

Renovering af lejligheder i Skodsborgparken I

vedtaget på generalforsamling 11. november 2025

1. Generelt

Husordenens afsnit om renovering beskriver den praksis som skal følges, når en ejer ønsker at foretage ændringer i sin lejlighed. Afsnittet beskriver hvordan bestyrelsen og ejerforeningens ansatte fortolker og administrerer vedtægternes § 26.

Skodsborgparken I blev bygget omkring 1960. Det er derfor naturligt at man ønsker at ændre rumfordeling, indretning og installationer i sin lejlighed. Modernisering og renovering af lejlighederne er vigtig for at Skodsborgparken I kan vedblive at være en attraktiv bebyggelse. Renovering støjer og sviner. Tænk på de øvrige beboere når du renoverer - du skal bo tæt på dem i mange år. Ejere som ikke renoverer opfordres samtidigt til at være tolerante, da det er en stor opgave at styre et renoveringsprojekt. Alle parter opfordres til god kommunikation og at undgå optrapning af konflikter.

Standarderne for byggeri har ændret sig siden byggeriet blev opført. Alle ændringer af bygninger og installationer skal overholde det gældende bygningsreglement samt de vejledninger, anvisninger og standarder der henvises til i bygningsreglementet. Det kan begrænse ejernes mulighed for at realisere deres ønsker til ombygning eller renovering.

En ejer (eller dennes entreprenør/rådgiver), der ønsker at renovere sin lejlighed, skal kende bestemmelserne i bygningsreglementet. Ved ombygning eller renovering skal ændringen respektere tinglyste deklarationer.

Den ejer som ønsker at renovere, er bygherre. Bygherre skal undersøge om der kræves byggetilladelse og skal sørge for at indhente byggetilladelse fra myndighederne hvis lovgivningen kræver det. Bygherre har ansvar og risiko for fejl, mangler, skader og følgeskader som påføres af håndværkere, entreprenører og underentreprenører. Det tilrådes at bygherre søger professionel byggeteknisk rådgivning. Man kan uforpligtende få vejledning af ejendomsinspektøren.

Bygherre er erstatningsansvarlig overfor ejerforeningen for enhver fremtidig skade på bygningen som skyldes manglende overholdelse af byggetilladelse eller bygningsreglementet og de deri anførte vejledninger og standarder. Erstatningsansvaret gælder uanset råd eller anvisninger modtaget fra ejerforeningens ansatte eller bestyrelsen.

Udførelse af ændringer må ikke påbegyndes, før bestyrelsen har fået forelagt og godkendt renoveringsprojektet jf. pkt. 2) nedenfor.

Ejerforeningens vedtægter og husorden må ikke tilsidesættes, og sker det, betragtes det som en misligholdelse jf. vedtægternes § 34-35.

2. Godkendelse af renoveringsprojekt

Renoveringsplaner, beskrivelse og dokumentation for evt. byggetilladelse skal forelægges bestyrelsen inden ombygningsarbejder igangsættes. Beskrivelse og tegninger skal have et sådant omfang og kvalitet at en byggeteknisk rådgiver kan vurdere om projektet overholder bygningsreglementet.

Ved mere omfattende renoveringer f.eks. af badeværelser, køkken, gulvopvarmning med vand, ændring af vandtilslutning eller afløb, kan bestyrelsen hvis den finder det nødvendigt udpege en teknisk sagkyndig til at vurdere ombygningen. Udgiften til denne vurdering afholdes af bygherre.

Når en renovering kræver byggetilladelse, kan byggemyndigheden kræve at bestyrelsen godkender byggeansøgningen. I så tilfælde skal byggeansøgningen i sin helhed og byggemyndighedens betingelser samt dokumentation for hvordan disse betingelser vil blive opfyldt, forelægges og accepteres af bestyrelsen. Hvis bestyrelsen finder det nødvendigt for at kunne godkende, kan den søge bistand fra en byggeteknisk rådgiver. Udgiften til denne byggetekniske rådgivning afholdes af bygherre. Bestyrelsens godkendelse af byggeansøgningen sker ved at bestyrelsen godkender i Byg og Miljø systemet.

