

Proces ved forandringer / ombygninger i Andelsboligforeningen Øster Farimagsgade 77-Collinsgade 3

Denne korte vejledning har til formål at italesætte og beskrive nogle af de forhold, det er vigtigt at kende til og huske på, når man som andelshaver overvejer forandringer af sin lejlighed i foreningen.

Indledningsvist er det ret vigtigt at holde sig for øje – og det afspejler sig i hele processen - at man som andelshaver ikke ejer lejligheden. Man ejer derimod en del af foreningen svarende til ens lejlighed størrelse set i forhold til hele foreningen.

Det betyder at man skal anmelde byggeri / forandringer til foreningen.

Af foreningens vedtægter fremgår følgende:

” § 10 stk. 1. Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer inde i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

§ 10 stk. 2 Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes for bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.”

Bestyrelsen fortolker ovenstående § med det afsæt, at alle andelshavere grundlæggende har ret til at indrette og ombygge i lejlighederne. Andelshaveren er samtidig entydigt ansvarlig for at ombygninger varetages på en fuld lovlig og håndværksmæssig forsvarlig måde.

Forholdet omkring lovlighed er ikke nemt at beskrive, når det handler om byggeri. For det første opdateres byggelovgivningen ofte. Tilsvarende er også gældende for Københavns Kommunes regler om byggeri, og hvornår disse kræver kommunal tilladelse. Relativt statisk er dog det lovgivningsmæssige krav om, at visse dele af byggeri/ændringer **skal** foretages af autoriseret håndværkere, hvor dele af VVS- og el- arbejde eksempelvis kan nævnes.

Hvad er en ”forandring” som omtalt i §10, som derfor skal anmeldes til foreningen?

Ordlyden i vedtægterne er jo reelt ret omfattende. Det er derfor tilrådeligt at anlægge et forsigtighedsskøn forstået på den måde, at ikke ubetydelige fysiske forandringer af lejligheden med fordel kan anmeldes til foreningen.

Følgende er eksempler hvor anmeldelse til foreningen **ikke er nødvendig**:
Maling, tapetsering, spartling, indretning, udsmykning, møblering og lign.

Det bedste råd som kan gives i forbindelse med væsentlige forandringer/byggerier er:

Skaf professional byggerådgivning

Byggerådgiver kan f.eks. bistå med:

- Vurdering af byggeriet herunder lovgivningsmæssige og tilladelsesbelagte forhold
- Udarbejdelse af relevante anmeldelser og ansøgninger

- Udarbejdelse af tidsplan og budget
- Kvalitetssikring
- Færdigmelding og i brugstilladelse

Byggerådgivning er selvsagt ikke gratis og i nogle tilfælde vil det selvsagt også være unødvendigt. Skal et nyt køkken monteres er kompleksiteten nok til at overse, men skal badeværelset udvides eller drømmer man om etablering af dør i bærende væg? Ja, så kan en professionel rådgiver – med relevant forsikring – være en særdeles fornuftig udgift. Det nævnte eksempel har ofte været relevant, idet den nødvendige faglige viden til at kunne vurdere, hvorvidt en væg er bærende eller ej sjældent er til stede i bestyrelse eller hos den enkelte andelshaver, og ansvaret for lovlighed og forsvarlighed påhviler ubetinget andelshaveren.

Procedure for anmeldelse om forandringer

Ønsker man som andelshaver at lave forandringer/bygge om i sin lejlighed, er proceduren følgende:

1. Andelshaver sender orienteringsmateriale til bestyrelsen, som bør indeholde:
 - a. Plantegning/skitse med angivelse af de ønskede ændringer
 - b. Kortfattet beskrivelse herunder angivelse om forandringen/byggeriet kræver byggetilladelse fra Københavns Kommune.
 - c. Såfremt kommunal byggetilladelse er nødvendig, vedlægges udfyldt fuldmagt til brug for bestyrelsen. (udfyldelse)
 - d. Foto af det omhandlende rum/sted
 - e. Håndværkerbeskrivelse (Hvilke håndværkere bruges og herunder hvad er eget arbejde).
 - f. Tidsplan
2. Bestyrelsen vil på førstkommende bestyrelsesmøde vurdere, om det anmeldte giver anledning til, at foreningens byggefaglige rådgiver bør vejlede bestyrelsen og i så fald indhentes en sådan.
3. Efter relevant rådgivning underskriver bestyrelsen evt. fuldmagt vedr. byggeansøgning som sendes til andelshaveren som dermed kan;
4. Såfremt kommunal tilladelse er påkrævet, indhentes denne af andelshaver med fuldmagt fra bestyrelsen.
5. Når evt. byggetilladelse er modtaget fra kommunen, kan andelshaver igangsætter projektet.
6. Andelshaver færdigmelder bestyrelsen og eventuelt til kommunen, såfremt der er ansøgt om byggetilladelse.

Eventuelle omkostninger til kommunal sagsbehandling betales af andelshaver.

HENSYN TIL NABOER:

Husk at holde dine naboer til alle sider orienteret om dit byggeri og husk at tage mest muligt hensyn ved en ombygning.

STORSKRALD:

Husk at du selv skal sørge for, at dit byggeaffald kommer på genbrugspladsen.

NYTTIGE LINKS:

[Søg byggetilladelse i København \(kk.dk\)](#)

[Regler for ombygning af andelslejligheder \(bolius.dk\)](#)

[Andelsboligforeningen for dummies: Alt du skal vide om at bo i andelsbolig \(andelsportal.dk\)](#)