

## **Regelsæt for ejere af ejerlejligheder i E/F Tuborg Kanal om forhold, der skal iagttages ved større ombygninger**

*Godt naboskab i vores ejerforening er meget vigtigt. Erfaringsmæssigt har det vist sig, at større ombygninger af boligerne kan være en udfordring for såvel den ejer, der ønsker at ombygge, som naboer berørt af ombygningen. Med henblik på at opnå den bedst mulige forståelse mellem ejere, der ønsker at ombygge deres bolig og beboere, der måtte blive berørt af sådanne ombygninger, er der udarbejdet dette regelsæt.*

### **Definition**

Ved større ombygninger forstås indgreb i tekniske installation (el, vand, varme og afløb), opbrydning og etablering af gulve, lofter og skillevægge. Særligt skal bemærkes moderniseringer af køkkener og badeværelser.

### **Ansvar**

Det er ejerens ansvar – også når projektet ledes af en projektleder, byggestyrer eller håndværker – at regler og vejledninger overholdes, herunder korrekt byggesagsbehandling i forhold til offentlige myndigheder. Ejeren er erstatningspligtig over for ejerforeningen eller andre ejere for eventuelle skader i forbindelse med ombygningen.

Ejeren skal forelægge byggeprojektet for ejerforeningens administration bilagt fornødne myndighedsgodkendelser samt en tidsplan, der afdækker de forskellige dele af ombygningssprocessen, således at naboer kan orienteres om sagen. Det er i alles interesse, at ejeren står for en både god og tilstrækkelig information af berørte beboere. Ombygningen kan ikke påbegyndes, før bestyrelsen har haft mulighed for at gennemgå projektet og give sine eventuelle bemærkninger eller krav til ombygnings- og tidsplanen. Bestyrelsen vil i denne sammenhæng vurdere, om der er behov for et dialogmøde med ejeren, idet gensidig forståelse af muligheder er et godt udgangspunkt.

### **Forsikring**

Forud for byggearbejdernes igangsættelse fremviser ejeren for ejerforeningens administration dokumentation for behørig entrepriseforsikring, all-risk forsikring eller anden sikkerhedsstillelse, der står i rimeligt forhold til ombygningens omfang og karakter.

### **Forhold vedr. selve byggeprocessen**

#### Tidsrum

Byggearbejder kan udføres på hverdage mandag-fredag i tidsrummet fra kl. 08:00 til 17:00., og byggeperioden skal i størst muligt omfang begrænses.

## Støj

Tidsplanen skal i videst muligt omfang tage hensyn til støjende arbejder (fx borearbejder, opbrydning af gulve og nedbrydning af vægge). Arbejderne skal tilrettelægges således, at støj minimeres mest muligt, samt at støjgenerne begrænses til at strække sig over kortest mulig tid. Kravet er baseret på det forhold, at der er tale om arbejder i beton, der er stærkt støjdannende og dermed generende for naboerne. Bestyrelsen kan – efter drøftelse med ejeren - fastsætte varslingsregler, hvor der måtte være behov herfor henset til projektets karakter.

## Omlægninger af el- og vandinstallationer samt faldstammer

Omlægning af el- og vandinstallationer samt faldstammer skal foretages inden for lejlighedsskellet. Ændringer i øvrigt, der måtte berøre andre lejligheder, skal forelægges for bestyrelsen. Driftskontoret skal involveres ved lukning af vandtilførsel eller rensning af kloak, der påvirker naboer. Driftskontoret vurderer, hvorledes og hvornår det kan gennemføres - eventuelt ved ejendommens foranstaltning for ejerens regning.

## Byggeaffald og byggematerialer

Alt byggeaffald og alle nye byggematerialer skal som udgangspunkt bringes ned eller op over altanen til Kanalgaden henholdsvis tilkørslen ved Hans Bekkevolds Allé 16 ved anvendelse af lift, kran eller transportør. Det samme gælder for afmonterede skabe, bordplader, gulvbrædder, loft- og vægplader samt nyanskaffelser. Trapperne kan benyttes til transport af affald eller nyanskaffelser af mindre omfang som fx et toilet, en køkkenvask eller malerbøtter, *såfremt dette er emballeret forsvarligt. Elevatoren må alene benyttes til emballerede "hårde hvidevarer"*. Ejendommens storskraldsordning og affaldssorteringssystem kan ikke benyttes ved ombygningsarbejder. Bortskaffelse skal ske ved ejerens foranstaltning jf. i øvrigt Gentofte Kommunes bestemmelser om håndtering af byggeaffald.

## Oprydning og rengøring

Hver dag ved arbejdstids ophør dvs. senest kl.17:00, skal fællesarealer være ryddet og trappe- rummet rengjort. I kortere tidsrum af 1 uges varighed kan ikke-brandbare byggematerialer eller ikke-brandbart byggeaffald henstilles i pågældende ejers p-plads i kælderen. "Farligt affald" – jf. definitionen i Gentofte Kommunes affaldsordning, må aldrig henstilles.

## **Parkering**

Det er tilladt at parkere op til 30 minutter i Kanalgaden jf. Bestemmelser ved indkørsel til Kanalgaden. Ved Hans Bekkevolds Alle 16 er af- og pålæsning kun muligt. Der henvises til parkeringspladser i området, der er uden parkeringsrestriktioner. Det skal bemærkes, at disse pladser typisk optages efter kl. 08:00 af kontorpersonalet fra de tilstødende erhvervsjendomme. Alle ejere har modtaget en p-tilladelse til et antal reserverede p-pladser på Hans Bekkevolds Alle og bag Tuborg Boulevard 18-24. Ekstra kan rekvireres hos vicevært mod betaling. I særlige tilfælde – fx i forbindelse med flytning, afhentning af byggeaffald eller større leverancer, der tager mere end 30 minutter, kan Driftskontoret udstede en midlertidig p-tilladelse til Kanalgaden.

## **Påtaleberettiget**

Bestyrelsen er påtaleberettiget, såfremt retningslinjerne ikke følges, der opstår tvivl om fortolkningen, eller hvis der sker skader på ejendommen og dens fællesarealer. Ejeren skal i øvrigt følge anvisninger fra driftspersonalet på stedet.