Der skal gives adgang til arbejde i andre ejeres lejligheder jf. vedtægternes §29. Bygherre og de berørte ejere skal selv træffe aftale om adgang uden bestyrelsens eller ejendomskontorets medvirken. Bestyrelsens godkendelse af renovering betinges af, at der fastsættes en compensation for gener og ulemper til den eller de ejere, hvis lejligheder berøres. Compensation afregnes via det indbetalte depositum, se afsnit 6.

En renovering skal ske på kortest mulig tid. Tidsplanen skal godkendes af bestyrelsen. Ved eventuel udsættelse eller forsinkelse skal ejendomsinspektøren straks orienteres.

Proceduren i forbindelse med renovering af lejligheder er:

1. Bygherre eller dennes repræsentant anmoder skriftligt ejendomsinspektøren om tilladelse til renovering.
2. Ejendomsinspektøren afklarer spørgsmål og videresender anmodningen til bestyrelsen.
3. Bestyrelsen indkalder gennem ejendomsinspektøren til et møde, hvor renoveringsplanerne drøftes og besigtigelse kan foretages.
4. Hvis bestyrelsen vurderer at projektet kan kræve byggetilladelse, skal bygherre søge om det hos byggemyndighederne.
5. Bestyrelsen kan sige god for projektet under forudsætning af at følgende betingelser opfyldes:
 - o projektets omfang og udførelse er tilstrækkeligt beskrevet
 - o byggetilladelse er opnået, hvis det kræves
 - o arbejds-/tidsplan foreligger
 - o eventuelle supplerende vilkår fra bestyrelsen accepteres
 - o depositum fastsat af bestyrelsen indbetales

o entrepriseforsikring tegnes

6. Bestyrelsen/ejendomsadministrator meddeler bygherre de specifikke betingelser jævnfør punkt 5 og at byggeriet ikke må påbegyndes, før betingelserne er accepteret og opfyldt.
7. Bygherre skal skriftligt erklære sig indforstået med betingelserne samt sit erstatningsansvar inden arbejdet påbegyndes. Renoveringstilladelsen fremsendes af administrator til bygherre som skal godkende med digital signatur.
8. Bygherre eller dennes repræsentant kontakter ejendomsinspektøren senest to uger før byggestart for tegning af entrepriseforsikring.
9. Bygherre skal gøre sin byggetekniske rådgiver, entreprenører og håndværkere bekendt med husordenen, renoveringsreglerne samt renoveringstilladelsen.
10. Bestyrelsen anmoder ejendomsadministrator om at opkræve det fastsatte depositum som skal indbetales den efterfølgende måned sammen med de øvrige opkrævninger fra foreningen.
11. Ejendomsadministrator meddeler bestyrelsen og ejendomsinspektøren, når depositum er modtaget.

Ved renoveringsprojektets afslutning foretager ejendomsinspektøren en slutinspektion af den nyrenoverede lejlighed.

3. Tekniske forholdsregler

De faktiske forhold i bygningen er ikke altid som de fremgår af beskrivelser, tegninger og dokumentation. For at undgå at påbegynde byggeri, som viser sig ikke at kunne udføres som planlagt, kan bestyrelsen afvise at godkende byggeansøgninger, hvis bestyrelsen mener at der er specifikke forhold som skal undersøges nærmere. Udgifter til disse undersøgelser afholdes af bygherre.

Ændringer under udførelsen som afviger fra det projekterede vil normalt ikke blive godkendt af bestyrelsen. Dette kan medføre krav om ændringer eller reetablering for bygherres regning. Hvis der er behov for at ændre projektet undervejs, skal ejendomsinspektøren derfor informeres hurtigst muligt.

Alle aktiviteter som vedrører ændringer af bygninger og installationer skal være dækket af en forsikring. Det gælder f.eks. rådgivningsydelser, projektering, selve udførelsen, samt tilsyn. Alle konstruktive ændringer skal være forsikringsmæssigt afdækket ved at bygherre tegner entrepriseforsikring i ejerforeningens bygningsforsikringsselskab.

En ejer er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin lejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke-bærende vægge. Sammenlægning eller opdeling af lejligheder accepteres af ejerforeningen men kræver godkendelse af myndighederne. Ændring af rumstørrelse, rum-antal, loftshøjde, gulvkonstruktion og døre skal overholde kravene i bygningsreglementet og kan kræve godkendelse af bygningsmyndigheden.

