

Bygningsreglement for A/B Bredahl

d. 24-4-19

Generelt:

Nærværende beskrivelse er udarbejdet som gældende bygningsreglement for lejligheder i A/B Bredahl. Formålet med bygningsreglementet er, til enhver tid, at sikre at lejlighederne i A/B Bredahl lever op til gældende lovkrav og hensigtsmæssige standarder. Således sikres det at ejendommen er tilstrækkeligt moderniseret, hvilket er i alle beboeres fælles interesse. Det skal påpeges at bygningsreglementet er gældende for alle forbedringer.

En forbedring dækker i dette bygningsreglement både over renovationer af eksisterende installationer og generelle forbedringer i lejlighederne.

Enhver forbedring, herunder renovation, skal gennemføres i overensstemmelse med vedtægternes §10, herunder ved anvendelse af procedurerne i §10.6. Dog skal der efter gennemførelse af vådrumssikring gennemføres et syn af vådrumssikringen af en tekniker, som A/B Bredahl rekvirerer hurtigst muligt, efter at andelshaveren har meddelt, at vådrumssikring er gennemført. A/B Bredahl afholder udgifterne til dette syn.

Badeværelser:

Der skelnes i bygningsreglementet mellem to typer badeværelser, idet enkelte lejligheder i ejendommen har større badeværelser end resten. Skellet går ved badeværelser på større end 3,25 m² i overensstemmelse med gældende regler fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Som generelt dækkende regler, gælder det at:

- Ved hel eller delvis genoprettelse af badeværelsesoverflade på samlet set 1 m² eller mere betragtes arbejdet som en renovation og badeværelset skal derfor leve fuldt op til gældende bygningsreglement.
- Det er ikke tilladt at påsætte et gulv afløb på et eksisterende afløb således at smøremembran ikke slutter fuldstændig tæt.
- Murerarbejder i forbindelse med etablering af vandtæt underlag, fugtmembran for gulv- og vægbeklædning m.v. skal udføres i nøje overensstemmelse med den til enhver tid gældende SBI-anvisning, jf. i øvrigt vedtægternes §10.1., hvorefter det påhviler andelshaveren at sikre, at alle installationer er lovlige.
- Alle fuger og overgange ved vægge, døre, rørgennemføringer m.v. skal være tætte.

- Vådsumsmembran (vandtætningssystem) skal være etableret på alle gulve fra gulv til loft til fuld tæthed over hele badeværelset. Rørkasser kan indgå i badeværelsets vådrumssikring, men der skal ligeledes vådrumssikres langs væg og gulv bagved. Inden evt rørkasser sættes op skal væg og gulv være inspiceret for vådrumsmembran af ejendommens teknikker Ved renovering af badeværelse kan bestyrelsen beslutte at stigestreng og faldstamme skal udskiftes . For badeværelser der er mindre end 3,25 m² gælder følgende:
- Hele rummet betragtes som en vådzone.
- Der skal opsættes flise fra gulv til loft eller til minimum 2 m højde.

For badeværelser der er større end 3,25 m² gælder følgende:

Det er tilladt at opsætte en bruseniche således at den hårdt belastede vådzone begrænses til indenfor brusenichen. Brusenichen skal opføres i overensstemmelse med vådrumsregulativerne og skal indeholde fastmonterede skærmvægge. Hvis dette opføres er der ikke krav om fliser, der skal opsættes i hele rummet, men gulklinker skal lægges ud så de dækker hele gulvet inklusiv opkant ved dør samt en sokkelklynke langs alle vægge. Omkring afløb og andre gennemføringer skal der stadig sikres fuld tæthed.

Omkostninger

Den enkelte andelshaver afholder alle udgifter til renovering af badeværelse og el-installationer i egen lejlighed.

AB Bredahl afholder dog udgiften til eventuel udskiftning af stigestreng og faldstammer.

Da der skal være fri adgang til foreningens fællesinstallationer i alle andelslejligheder, påhviler eventuelle omkostninger forbundet med at sikre en sådan adgang samt efterfølgende udgifter til genetablering dog andelshaveren.

Eventuelle udgifter til genopretning hos andre andelshavere som følge af renovering af badeværelse, el-installation eller forbedringer i øvrigt afholdes af den andelshaver, som gennemfører forbedringerne. Hvis det i den forbindelse viser sig, at installationer, som påvirkes hos andre andelshavere, er ulovlige, påhviler udgiften til genopretning heraf dog den andelshaver, hvor de ulovlige installationer forefindes, jf. vedtægternes §10.1.

El-installationer:

Alle El-installationer skal udføres af en autoriseret el-installatør.

Det er kun tilladt at opsætte ledninger med plastisolering, hvilket vil sige ledninger, der lever op til kravene i stærkstrømsbekendtgørelsen. Alle stofledninger skal udskiftes til disse i forbindelse med salg.

Lejlighedens El-installationer skal være beskyttet af HPFI-relæ. Ved ny installation skal der installeres HPFI-relæ.

Vaskemaskine, opvaskemaskine, komfur og andre større brugsgenstande skal have hver sin egen gruppe samt være tilsluttet til jordforbindelse mellem maskine og el-tavlen.

Der skal være opsat en gruppe for hver påbegyndt 50 m² boligareal.

Ved ændring af de originale el-tavler med kun én fase, skal der skiftes til ny måleramme og gruppetavle. Nye kontakter, der lever op til gældende relement for nybyggeri skal være opsat.

Der må ikke opsættes kontakter i indfatninger.