

Retningslinjer for el- og VVS-arbejde i andelsboligforeningen

For at sikre bygningens installationer, beboernes sikkerhed og forsikringsdækning, gælder nedenstående regler for, hvad beboerne selv må udføre, og hvad der skal udføres af en autoriseret håndværker.

Elinstallationer

Ifølge **Bekendtgørelse om autorisation og drift af elinstallationsvirksomhed (BEK nr. 1356 af 30/11/2016)** og **Stærkstrømsbekendtgørelsen (DS/HD 60364-serien)** gælder:

Du må selv udføre (hvis du har fornøden viden):

- Udskifte **lamper, afbrydere og stikkontakter**, hvis der allerede er fremført kabler, og installationen er intakt.
- Montere **forlængerledninger og stikpropper**.
- Tilslutte **apparater via stikprop**, fx hvidevarer med almindelig stikforbindelse.
- Opsætte **lampeudtag** (dog ikke ændre fast installation).

Du må ikke selv udføre:

- Ændringer i **faste el installationer** (fx trække nye kabler, flytte dåser, etablere nye kredsløb).
- Arbejde i **tavler, grupper eller sikringsskabe**.
- Installation i **vådrum (badeværelser)** eller udendørs elinstallationer.
- Tilslutning af **fastmonterede apparater** uden stikprop (fx ovn, kogeplade).

Alt dette skal udføres af en **autoriseret elinstallatør**.

VVS-installationer

Ifølge **Autorisationsloven (Lov om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet, LBK nr. 142 af 28/01/2020)** og **Bygningsreglementet (BR18)** gælder:

Du må selv udføre:

- Udskifte **armaturer** (fx vandhane, brusehoved, håndbruser), hvis der **er afspærringsventiler og ingen ændring i rørføring**.
- Montere **vaske, toiletter og maskiner**, hvis **tilslutning sker via fleksible slanger** og eksisterende afspærringsventiler.
- Rense **vandlåse og afløb**.

Du må ikke selv udføre:

- Ændre eller tilføje **rørinstallationer** (vand, varme, gas eller afløb).
- Tilslutte **varmtvandsbeholdere, radiatorer, gulvvarme** mv.
- Arbejde på **gasinstallationer** eller **centralvarmeanlæg**.

Disse arbejder skal udføres af en **autoriseret VVS-installatør**.

Generelle krav

- Alt arbejde skal udføres **fagligt korrekt og lovligt**.
- Ved tvivl skal beboeren **rådføre sig med bestyrelsen** og evt. **indhente dokumentation** fra autoriseret installatør.
- Ulovlige eller uforsvarlige installationer kan medføre krav om udbedring for egen regning og påvirke forsikringsdækning.

Udlejning af andel til en ikke andelsehaver

1. Generelt

Andelshavere har mulighed for at udleje deres andel midlertidigt til en tredjepart efter forudgående **godkendelse af bestyrelsen** og med en **gyldig lejekontrakt udarbejdet gennem SØBO**.

Udlejning uden en godkendt kontrakt er **ikke gyldig** og betragtes som **ulovlig fremleje**.

2. Ansvar

Den udlejende andelshaver er **fuldt ansvarlig** over for andelsforeningen for:

- At lejer overholder **foreningens vedtægter, husorden og eventuelle særregler.**
- At andelen **vedligeholdes forsvarligt**, herunder løbende pleje af:
 - Overflader, installationer, og inventar.
 - Udvendige dele, såsom **altan (herunder påføring af altanolie)** og eventuel terrasse.
- At **fællesarealer**, garage, tremmerum mv. anvendes korrekt og ryddeligt.
- At der **ikke opstår gener for øvrige beboere** (støj, rygning, husdyr, affald m.m.).
- At **lejen** følger gældende regler for **andelsboligudlejning** og ikke overstiger, hvad der er rimeligt efter **Lejelovens § 47.**

3. Kommunikation og ansvar over for foreningen

- Al **korrespondance fra foreningen** (fx varsler, påbud, information) sendes til **andelshaveren**, uanset at andelen er udlejet.
- Andelshaveren er forpligtet til straks at **videregive relevante meddelelser** til lejer.
- **Lejeren har ingen direkte rettigheder** over for andelsforeningen, og **andelshaveren hæfter for eventuelle skader, misligholdelse eller restancer**, som måtte opstå under udlejningen.