Hvis bygherre ønsker at ændre placering af køkken eller badeværelse skal der søges byggetilladelse hos bygningsmyndigheden.

Facadernes udseende er klassificeret som bevaringsværdige. Hvis vinduer eller altandøre udskiftes, er bygherre ansvarlig for at tinglyste servitutter overholdes, samt at godkendte vinduestyper anvendes. Ejendomskontoret kan kontaktes for vejledning om godkendte løsninger.

Alle ændringer af bærende vægge kræver byggetilladelse og at alle krav i bygningsreglementet overholdes. Dette indebærer bl.a. at en certificeret statiker skal medvirke. Der skal foretages murværksundersøgelser inden byggeansøgningen indsendes til bygningsmyndigheden.

Alle ændringer af el- og vvs-installationer skal udføres af autoriserede installatører. Ændringer af installationer der berører ejerforeningens installationer samt installationer udenfor egen lejlighed skal udføres af autoriserede håndværkere anvist af ejerforeningen.

Samtlige arbejder skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Ændring af føringsveje for installationer udenfor lejligheden skal udføres med størst mulig hensyntagen til de omkringliggende lejligheder/fællesarealer og skal aftales med bestyrelsen inden arbejdet.

Nye afløbsinstallationer skal hvis det er muligt tilsluttes faldstammen på etagen uden ny gennembrydning af etageadskillelsen. Gennembrud af etageadskillelsen skal kun accepteres på arealer hvor der allerede er nedsænkede lofter i den underliggende lejlighed. Ved behov for gennembrud til underboen skal det eksisterende grenrør udskiftes fra afløb til faldstamme. Udgiften afholdes af bygherre. Underboen skal have kompensation, se afsnit 6. Enhver gennembrydning af etageadskillelsen skal efterfølgende brandsikres korrekt i henhold til bygningsreglementet.

Hvis der etableres gulvvarme tilsluttet ejendommens vandbårne varmforsyning, skal det fremgå af projektet. Udgifter til nye energimålere afholdes af bygherre. Bygherre skal anmelde ændringer af varmeinstallationen til den virksomhed som varetager varmeanlægning (Brunata).

Aftapning af varmeanlæg må kun foretages af en autoriseret VVS-installatør efter aftale med ejendomsinspektøren og skal begrænses mest muligt. Vandpåfyldning af anlæg skal foretages af ejendomsinspektøren efter nærmere aftale.

For ventilation skal sikres passende aftræk og indregulering til passende luftmængde, jf. bygningsreglementet. Kanaler skal tilsluttes eksisterende aftrækskanaler i boligen. Emhætter som tilsluttes eksisterende udsugningsanlæg i lejligheden må ikke have aktiv udsugning med motor.

Af hensyn til støjgener for naboer må der ikke installeres varmepumper, aircondition eller lignende.

Der kan forekomme asbest i de oprindelige toilet- og badeværelseslofter. Lovgivning og regler for asbestsanering skal følges.

Liste over håndværkerne, som foreningen benytter, kan fås på ejendomskontoret eller ses på foreningens hjemmeside www.skodsborgparken.com under "telefonliste".

Nogle skal afleveres til ejendomsinspektøren, mens renoveringen pågår, hvis man ikke selv dagligt opholder sig i lejligheden.

4. Ordensforskrifter

Før renoveringsprojektet påbegyndes, skal bygherren skriftligt informere beboerne i hver enkelt lejlighed i egen opgang og i de to tilstødende opgange, hvornår arbejdet begynder, hvad det omfatter, og hvornår det slutter.

Arbejdet må kun udføres i dagtimerne mellem kl. 7.00 og 17.00 på hverdage. Maskinelt værktøj må på hverdage udelukkende benyttes i tidsrummet kl. 8.00 til 17.00. Om lørdagen må der kun arbejdes af private, og arbejdet må kun udføres i tidsrummet mellem kl. 9.00 og 13.00. Der må ikke arbejdes om søndagen.

Opgangenes indgangspartier (både indenfor og udenfor), trapper samt reposer, må ikke anvendes til opbevaring eller arbejder i forbindelse med byggeaktiviteter. Blanding af beton, mørtel og lignende må ikke ske på ejendommens brolagte og flisebelagte arealer. Da nævnte aktiviteter ofte medfører anvendelse af støjende værktøj, bør det tilstræbes at samle disse arbejder og udføre dem inden for kortest mulig tid af hensyn til de omkringboende. Kommunens eller andre offentlige myndigheders bestemmelser eller påbud om støj skal overholdes.

