

Februar 2016

Ombygning af andelslejlighed

Som andelshaver er du underlagt Byggeloven og reglerne i Bygningsreglementet. Byggeloven er den overordnede lov på byggeområdet, mens bygningsreglementet indeholder de detaljerede regler for byggeri.

Byggeloven: <http://www.retsinformation.dk>

Bygningsreglementet: <http://bygningsreglementet.dk>

Ifølge foreningens vedtægter § 5 stk. 1 og vores husorden skal alle andelshavere, der ønsker at ombygge deres andelslejlighed ansøge og have skriftlig tilladelse af bestyrelsen inden arbejdet går i gang. Kommunen kræver en fuldmagt fra bestyrelsen for at give dig byggetilladelse, da andelsboligforeningen er den tinglyste ejer af ejendommen. Kommunen kan ikke starte behandlingen af din ansøgning uden en fuldmagt.

Bestyrelsen kan gøre indsigelse inden tre uger efter din anmodning, og i så fald skal du udskyde projektet, indtil der er enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at bestyrelsens indsigelse er uberettiget.

Den 1. januar 2013 blev reglerne for hvilke byggerier, der kræver byggetilladelse, ændret. Det betyder, at der nu er flere byggeprojekter, der kan udføres uden anmeldelse eller ansøgning om byggetilladelse hos kommunen. Dette gælder også hvis arbejdet er udført før den 1. januar 2013. Uanset de nye regler skal du stadig indhente bestyrelsens tilladelse før du bygger om.

Fra 1. december 2014 er det blevet lovpligtigt at ansøge digitalt om byggetilladelse via den digitale løsning Byg og Miljø. Alle udgifter i forbindelse med ansøgning betales af andelshaver.

Du skal søge om byggetilladelser i Københavns Kommune på dette link:

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade 12 m.fl.

Holmbladsvænge 1, st. tv.
2300 København S

<http://www.kk.dk/indhold/ans%C3%B8g-om-byggetilladelse>

Hvis du er i tvivl om noget kan du ringe til Byg og Miljø, hotline på telefon 3366 3333

Der skal stadigvæk søges om byggetilladelse hos kommunen til:

Badeværelser:

Opførelse af nye badeværelser.

Etablering af nye gulvafløb, hvor der ikke tidligere har været gulvafløb.

Ændring af rørføring til vand.

Ændring af ventilation.

Køkken:

Ombygninger, der medfører ændringer i bærende konstruktioner.

Ændring af rørføring til vand/kloak.

Ændring af ventilation.

Fjernelse af bærende vægge

Du skal have en ingeniør til at lave statiske beregninger af, hvilket tryk der hviler på den pågældende væg. Beregningerne er afgørende for, om og hvordan den bærende væg kan fjernes. De statiske beregninger skal vedlægges din ansøgning om byggetilladelse.

Du skal f.eks. ikke søge tilladelse hos kommunen til:

Renovering eller udvidelse af eksisterende badeværelse, der ikke medfører ændringer i bærende konstruktioner eller ændret rørføring til vand/kloak.

Skillevægsændringer, der ikke medfører ændringer i bærende konstruktioner.

Nedsænkning af lofter eller blanding af døre.

Renovering eller udvidelse af køkken med et andet rum, der ikke medfører ændringer i bærende konstruktioner eller ændret rørføring til vand/kloak.

Telefon.: 3257-2066

Mail.: amagerbro@webspeed.dk

Sammenlægning af lejligheder

Når det på en generalforsamling er blevet godkendt at sammenlægge lejligheder, kontakter bestyrelsen Københavns kommune, når to lejligheder skal sammenlægges. Kommunen giver normalt tilladelse til sammenlægning af lejligheder, når følgende betingelser er opfyldt, og der er ansøgt om byggetilladelse:

Det samlede areal af lejlighederne ikke overskrider 150 m².

Kopi af evt. overdragelsesaftale vedrørende andel med købers og den fraflyttedes underskrift.

Hvis du skal nedlægge en bærende væg, skal du sende tegninger og beregninger på, hvordan du vil erstatte væggen bærende funktion – fx ved hjælp af en stålbjælke eller lignende. Du skal altid have en ingeniør til at lave beregningerne for dig.

Materialer

Der må ved enhver modernisering af lejligheden kun bruges lovlige byggematerialer. Træ på vægge eller lofter er kun lovligt såfremt man kan dokumentere at disse er behandlet af et autoriseret firma med brandhæmmende imprægnering.

Hvordan kommer jeg i gang ?.

Det første du skal gøre, før du går i gang med ombygningen, er at kontakte varmemesteren og få en fuldmagt og en plantegning over din lejlighed, hvorpå du indtegner det du ønsker at lave. Du skal aflevere et kopi til bestyrelsen af alle de papirer du modtager fra kommunen.

Hvad sker der hvis du ikke følger de gældende love og regler for ombygning i din andelslejlighed ?

Hvis du ikke overholder de gældende regler og vedtægter for ombygning, kan bestyrelsen kræve, at du lovliggør ombygningen. Det har stor betydning for dig, at du har dine godkendelser i orden.

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade 12 m.fl.

Holmbladsvænge 1, st. tv.

2300 København S

Når du engang ønsker at sælge lejligheden skal alle godkendelser være i orden, ellers kan din lejlighed ikke sælges.

Hvis du allerede har foretaget ændringer i den lejlighed som kræver kommunens tilladelse, men ikke har fået gjort det endnu, er det en god ide at få det gjort nu.

Da det tager tid at få tilladelser fra kommunen på plads, kan det i sidste ende betyde at du skal betale unødigt husleje for din lejlighed før den er lovlig og kan sælges.

Alle udgifter i forbindelse med godkendelser betales af andelshaver.

Med venlig hilsen
bestyrelsen