

Ombygninger og sammenlægning af lejligheder

Læs her om:

Tilladelse og fuldmagt til ombygning

Sammenlægning af lejligheder

Opdeling af sammenlagte lejligheder

Blænding af døre til opgang og bagtrappe i sammenlagte lejligheder

Obligatorisk el-renovering

Etablering af badeværelse

Tilladelse og fuldmagt til ombygning

Kontakt bestyrelsen, hvis du ønsker at forandre og ombygge i din lejlighed som fx at lave bad eller nedrive vægge. Hvis du ombygger, skal du anmelde forandringen til bestyrelsen, og arbejdet du udfører skal leve op til myndighedernes krav og udføres håndværksmæssigt korrekt.

Ofte vil ombygninger kræve en byggetilladelse fra Københavns Kommune og en fuldmagt fra andelsforeningen. Spørg bestyrelsen eller tjek på Københavns Kommunes hjemmeside om din ombygning kræver byggetilladelse.

Når du ansøger om byggetilladelse hos Københavns Kommunes Center for Byggeri, skal det ske digitalt igennem deres system Byg og Miljø. Før du kan få udstedt en byggetilladelse skal du:

1. Indhente fuldmagt til at søge om byggetilladelse hos bestyrelsen i AB Rungstedlund
2. Oprette en ansøgning via <http://www.kk.dk/byggetilladelse>

Henvend dig til bestyrelsen med en beskrivelse af dit projekt for at få udstedt en fuldmagt. Det foreningen giver fuldmagt til er dit projekt som du har beskrevet det. Det vil sige, at hvis dit projekt udvikler sig, skal du kontakte bestyrelsen og muligvis indhente ny fuldmagt og søge om en supplerende byggetilladelse. Sørg for at følge dette – så undgår du at komme i klemme ved lovliggørelse og eftersyn af byggeriet og ved salg af lejligheden.

Du kan få udleveret plantegning af din lejlighed, som du skal bruge til ansøgningen, hos viceværten.

Sammenlægning af lejligheder

Ønsker du at overtage din nabos, overbos eller underbos lejlighed til sammenlægning med din egen, skal du skrive dig op på den interne venteliste og i den forbindelse oplyse, hvilke lejligheder du ønsker at stå på venteliste til sammenlægning med.

Sammenlægning af lejligheder kan kun ske med Københavns Kommunes godkendelse. Fordelingstallet for den nye lejlighed vil være lig med summen af fordelingstallet for de to tidligere lejligheder – dvs. at ens månedlige boligafgift (husleje) vil beløbe sig til, hvad de to andelshavere før tilsammen betalte hver måned.

I forbindelse med overdragelsen af en andel til sammenlægning skal der indhentes byggetilladelse og andelshaveren skal erklære sig indforstået med følgende:

- Inden 3 måneder fra overtagelsesdagen skal tilladelse til sammenlægning givet af Københavns Kommune forevises bestyrelsen.
- Gennembrydning af bærende konstruktioner skal udføres autoriseret og i overensstemmelse med gældende regler og vilkår som beskrevet i byggetilladelsen.
- Inden 1 år fra overtagelsesdagen, skal det ene køkken nedlægges og lejligheden må kun have én elmåler, således at de to sammenlagte lejligheder fremstår som én lejlighed
- Samtlige omkostninger i forbindelse med sammenlægningen afholdes af andelshaveren, der lægger lejlighederne sammen, inkl. ændringer af bygningsdele der tilhører foreningen som fx etageadskillelse og blænding af døre til opgang og køkkentrappe.
- Overskydende indgangsdøre skal overdrages til foreningen (yderdøre er foreningens ejendom).
- Konstateres det ved salg af en sammenlagt lejlighed, at ovenstående og/eller anvisninger givet i tilladelse til sammenlægning fra Københavns Kommune ikke er efterlevet af andelshaver, påhviler alle udgifter til lovliggørelse af den sammenlagte lejlighed den ansvarlige andelshaver.

Ovenstående erklæring underskrives af køber af andel til sammenlægning sammen med overdragelsesdokumenterne.

Opdeling af sammenlagte lejligheder

Ønskes en sammenlagt lejlighed opdelt i to separate lejligheder igen, er det muligt, men kræver fuldmagt fra bestyrelsen og godkendelse fra Københavns Kommune.

