# Ejendomsmanual til Ombygning/Renovering af Ejendom

Indhold

[Ejendomsmanual til Ombygning/Renovering af Ejendom 1](#_Toc141879265)

[Indledning: 2](#_Toc141879266)

[Før Byggeriet: 2](#_Toc141879267)

[1. Tilladelser og Tegninger: 2](#_Toc141879268)

[2. Kompensation eller Erstatning: 2](#_Toc141879269)

[3. Fjernelse af Bærende Vægge: 2](#_Toc141879270)

[4. El-Arbejde: 2](#_Toc141879271)

[5. VVS-Arbejde: 3](#_Toc141879272)

[6. Byggemøder: 3](#_Toc141879273)

[Relevante Punkter for Beboere: 3](#_Toc141879274)

[7. Tidsplan: 3](#_Toc141879275)

[8. Støj og Gener: 3](#_Toc141879276)

[9. Midlertidig Adgang: 3](#_Toc141879277)

[10. Aftaler om Fællesarealer: 3](#_Toc141879278)

[11. Opbevaring af Ejendele: 3](#_Toc141879279)

[12. Sikkerhedsforanstaltninger: 4](#_Toc141879280)

[13. Renholdelse: 4](#_Toc141879281)

[14. Varsling af Arbejde: 4](#_Toc141879282)

[15. Nødprocedurer: 4](#_Toc141879283)

[16. Byggepladsens Adgang: 4](#_Toc141879284)

[17. Kommunikation: 4](#_Toc141879285)

[Under Byggeriet: 4](#_Toc141879286)

[18. Arbejdets Udførelse: 4](#_Toc141879287)

[19. Følg Instruktioner: 4](#_Toc141879288)

[20. Kvalitetssikring & billede dokumentation: 4](#_Toc141879289)

[Efter Byggeriet: 4](#_Toc141879290)

[21. Afsluttende Inspektion: 4](#_Toc141879291)

[22. Godkendelse af Arbejdet: 5](#_Toc141879292)

[23. Oplysninger om Garantier: 5](#_Toc141879293)

[24. Forsikring 5](#_Toc141879294)

[Generelt for Ejendommen 5](#_Toc141879295)

## Indledning:

Denne ejendomsmanual er udarbejdet for at hjælpe andelshaverne og sikre, at ombygnings- eller renoveringsprojekter i ejendommen udføres i overensstemmelse med gældende normer og standarder. Formålet er at opretholde sikkerheden, kvaliteten og funktionaliteten af bygningen og dens installationer. Manualen indeholder vigtige retningslinjer og krav, der skal følges, før, under og efter byggeriet. Her er også relevante punkter, der vil være nyttige for en almindelig beboer under ombygningen.

## Før Byggeriet:

### 1. Tilladelser og Tegninger:

* Kontakt bestyrelsen først for drøftelse og godkendelse af projektet inden du iværksætter arbejdet.
* Kontakt den relevante kommunale myndighed for at indhente tilladelser og sikre, at alle nødvendige dokumenter er indsendt og godkendt før arbejdet påbegyndes.
* Sikre, at alle tegninger er udarbejdet af en kompetent bygningskonstruktør, arkitekt eller ingeniør og indeholder alle de nødvendige detaljer, tegnings materiale for at få de rette tilladelser.

Ved, mindre ombygninger, uden kommunal tilladelse, skal der ligeledes altid forelægges tegninger i korrekt målestoksforhold, til bestyrelsen. Dette tegningsmateriale, kan i disse tilfælde, afleveres som mindre selvudførte skitse tegninger.

### 2. Kompensation eller Erstatning:

* For at forbygge eventuelle tvister bør nabo, over- & underbo få gennemgået lejligheden for at kunnet dokumentere eventuelle skader der skulle opstå ved arbejdet. Sørg for at få fotograferet lofter og gulve samt skel-vægge så der kan skelnes imellem nye og gamle skader.

### 3. Fjernelse af Bærende Vægge samt Gulve:

* Samarbejd med en certificeret bygnings ingeniør, / bygningskonstruktør der kan udføre beregninger og udarbejde forstærkningsplaner for fjernelse af bærende vægge og gulv. Sørg for, at disse planer er godkendt inden igangsættelse af arbejdet.

