterende eller etablering af nye installationer, der tilsluttes Ejendommens fælles installation for gas, vand, afløb, el, ventilation, fibernet eller anden installation.

Ændring af eksisterende eller etablering af nye installationer skal udføres af fagligt kompetent, og hvis det findes autoriseret installatør, som har en ansvarsforsikring.

Ændringer af eksisterende eller etablering af nye skjulte installationer, der tilsluttes ejendommens fælles installation skal dokumenteres "som udført" i henhold til gældende lovgivning, regler og standarder. En sådan dokumentation skal attesteres af den udførende med autorisation.

**Hvis det planlagte byggearbejde i en kortere eller en længere periode vil kunne påvirke beboere i andre Andele i ejendommen, skal disse Andelshavere orienteres om alle dele af det forestående arbejde, som de kan blive påvirket af.**

**HUSK DET ER ANDELSHAVEREN, DER HAR ANSVARET FOR AT ALLE NØDVENDIGE TILLADELSER OPNÅS OG AT MYNDIGHEDSKRAV OVERHOLDES.**

## **6. Eksempler på arbejder hvor Andelshaveren tillige skal indhente accept fra ejer af over-/underliggende Andel(e) og fremsende accepten til bestyrelsen sammen med det øvrige ansøgningsmateriale:**

- Udskiftning eller flytning af gulvafløb, toilet eller andet som medfører ændret rørføring i underliggende lejlighed.
- Ændring i form af flytning eller tilslutning af ny ventilation til opgangens fælles ventilationskanaler.

## **7. Under byggeriets udførelse**

Døren til lejligheden skal holdes lukket, så støv og støj i opgangen begrænses mest muligt. Andelshaveren har ansvar for skader, som bygherrens håndværkere påfører den fælles ejendom, samt efterfølgende renholdelse af fællesarealer.

Andelshaveren og dennes håndværkere er forpligtig til at overholde foreningens ordensregler og eventuelle procedurer udarbejdet af AB HCØ.

Byggeaffald må ikke i længere tid henstilles i gården eller på gaden, men skal bortskaffes af Andelshaveren, så hurtigt som muligt efter affaldet er genereret.