

Tillæg til andelsboligkontrakt i Gentofte Boligforening vedr.

Istandsættelse af gamle toilet – og badeværelse eller etablering af nyt.

Mange af Foreningens medlemmer er i gang med eller står overfor at skulle istandsætte deres gamle toilet – og baderum eller få bygget et nyt.

Bestyrelsen finder det derfor nødvendigt at ridse spillereglerne op for at undgå problemer senere hen.

Inden I begynder:

1. Et byggearbejde må ikke påbegyndes uden at byggearbejdet er anmeldt til Gentofte kommune jf. BR 2008 kapitel 1.5, stk.1 nr. 3. Kommunen tager her stilling til om en byggetilladelse er påkrævet.
2. En anmeldelse til kommunen skal være skriftlig. Ansøgningen skal jf. BR 2008, § 5, stk. 6 og 8 bl.a. indeholde en præcis beskrivelse af det arbejde, der skal udføres vedlagt tegning med målestoksangivelse. Herudover skal ansøgningen indeholde tegning af konstruktioner, der ombygges, nye installationers tilslutning til eksisterende faldstammer, samt oplysninger om bestemmelser i bygningsreglement, servitutter og andre forskrifter, som projektet evt. måtte være i modstrid med. Endeligt skal anmeldelsen indeholde en redegørelse for de eksisterende konstruktioner og øvrige bygningsmæssige forhold af betydning for sagens behandling.
3. Andelshaveren opfordres til i samarbejde med privat rådgiver at klarlægge, hvilken dokumentation, der er relevant i den pågældende byggesag. Andelshaveren kan ligeledes gå i forhåndsdialog med kommunen i tvivlsspørgsmål.
4. Anmeldelsen skal være underskrevet af andelshaveren og være bilagt en skriftlig fuldmagt fra bestyrelsen (BR 2008 § 1.3, stk. 3).
5. En skriftlig fuldmagt fra bestyrelsen forudsætter, at bestyrelsen forinden har fået tilsendt andelshaverens udkast til anmeldelse til kommunen og har godkendt denne.
6. Har kommunen ikke reageret inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan byggearbejdet påbegyndes (BR 2008 § 1.5, stk. 2).
7. Andelshaveren er ansvarlig for byggearbejdernes lovlige og kvalitetsmæssige udførelse.

8. Bestyrelsen eller en af bestyrelsen bemyndiget er berettiget til at foretage kontrol af byggearbejderne.
9. Ved salg af lejligheden skal fraflyttende andelshaver fremlægge dokumentation for de udførte byggearbejder i form af kopi af anmeldelse, byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse, anmeldelses – og færdigmelding ved autoriserede håndværkere, kopi af regninger m.m.
Såfremt der ikke kan fremlægges den fornødne dokumentation , kan den fraflyttende andelshaver blive anmodet om at fremskaffe den fornødne dokumentation og / eller risikere et nedslag i værdien af forbedringen.
10. Andelshaveren er erstatningsansvarlig, såfremt der konstateres ulovlige forhold ved de udførte byggearbejder. **ERSTATNINGSANSVARET OPHØRER IKKE VED FRAFLYTNING OG SALG AF LEJLIGHEDEN.**

Generelle krav til badeværelset :

11. Badeværelset skal udføres i overensstemmelse med By og Byg Anvisning 200 om Vådtrum. Læs mere om denne anvisning på www.sbi.dk.
12. Gentofte Boligforening har vedtaget, at hele toilet – og baderummet regnes som Vådzone, dvs. at alle overflader på gulv og vægge skal forsynes med vådrumsmembran og fliser fra gulv til loft.
13. Hvis I skal igennem etageadskillelsen, **SKAL** i indgå en aftale med underboen i god tid, inden byggearbejderne påbegyndes. Aftalen skal omfatte adgang til underboen for jeres håndværkere samt omfanget og betalingen af retableringsarbejderne.
14. Efter evt. ophugning af gulv og nedrivning af vægge **SKAL** Foreningens tekniske rådgiver tilkaldes for at vurdere, om der er råd og svamp i etageadskillelsen.
15. Husk at advisere Foreningens tekniske rådgiver således, at byggearbejderne løbende kan synes, især før og efter støbning af nyt gulv incl. opkanter og efter påføring af smøremembran og før fliseopsætning.

Gulv / etageadskillelse :

16. Der skal etableres understøtning under betonpladens afgrænsninger mod eksisterende og nye vægge. Der **SKAL** her fremsendes en tegning, der viser placering af nye vægge i forhold til eksisterende bjælker og nye veksler til bestyrelsens godkendelse. På tegningen skal der angives dimension på veksler, herunder fastgørelse / beslagtype til bjælkelag.
17. Under nye vægge skal der etableres betongulv med støbt opkant, min. 100 mm over færdigt gulv og 20 mm ved dør.

**18. Gulvafløb skal indstøbes, som vist i By og Byg Anvisning 200, herunder skal der etableres bæring som vist på vedlagte bilag.
Indstøbningen skal mindst være 60 mm på alle sider af afløbet og 120 mm i højden. Se vedhæftede bilag.**

**19. Betondækket skal støbes i en tykkelse på min. 60 mm, evt. med tillæg for varmeslanger.
Betongulv armeres med 6 mm rundstål pr. 100 mm i begge retninger.
Armeringen skal føres op i opkanterne. Husk at armeringen skal jordforbindes af el – installatør inden støbning.
Betonen skal ved støbningen være stivplastisk og have en styrke på mindst 20 MPa.
Inden støbningen skal der etableres støbeunderlag med glidelag af 2 lag 0,15 mm PE – folie, alternativt kan der anvendes Lewis stålplader. For sidstnævnte gælder, at fabrikantens udførelsesvejledning skal følges.**

Vægge :

20. Vægge bør etableres af 75 mm eller 100 mm letbetonplader, alternativt vådrums- eller fibergipsplader. Brug af andre vægtyper skal godkendes af Foreningens tekniske rådgiver.

21. Alle vægge skal forsynes med vådrumsmembran og der skal opsættes fliser fra gulv til loft jf. punkt 11.

Loft:

22. Lofter skal udføres som klasse 1 beklædning (K -10-B-s,d0), f.eks. med 13 mm gipsplader.

23. Loftet skal være demonterbart, såfremt der er el – eller vandinstallationer med samlinger over loft. Opmærksomheden skal henledes på, at der er særlige krav til montering af spots og transformer i og over nedhængt loft.

Ventilation :

23. Eksisterende aftrækskanal i badeværelset, som er forsynet med ventilator på loft, SKAL anvendes.

Tekniske installationer :

24. Alle VVS installationer og el – installationer skal udføres af autoriserede fagfolk. Dokumentation herfor skal til enhver tid kunne forelægges bestyrelsen.

25. Husk, at såfremt installationer skjules, stilles der specielle krav til materialer og udførelse. Tal med Foreningens tekniske rådgiver eller den autoriserede installatør herom.

Således vedtaget af Gentofte Boligforening på den ekstraordinære generalforsamling den 17. Marts 2009.