### 4. El-Arbejde:

* Engagér en autoriseret elektriker til at udføre el-arbejdet i overensstemmelse med el-loven & gældende tekniske standarder, samt eventuelle leverandørs anvisninger.
* Fremlæg godkendte EL-tegninger fra et autoriseret EL-firma, der vil udføre EL- installationer. Sørg for, at installationer overholder alle relevante EL-standarder og -krav.
* Varsling om eventuelle afbrydelser af strømmen i opgangen bør gives mindst **8**-dage i forvejen.
* Der må ikke arbejdes / eller slukkes for strømmen i ejendommens 2 stk. eksisterende hoved-tavler, i opgang 175 0g 167, uden at dette er aftalt med bestyrelsen.
* Ejendommens hovedledning /hovedkabel igennem etagerne skal være tilgængelig.

### 5. VVS-Arbejde:

* Fremlæg godkendte VVS-tegninger for et autoriseret VVS-firma, der vil udføre rørføringen. Sørg for, at rørføringen overholder alle relevante VVS-standarder og -krav.
* Vær opmærksom på, at lukning af vandet i ejendommen kun bør udføres af den autoriserede VVS-ansvarlige og skal varsles mindst 8-dage i forvejen.
* I tilfælde af at der sker en skade i ejendommens opgang, skal dette repareres og bringes i samme stand som de var tidligere.
* De lodrette rør tilhører ejendommen og må kun laves af ejendommens VVS’er. Hvis du ikke har en ballofix /-ventiler påmonteret på din vandinstallation eller varmeinstallationen, så udføres dette af ejendommens VVS’er. Denne udgift står ejendommen for.
* Ved nye vandinstallationer i køkken / toilet, skal der klargøres til at der kan monteres en ”bi-måler” på både koldt og varmt vand. Dette betyder at der skal isættes et, standard ”10 cm tilpasnings-stykke” for disse målere samt at disse altid skal være tilgængelige.
* Radiatorrør må kun udføres at ejendommens VVS’er.
* Gulvvarme, må kun udføres med elektriske gulvvarmekabler.

### 6. Byggemøder:

* Planlæg regelmæssige byggemøder med andelshavere, bestyrelsen og entreprenøren for at diskutere projektets fremskridt, koordinere arbejdet og tage eventuelle beslutninger, der påvirker projektet.
* Informer beboerne om tid og sted for byggemøder, så de kan deltage og få indsigt i projektets status. Referat er andelshavers ansvar.

## Relevante Punkter for Beboere:

### 7. Tidsplan:

* Få oplyst en detaljeret tidsplan for byggeriet, så du som beboer ved, hvornår arbejdet begynder og forventes afsluttet. Dette kan hjælpe med at planlægge eventuelle midlertidige foranstaltninger.

### 8. Støj og Gener:

* Vær opmærksom på, at ombygningen kan medføre støj og andre gener, som kan påvirke din dagligdag. Få information om forventet støjperiode og eventuelle andre gener, så du kan tage dine forholdsregler.

### 9. Midlertidig Adgang:

* Hvis der er midlertidige ændringer i adgangsforholdene til din lejlighed under ombygningen, skal du have besked om, hvordan du kommer ind og ud sikkert.

### 10. Aftaler om Fællesarealer:

* Vær opmærksom på eventuelle aftaler om brug af fællesarealer i byggeperioden. Dette kan omfatte midlertidige adgangsrestriktioner eller anvendelse af kælder, udearealer og opgange.
* Storskraldsrum er IKKE til byggeaffald. Entreprenør eller andelshaver må selv afholde dette.

### 11. Opbevaring af Ejendele:

* Hvis du har ejendele i fællesarealer eller på byggepladsen, skal du sikre, at de er opbevaret sikkert og ikke er til hinder for byggeriet eller udsat for skade.

### 12. Sikkerhedsforanstaltninger:

* Vær opmærksom på eventuelle midlertidige sikkerhedsforanstaltninger, der er nødvendige under ombygningen, og sørg for at følge eventuelle advarsler eller anvisninger for at undgå ulykker.

### 13. Renholdelse:

* Alle fællesarealer skal renholdes dagligt inden arbejde indstilles, for ikke at være til gene for de andre beboere i opgangen.
* Få en plan om, hvordan byggepladsen vil blive holdt ren under arbejdet for at minimere støv og snavs i ejendommen.

### 14. Varsling af Arbejde:

* Vær opmærksom på, at du som beboer måske får besked i forvejen om specifikke arbejder, der vil påvirke dig direkte, f.eks. afbrydelse af el, vand eller opvarmning i din lejlighed.