4. Lejeaftalens varighed og ophør

- Udlejning kan ske for en **tidsbegrænset periode**, normalt **op til 2 år**, med mulighed for forlængelse efter fornyet godkendelse.
- Ved ophør af udlejningen skal andelshaveren sikre, at **boligen afleveres i samme stand**, som ved udlejningens start, med undtagelse af almindeligt slid og ælde.
- Hvis lejer **ikke overholder husorden eller forårsager skade eller gener**, kan foreningen pålægge andelshaveren at **opsige lejemålet.**

5. Forsikring og hæftelse

- Andelshaveren er forpligtet til at opretholde **gyldig indboforsikring** og evt. **udlejningsforsikring** under udlejningen.
- Eventuelle skader forårsaget af lejerer dækkes af andelshaveren, som hæfter over for foreningen.

Ændringer og ombygning af andelen

1. Generelt

Andelshavere må **ikke udføre konstruktive ændringer eller tekniske installationer** i andelen uden forudgående **skriftlig tilladelse fra bestyrelsen**.

Dette gælder både indvendige og udvendige ændringer.

Formålet er at sikre bygningens konstruktion, installationer, forsikringsdækning og overholdelse af gældende lovgivning, herunder **Bygningsreglementet (BR18)**, **Stærkstrømsbekendtgørelsen**, og **Autorisationsloven** for el- og VVS-arbejde.

2. Ændringer der kræver skriftlig tilladelse fra bestyrelsen

Følgende arbejder må **kun udføres efter godkendelse**:

- Nedrivning, opbygning eller **flytning af vægge** – uanset om de er bærende eller ej.
- Etablering af **huller i vægge, lofter eller etagedæk** til kabler, rør, ventilationskanaler mv.
- Ændring eller udskiftning af **elinstallationer** (ud over almindelig udskiftning af kontakter og lamper).
- Ændring, flytning eller udskiftning af **radiatorer, rørføring eller varmeinstallationer**.
- Ændring af **vand- og afløbsinstallationer**, fx ved nyt køkken eller badeværelse.
- Montering af **emhætte, udsugning, ventilationsanlæg** eller andre installationer med afkast gennem væg, loft eller tag.
- Ændringer, der påvirker **brandtekniske forhold**, fx udluftningsriste, døre eller lofter.
- Opsætning af **gulvvarme**, udskiftning af **gulvbelægning med nyt materiale**, hvis det kan påvirke lydisolering.

- Arbejde, der kræver **indgreb i fælles installationer**, fx fælles vand-, el-, varme- eller afløbssystemer.

3. Arbejder der ikke kræver tilladelse, men skal udføres forsvarligt

Andelshaveren må selv:

- Male, tapetsere, lægge nye gulve (uden at ændre konstruktion).
- Skifte køkkenlåger, bordplader og inventar, hvis der ikke ændres på installationer.
- Udskifte hårde hvidevarer med **samme tilslutningstype** (stikprop og eksisterende vandtilslutning).
- Foretage almindelig vedligeholdelse og rengøring.

4. Krav ved godkendt ombygning

Hvis bestyrelsen godkender ændringen, gælder følgende:

- Alt arbejde på **el, vand, varme og afløb** skal udføres af **autoriseret installatør**.
- Arbejdet skal ske i **overensstemmelse med gældende lovgivning, normer og foreningens krav**.
- Andelshaveren skal kunne fremvise **dokumentation for autoriseret udførelse** (faktura eller erklæring).
- Andelshaveren hæfter for **eventuelle skader eller følgeskader** på ejendommen som følge af arbejdet.

5. Efter arbejdet

- Bestyrelsen kan kræve **syn af arbejdet** ved afslutning.
- Manglende tilladelse eller ulovligt udført arbejde kan medføre krav om **tilbageførsel for egen regning**.

- Ulovlige installationer kan påvirke **forsikringsdækning** og **andelsværdien**.

6. Øvrige relevante regler og anbefalinger

- Ved arbejde i **badeværelser og vådrum** skal der anvendes **vådrumsgodkendte materialer** og udførelse i henhold til **By og Byg Anvisning 200**.
- Ved udskiftning af gulve skal **trinlydsisolering** overholde gældende standarder.
- Ved brug af håndværkere er andelshaveren ansvarlig for, at disse **overholder husorden og renholdelse af fællesarealer**.
- Støjende arbejder må kun udføres **mandag–fredag kl. 8–18** og **lørdag kl. 9–14** (eller efter foreningens lokale regler).

7. Sanktioner

Overtrædelse af ovenstående regler kan medføre:

- Krav om **tilbageførsel af ulovligt arbejde**.
- **Erstatningsansvar** for skader på ejendommen.
- **Påtale eller eksklusion** jf. foreningens vedtægter