

## Retningslinjer for etablering af 5. sals lejligheder i AB Erik Ejegod

Etablering af 5. salslejligheder er først og fremmest andelshavers ansvar og andelshaver er bygherrer – også i forsikringsmæssig forstand. Foreningen kan således ikke gøres til genstand for erstatningsansvar, hverken overfor myndigheder, entreprenør, andelshaver (bygherrer), samt øvrige beboeres mulige gene.

De almindelige regler for ombygning og renovering på ejendommen er gældende, og det er bestyrelsens opgave at sikre, at den normale drift af foreningen forløber så gnidningsfrit som muligt i byggefasen. Derfor skal eventuelle påbud i byggefasen efterleves på andelshavers mulige omkostning.

Det er således også et krav, at andelshaver får bestyrelsens eksplicitte tilladelse til at iværksætte byggeprojektet. Før køb af loftareal foretages bør bestyrelsen spørges til råds, da foreningen i løbet af de næste mange år vil skulle gennemgå flere omfattende vedligeholdelsesprojekter, som har forrang for andelshavernes individuelle projekter.

Såfremt andelshaver får bestyrelsens eksplicitte tilladelse til at iværksætte byggeriet, skal andelshaver og andelshavers entreprenør gøre sig bekendt med nedenstående forholdsregler og efterleve dem:

- 1) *Kørsel og adgang til gården:* Bestyrelsen giver tilladelse til at varevogne kan køre ind i gården kun på torsdage og tirsdage og foretage af- og pålæsning af byggematerialer i dagstimerne. Dette skal ske med respekt og hensyntagen til renovation og børnehavens drift. Aflæsning af materialer må ikke ske på sådan en måde at det blokerer ind- og udgang fra foreningens område, herunder porten.
- 2) Parkering inde i gården er *strengt forbudt*, såvel som ved andre bygge- og renoveringsprojekter beboere udfører.
- 3) *Afspærring i gården* er strengt forbudt uden forudgående aftale med viceværten. Såfremt entreprenør foretager uautoriseret afspærring og dette afskærer eller besværliggør den normale drift pålægges andelshaver udgiften herfor.
- 4) *Mindst 3 meter fri passage* rundt i gården for at renovationsvognen kan køre rundt. Andelshaver er forpligtet til at stillads mv friholder minimum 3 meter fra stillads/byggeområde til kantsten, så renovationsvognen kan gøre rundt i gården.
- 5) *Andelshaver er forpligtet til at rådføre* sig med viceværten i løbet af processen. Bestyrelsen anbefaler i at andelshaver for egen skyld anvender en byggerådgiver, for at sikre at entreprenøren/ håndværker efterlever gældende regler og aftaler.
- 6) *Nøglen til gårdporten* vil blive udleveret af viceværten ved underskrivelse af en overdragelsesaftale. Det er vigtigt at understrege, at nøglen er en systemnøgle til hele foreningen, hvorfor overdragelsesaftalen også vil indeholde en betingelse om, at hvis nøglen bortkommer i løbet af projektet så skal I betale for skift af alle systemnøgler.

I forhold til de normale nøgler til hoveddøre og bagtrapper, så kan disse købes hos viceværten for 150 kr. per styk.

- 7) *I forhold til toiletforhold*, så har håndværkene adgang til disse ved brug af den almindelige nøgle. Vandet bliver dog lukket, når frosten sætter ind for at undgå vandskader, og derfor er det formodentligt nødvendigt med en arbejdsvogn, hvori der er toiletforhold. Viceværten vil meddele hvornår præcist vandet lukkes ud fra vejruddisningen.
- 8) *Arbejdsvogn/ personalestue* kan placeres i gården, hvor den ikke står til gene for renovationen og for børnehaven, samt unødigt genere de øvrige beboere. Bestyrelsen vil gerne se en plantegning forud for placering, samt at viceværten skal tages med på råd i forhold til at placere og installere vognen.
- 9) *Udgiften til forbrug af el og opsætning af el-tavle* skal afholdes af andelshaver. Afregning sker efter byggeprojektet er afsluttet. Viceværten er behjælpelig med at anviser kabelføring til el-tavle mv.
- 10) *Udgifter forbundet til reetablering af gårdområdet, samt udbedring af skader på murværk og i asfalt* i forbindelse med stillads mv. tilfalder udelukkede andelshaver. Foreningen fører efter projektets færdiggørelse syn med området for at sikre at udbedring bliver foretaget.
- 11) *Overskydende tagsten* bør bortskaffes som øvrigt byggeaffald. Foreningen har allerede et mindre lager liggende i reserve.
- 12) *Kontaktperson i bestyrelsen* er ikke muligt. Det bør ikke være nødvendigt, da aftaler skal indgås per mail eller med viceværten direkte. Hvis en akut hændelse sker, der kræver øjeblikkelig handling, skal andelshaver kontakte relevante håndværkere for udbedring, og ellers står viceværten til rådighed til hverdag på kontoret mellem kl. 8-9 og på mail.
- 13) *Information til de øvrige beboere* er andelshavers ansvar som bygherre. Bygherrer skal varsle naboer og naboopgangene. Bestyrelsen opfordrer til at sætte sedler op i alle opgangene før arbejdet påbegyndes. Derudover at det vigtigt at andelshaver løbende orienterer naboopgangene og sin egen, når det er relevant.

I forhold til når der skal lukkes for vand og varme, så skal dette ske med **5 dages varsling** til de berørte beboere ved et opslag i opgangen. Ligeledes bør børnehaven orienteres om byggeprojektet.

Bestyrelsen stiller desuden [Facebook-siden AB Erik Ejegod](#) til rådighed til deling af information om byggeprojektet, hvis andelshaver ønsker dette. Kontakt bestyrelsen på foreningsmailen for at få delt facebook-opslaget.

- 14) *Vinduespudsning og slutrengøring* for berørte underborer bør tilbydes af bygherrer, når stillads mv. er fjernet.