Praktiske oplysninger

Er der bygningsarbejder i en andelsbolig, der påvirker/kræver adgang til nabo/underbo/overbo, skal de berørte beboere samt bestyrelsen informeres med et skriftligt varsel på minimum 4 uger om omfanget af arbejdet.

Badeværelsesgulve

Hvis man ønsker at ændre på det eksisterende gulv, skal man kontakte bestyrelsen, således at evt. vedligeholdelsesarbejder på rør m.m. bliver udført samtidig.

Ønsker man varme i gulvet, kan dette ske enten ved nedstøbning af elvarmekabler eller varmeslanger, der tilsluttes centralvarmeanlægget. **Det sidste kræver bestyrelsens godkendelse, og der skal monteres afspærringsventiler.**
Normalt hugger man det oprindelige gulv væk ned til jernbjælken. Dernæst lægges en vandtæt membran og der støbes et nyt betonlag med elvarmekabler eller varmeslanger. Der afsluttes med fliser. Støbning af gulv skal ligesom el arbejde og VVS arbejde udføres af autoriserede håndværkere.

Der **skal** være en kant på badeværelsesgulvet, der forhindrer vand i at løbe ud i entréen.

Læs afsnittet "Ansvar ved bygningsændringer/ombygninger"

Bygningsarbejder og byggetilladelser/anmeldelser

Ved enhver form for bygningsarbejder skal bestyrelsens skriftlige tilladelse foreligge.

Bygningsarbejder, der kun omfatter en enkelt lejlighed kræver ikke en byggetilladelse fra kommunen.
Bygningsarbejder, der medfører ændringer i de bærende konstruktioner, skal anmeldes til kommunen. Der skal i den forbindelse udarbejdes styrkeberegninger.

Ansvar ved bygningsændringer/ombygninger

Desværre sker det en gang imellem, at der opstår skader i en lejlighed eller på ejendommen, og at skaden skyldes, at et stykke arbejde ikke er udført korrekt. Arbejdet kan enten være dårligt udført eller udført på en måde, der ikke er i overensstemmelse med bygningsreglementet eller lignende.
For at være helt sikre på, hvem der skal betale hvad i sådanne tilfælde, har bestyrelsen spurgt Frederiksberg Grundejerforening, hvis advokat den 18. juli 1996 svarede:

"Enhver andelshaver, der udfører ændringer i sin lejlighed, er pligtig at overholde myndighedskravene, og såfremt der senere viser sig skader på ejendommen eller underliggende lejligheder, er det den pågældende andelshaver, der skal dække samtlige udgifter i forbindelse med udbedring af skaderne"

Andelshaverne kan selv gøre meget for at undgå at ovennævnte situation kan opstå:

- **brug autoriserede håndværkere, der har en dækkende ansvarsforsikring (indhent dokumentation inden arbejdet sættes i gang)**

- **sørg for at byggetilladelse/anmeldelse er i orden**

Skulle uheldet være ude, er det stadig den pågældende andelshaver, der har ansvaret, men det bliver som oftest den eller de håndværkere, der har udført arbejdet, der kommer til at betale.

Vandskader

Det er i alles interesse dels at undgå vandskader, dels at begrænse skaderne når uheldet er ude.
Beboere, der observerer vandskader, skal derfor straks melde dette til viceværten, således at eventuelle utætheder kan repareres.

Foreningens bygningsforsikring dækker kun vandskader, som opstår som følge af: "pludseligt udstrømmende vand" (f.eks. et sprængt vandrør). Vandskader, der ikke dækkes af forsikringen, dækkes i et vist omfang af foreningen.

Som nævnt i afsnittet: Reparation og vedligeholdelse påhviler det den enkelte andelshaver at rense afløb til faldstammerne. Skader, der opstår som følge af forstoppede afløb, dækkes derfor ikke af foreningen.
Som nævnt under: Ansvar ved bygningsændringer/ombygninger, kan man blive gjort ansvarlig for vandskader, der opstår som følge af forkerte installationer.