Arbejdet skal udføres således, at lejlighederne kommer til at have godkendte installationer til vand, varme, gas og elektricitet, samt fungerende køkken og toilet.

Alle udgifter afholdes af andelshaveren – herunder eventuelle udgifter til reetablering af døre til opgang og bagtrapper.

Blænding af døre til opgang og bagtrappe i sammenlagte lejligheder

Blændes en sammenlagt lejligheds hoved- og/eller bagtrappedør, skal blændingen ud til trapperummet være udført på en måde, så den overholder de i byggetilladelsen anviste krav til brandsikkerhed.

Blændinger af døre til opgang og bagtrappe kan kræves besigtiget af en af foreningen anvist håndværker/tekniker, og eventuelle fejl og mangler kan på baggrund af dennes faglige skøn kræves udbedret. Udgiften hertil påhviler andelshaveren

Blændingen regnes for en forbedring ved vurdering af lejligheden i forbindelse med salg.

Obligatorisk el-renovering

Ved alle overdragelser af andele i foreningen skal der gennemføres en modernisering af el-installationer i lejligheden, såfremt dette ikke allerede er sket. El-renovering indbefatter:

- Installation af HPFI-anlæg
- Udskiftning af alle stofledninger ført i rør og klemkasse
- Udskiftning af gamle afbrydere og stikkontakter

El-renoveringen kan udføres ved køb af "el-pakke" igennem elektriker tilknyttet foreningen. "El-pakken" er sammensat så den lever op til kravene ovenfor.

Udføres arbejdet af anden autoriseret elektriker, eller af andelshaver og autoriseret elektriker kan andelsforeningen kræve at efterfølgende el-syn udføres af elektriker anvist af foreningen. I tilfælde af at el-synet dokumenterer at fejl udbedres kan udgiften til el-synet pålægges andelshaver.

Udspecificeret faktura for modernisering af el-installationer og el-syn skal kunne fremvises eller fremgå af vurderingsrapport i forbindelse med salg og/eller hvis der opstår tvivl om hvorvidt el-renovering er gennemført.

Moderniseringen af lejlighedens el-installationer regnes for en forbedring og betales af køberen. Opstår der ved salg af el-renoveret lejlighed tvivl om installationernes lovlighed anføres det i vurderingsrapporten, hvorefter det påhviler andelshaver at få udført eftersyn af el-installationer. Ligeledes påhviler alle udgifter til lovliggørelse og opfyldelse af foreningens krav sælger, hvis det ved salg konstateres, at el-renoveringen ikke lever op til kravene.

I forbindelse med salg af andele, der ikke er blevet el-renoveret skal køber deponere 20.000,- kr. hos administrator sammen med overdragelsessummen (40.000,- ved sammenlægning).

Det deponerede beløb skal anvendes til modernisering af lejlighedens el-installationer. Anvendes et mindre beløb end det deponerede udbetales differencen til andelshaver (køber). Hvis det omvendt viser sig, at udgiften til el-renovering overstiger det deponerede beløb, påhviler udgiften andelshaveren (køber).

Overtages en andel, hvor el-renovering er påkrævet, skal arbejdet udføres indenfor 6 måneder. Ved sammenlægning af lejligheder er fristen sammenfaldende med den frist, der er angivet i den indhentede byggetilladelse.

Eablering af badeværelse

Eablering af bad i nuværende toiletrum (også ved inddragelse af dele af gang eller køkken) kræver fuldmagt fra bestyrelsen og byggetilladelse fra Københavns Kommune.

Der skal anvendes autoriseret vvs-installatør og badeværelset skal udføres så det lever op til myndighedskrav, herunder bestemmelser for vådrumssikring, afløbsinstallationer og bærende konstruktioner.

I forbindelse med etablering af bad i lejligheder skal rør føres fra lejlighedens i forvejen eksisterende vvs-installationer. Dog kan rørføring til brugsvand fra stigstreng på køkkentrappe tillades under forudsætning af forudgående aftale med bestyrelsen. Kontakt bestyrelsen for nærmere information.

Ved etablering af afløb gennem etageadskillelse til faldstamme hos underbo, skal loft eller evt. nedhængt loft reetableres og bekostes af den andelshaver, der etablerer badeværelset.