### 15. Nødprocedurer:

* Få information om nødprocedurer under ombygningen, herunder hvordan man skal forholde sig i tilfælde af brand eller andre nødsituationer.

### 16. Byggepladsens Adgang:

* Få oplysninger om, hvordan byggepladsen vil blive afskærmet fra beboerområderne for at sikre sikkerheden og undgå uautoriseret adgang.

### 17. Kommunikation:

* Sørg for at have en pålidelig kommunikationskanal med entreprenøren eller bygherren, hvor du kan rapportere eventuelle bekymringer eller få svar på spørgsmål om byggeriet.

## Under Byggeriet:

### 18. Arbejdets Udførelse:

* Sørg for at være opmærksom på arbejdets fremskridt og kvalitet, og rapportér eventuelle problemer eller mangler til entreprenøren eller bygherren.

### 19. Følg Instruktioner:

* Følg eventuelle instruktioner fra entreprenøren eller bygherren, herunder midlertidige adgangsrestriktioner eller sikkerhedsforanstaltninger.

### 20. Kvalitetssikring & billede dokumentation:

* Kontroller, at der bliver taget billeder af udført arbejde som dokumentation for projektets fremskridt og kvaliteten af arbejdet.

## Efter Byggeriet:

### 21. Afsluttende Inspektion:

* Deltag i en afsluttende inspektion for at sikre, at alt er udført tilfredsstillende og i overensstemmelse med godkendte planer.
* Vær opmærksom på at røgmeldere, i opgange, skal nedtages i byggeperioden, så disse ikke støves til. Meddelelse gives til bestyrelsen, der vil sørge for dette. I tilfælde af at dette ikke overholdes, vil der blive fremsendt faktura for rensning af disse, til andelshaver.

### 22. Godkendelse af Arbejdet:

VVS- & elektriker-Godkendelse

* Efter afslutning af VVS- og Elektriker -arbejdet skal den ansvarlige montør en godkendelseserklæring, der bekræfter at alt arbejde er udført fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med gældende lov og standarder.

Varmemåler på radiator

* Kontroller, at varmemålerne er korrekt monteret på radiatorerne og fungerer korrekt for at sikre nøjagtig varmemåling.

Korrekt udførelse

* Gennemgå arbejdet for at det er udført nøjagtigt efter tegninger og materiale som byggetilladelsen er givet på.

### 23. Oplysninger om Garantier:

* Få information om eventuelle garantier på udført arbejde eller installerede materialer for at sikre, at du er beskyttet i tilfælde af fejl eller mangler.

### 24. Forsikring

* Sørg for at du og entreprenøren er forsikret under arbejdet. Det kan blive dyrt at lade være!

## Generelt for Ejendommen

* Internet, TV & dørtelefonstik bevares i deres eksisterende tilstand uden ændringer.
* Ejendommens Internet & antennekabler, som ligger i gitterbakker i kælderen samt løber i kabelkanaler på trappeopgange, tilhøre ejendommen, skal bevares i deres eksisterende tilstand uden ændringer.
* Udgifter til eventuel omlægning af dørtelefon samt ændring af dørstation, vil blive pålagt andelshaver.
* Udgifter til eventuel omlægning / ændring af TV og Internet, ved sammenlægning af lejligheder, vil blive pålagt andelshaver.
* Der må under ingen omstændigheder kobles mekanisk aftræk på ejendommens eksisterende aftrækskanaler. Herunder montering af emhætter eller anden udsugnings motor.
* Det er forbudt at lave nye huller i facaden til udsugning. De eksisterende huller kan dog frit anvendes. Det er tilladt at etablere aftrækskanaler igennem taget, men der skal dog ansøges bestyrelse samt kommune, herom.
* Gulvvarme må kun udføres med elektriske gulvvarmekabler.
* Afgange på Radiatorer og brugsvand skal altid monteres med ballofix / -ventiler for at kunne lukke for vandet ved behov.
* Hvis der bliver udført hulboring igennem ejendommes vægge eller etager, skal disse repareres og afsluttes så de er korrekt udført / lukket og er i samme stand som tidligere.

Disse retningslinjer og punkter vil hjælpe beboeren med at have en mere informeret og forberedt tilgang til ombygnings- eller renoveringsprocessen og håndtere eventuelle udfordringer, der kan opstå undervejs.