Emhætter og aftræk gennem vinduer

Der må ikke monteres mekanisk ventilation (blæser) i forbindelse med aftrækskanal eller skorsten i køkkenet.

Aftræk fra en emhætte må føres ud af det lille vindue. Der skal monteres en rist foran hullet.
Man kan også søge bestyrelsen om tilladelse til at bore et hul fra køkkenet gennem muren til det fri. Bestyrelsen vil angive placeringen og betinge sig, at der monteres en rist udvendigt.

Vaske- og opvaskemaskiner

Man skal være opmærksom på, at myndighederne stiller visse krav ved installationen. Her skal nævnes:

- der skal være kontraventil i vandforsyningen
- hvis maskinen opstilles på et gulv uden afløb - som for eksempel i køkkenet, skal den stå på en bakke, der opfanger evt. vandspild
- der må ikke være samlinger på afløbsslangen
- installationen skal foretages af en autoriseret håndværker
- der skal være HPFI relæ

HPFI relæer

Et HPFI relæ kan redde en persons liv, ved at afbryde strømmen, hvis denne løber igennem personen til jord (gulve, rør osv. men ikke nullederen i elkablet).
Fra den 1. juni 2008 skal der være et HFI eller et HPFI relæ.

Håndværkere

Boligforeningen har fast kontakt til en række firmaer (håndværkere) blandt andet indenfor
el-, VVS-, murer- og tømrerarbejde.

I de tilfælde hvor reparationsarbejder skal betales helt eller delvist af foreningen, skal arbejdet normalt udføres af foreningens faste håndværkere. Hvis man af en eller anden grund ønsker at anvende andre håndværkere, skal dette være aftalt med bestyrelsen.

Viceværten, eller de bestyrelsesmedlemmer der tager sig af bygningsspørgsmål, oplyser gerne hvilke håndværkere foreningen benytter.

Isolering foran vinduer

Hvis der sættes isolering foran et vindue, f.eks. når der sættes et skab foran det lille vindue i køkkenet, skal der være mindst 5 cm mellem vinduet og isoleringsmaterialet. Dette kan opnås vha. tråde eller net.

Brandsikring

Det er af afgørende betydning, at den brandsikring af bygningen, der er gennemført, vedligeholdes på forsvarlig måde. Beboerne skal derfor være opmærksomme på følgende:

Entrédøre, loft og kælderdøre:
Glaspartierne i entredørene er brandsikret med en påskruet plade. Denne plade må ikke afmonteres.

Dørene ind til loft- og kældertrapperne skal holdes lukkede. Dørene er gjort selvlukkende ved montering af fjedre, skrueskårne hængsler og lignende. Lukkemekanismen må ikke sættes ud af funktion.

Tætningslister ved entrédøre og køkkendøre:
Listerne må ikke fjernes eller beskadiges. Konstateres en beskadigelse, som medfører manglende tætning, skal viceværten straks underrettes, således at reparation kan finde sted.

Udluftning

Det er meget vigtigt, at der ikke er for fugtigt i lejlighederne. Man skal derfor sørge for at lufte ordentligt ud. Den bedste udluftning er kortvarig og kraftig. Lader man vinduerne stå for længe åbent om vinteren, afkøles væggene for meget. Herved opstår der kondens - væggene bliver fugtige - med deraf følgende mug problemer.

Ventilationsåbningerne i såvel køkken som badeværelse bør være åbne.

Aflåsning af tørrelofter

Brugerne af tørrelofterne er flere steder i ejendommen blevet enige om at aflåse tørreloftet med en hængelås. Dette er tilladt såfremt:

- alle andelshavere, der har brugsret til det pågældende tørreloft, får en nøgle
- viceværten forsynes med en nøgle med et skilt med angivelse af tørreloftets placering