Eventuelle skader opstået på fællesarealerne i forbindelse med byggeaktiviteter skal omgående anmeldes til ejendomsinspektøren.

Ejendommens fællesinstallationer af enhver art må kun betjenes af ejendomsinspektøren, eksempelvis hvis der skal lukkes for vandtilførslen.

Elevatoren skal være til rådighed for alle i opgangen. Elevatorerne er ikke dimensioneret til godstransport og erfaringsmæssigt kan de ikke tåle gentagen tung belastning. Derfor skal der ved større renoveringer som udgangspunkt anvende kran eller lift, så det undgås at byggeaffald og materialer transporteres i elevatoren eller gennem trappeopgangen. Hvis man ikke finder det hensigtsmæssigt at bruge kran eller lift skal det på forhånd aftales med ejendomsinspektøren. Hvis der opstår skader i trappeopgang, dørpumpe eller elevator i forbindelse med renoveringen, skal de dækkes af bygherre.

Når der skal anvendes lift, kran eller stillads, skal der i god tid ske henvendelse til ejendomsinspektøren for skiltning, afspærring med videre.

5. Rengøring m.m.

Bygherre er ansvarlig for, at der efter hver arbejdsdag er ryddet op og gjort rent ved alle berørte fællesarealer, herunder indgangsparti, trappe, elevator og udenomsarealer. Ved større renoveringer kan bestyrelsen forlange hovedrengøring af alle berørte fællesarealer, herunder indgangsparti, trappe,

elevator og udenomsarealer efter afsluttet renovering. Omkostningerne herved fastsættes til kr. 3.500, som modregnes i depositum.

Manglende løbende rengøring i forbindelse med renovering vil blive iværksat af ejendomsinspektøren på bygherres vegne. Bestyrelsen har fastsat, at der som økonomisk kompensation pr. gang kan hæves kr. 1.000 af depositum hvis ejendommens medarbejdere har måttet rengøre efter håndværkerbesøg.

I tilfælde af at bygherre har fået adgang til at udføre arbejder i en andens lejlighed, skal der foretages effektiv afdækning. Bygherre er forpligtet til at holde andre ejere skadesløse ved f.eks. retableringer, flytning af rør, gennembrud i etageadskillelsen ved renovering af badeværelser, m.v.

Bestyrelsen kan endvidere fastsætte, at ejere hvis lejlighed der gøres indgreb i, er berettiget til en hovedrengøring når arbejdet i pågældendes lejlighed er afsluttet. Værdien heraf fastsættes til kr. 3.500, der modregnes i depositum.

6. Depositum

Bestyrelsen kan fastsætte et depositum på minimum kr. 20.000 kr. og maksimum 50.000 kr., som opkræves via ejendomsadministrationen til indsættelse på foreningens konto. Dette er en betingelse for at renoveringen kan påbegyndes.

Depositum er til sikkerhed for følgeskader, kompensation for gener og ulemper samt udgifter til rengøring jfr. ovenfor, og alle omkostninger, der pålægges foreningen og eller foreningens medlemmer, som følge af ombygningen, herunder til rådgivning, ejendomsinspektør m.v.

Af hensyn til vanskelighederne med at udmåle erstatning for bl.a. gener og ulemper gælder at en ejer hvis lejlighed, der skal være adgang til eller gøres indgreb i modtager en kompensation på kr. 500 for hver dag der skal være adgang. Beløbet hæves af depositum.

Det indbetalte depositum frigives, når ombygningen er afsluttet og slutinspektionen er uden bemærkninger. Før udbetaling foretages eventuelt fradrag for kompensationer for gener, ulemper, manglende rengøring, følgeskader, enterpriseforsikring, rådgivning og eventuelle andre omkostninger, der pålægges foreningen som følge af ombygningen, jf. ovenfor.

Det returnerede beløb vil fremgå af den følgende måneds opkrævning for fællesomkostninger, idet beløbet angives som "depositum".

Hvis der ikke er tilmeldt til betalingsservice skal reg.nr og kontonummer meddeles administrator for manuel udbetaling.