

ANDELSBOLIGFORENINGER

PRAKTISKE FORHOLD OMKRING LEJLIGHEDSSAMMENLÆGNING

Forudsætning:

Der er følgende forudsætninger, som skal være opfyldt, før det kan tillades at sammenlægge lejligheder eller inddrage fællesarealer:

- **Lokalplaner**

Der kan være lokalplaner for det område ejendommen er beliggende i, som enten fremmer, hindrer eller begrænser sammenlægning.

- **Andelsboligforeningen**

Det skal være besluttet på en generalforsamling, at det er tilladt at sammenlægge lejligheder eller inddrage fællesarealer. Lejlighedssammenlægning bør normalt fremgå af vedtægtens bestemmelser om overdragelse af en andel.

Inden iværksættelse af arbejderne, skal der til bestyrelse/administrator fremsendes en beskrivelse af de påtænkte arbejder.

Bestyrelsen giver andelshaveren skriftlig accept af, om de påtænkte arbejder kan iværksettes og en tidsfrist for, hvornår arbejdet skal være tilendebragt. Hvis lejlighedssammenlægningen sker i forbindelse med køb af en lejlighed, vil tidsfristen normalt være en købsbetingelse

Bestyrelsens accept gives under forudsætning af, at alle arbejder udføres af autoriserede håndværkere, hvor dette kræves (herunder f.eks. VVS-arbejder, el-arbejder, påførelse af vådrumsmembran m.v.), at alle udgifter afholdes af andelshaveren, og at andelshaveren sørger for at indhente alle nødvendige byggeansøgninger/-tilladelser på baggrund af en fuldmagt givet af og underskrevet af bestyrelsen.

Når arbejdet er udført, skal der ske en færdigmelding til kommunen og kopi af denne **skal** sendes til bestyrelsen/administrator, da kommunen ikke i alle sager udsteder en ibrugtagningstilladelse (se nedenfor). Når en færdigmelding er modtaget, vil det udførte arbejde blive besigtiget af enten bestyrelsen, vicevært, byggesagkyndig el.lign.

- **Det gode naboskab**

At udføre byggearbejder i en etageejendom, vil altid give gener for de omkringboende. Det giver f.eks. støj fra arbejdet hos nabo og/eller over-/underbo. Det er derfor en god ide, at informere naboerne **inden** arbejderne iværksettes. Hvis der skal udføres arbejder hos over-/underbo, vil det være en god ide at inddrage den berørte part allerede i projekteringen af arbejdet. Den berørte part kan have nogle specielle indretninger, som der skal tages højde for. Mange gange vil over-/underboere blive berørt ved ændring af afløb, el- og vandinstallationer.

Alle ovennævnte forhold forudsættes afklaret via administrator/advokat.

Lovkrav:

- **Bygningsreglementet (BR2010), herunder:**

- **Brandkrav:**

Det skal sikres, at lejligheden efter sammenlægning overholder gældende brandsikringskrav. Såfremt lejligheder sammenlægges (horisontalt/vertikalt) indenfor samme opgang, er dette normalt ikke noget problem.

Såfremt væg til lejlighed i naboopgang gennembrydes, skal det sikres, at man stadig er indenfor samme brandsektion, dvs. en eller flere opgange afskærmet af lodrette brandvægge (murede vægge som normalt er 1/1 mursten tykke).

- **Brandceller:**

Det er vigtigt, at lejligheden udgør en selvstændig brandcelle, dvs. at de nye afgrænsninger mod øvrige lejligheder og trapperum skal være af samme beskaffenhed som før. Dette stiller bl.a. krav til redningsåbninger og døre.

- **Døre:**

Der må kun være én dør til henholdsvis hoved- eller køkkentrappe, hvorfor den ene af dørene fra den ene af de sammenlagte lejligheder til hvert af trapperummene skal blændes korrekt i forhold til krav om brandsikring.

- **Redningsåbninger:**

Der skal være en redningsåbning i form af et vindue eller en altandør for hvert opholdsrum i lejligheden, som opfylder minimumskravene til redningsåbninger.

- **Flugtveje ved knopskydning:**

Såfremt lejligheder udvides opad ved sammenlægning med ovenover beliggende pulterum/loftsetage gælder specielle krav for flugtveje til to trapperum og redningsåbninger i tagetage.

- **Lydkrav:**

- **Etageadskillelse:**

Såfremt der ved sammenlægningen sker væsentlige ændringer i lejlighedens indretning, således at et køkken i lejligheden kommer til at ligge over et soveværelse i en underliggende lejlighed, kan der blive krav om speciel lyd-dæmpning af etageadskillelsen.

Endvidere vil der være specielle skærpede lydkrav til etageadskillelsen, såfremt man ved "knopskydning" op i tagetagen udnytter areal ud over en nabo-lejlighed.

- **Flytte vægge:**

Hvis der ved f.eks. en flytning af vægge foretages sammenlægning af 3 lejligheder til 2 eller 2 lejligheder til 1, hvis en væg mellem 2 ikke sammenlagte lejligheder flyttes, vil lydkrav blive opdateret til BR2010, hvilket er mere skærpede lydkrav end, hvis der blot sammenlægges lejligheder indenfor rammen af 2 oprindelige lejligheder.

- **Konstruktive forhold:**

- **Fjerne bærende vægge/dørhuller i bærende vægge:**

Såfremt der i forbindelse med lejlighedssammenlægninger enten skal fjernes hele bærende vægge eller laves nye dørhuller i bærende vægge, skal der, udover tilladelse fra andelsboligforeningen, foreligge tilladelse til dette fra kommunens side på baggrund af et andragende, hvor der i tekst er forklaret, hvad ændringen går ud på, tegning som viser indretningen før og efter samt en statisk beregning, som efterviser, at den ønskede ændring kan lade sig gøre. Den statiske beregning skal være udført af statsanerkendt statiker, og skal også indeholde en skriftlig vejledning med behørigt tegningsmateriale som forklarer afstivning- og nedbrydningsarbejdet nærmere, og ikke mindst hvornår og hvordan afstivningen kan fjernes.

Ved væsentlige ændringer i bærende konstruktioner, mere end bare 10 % af udvidelse af et dørhul, bør andelsboligforeningen kræve, at der af beboeren etableres og betales en "all-risk" forsikring i tillæg til andelsboligforeningens sædvanlige bygningsforsikring.

Såfremt der opstår skader i omgivende lejligheder pga. manglende omhu i forbindelse med ændringsarbejdet i de bærende konstruktioner, er det den lejlighed, der udfører ændringsarbejdet, som har pligt til, uden omkostningen for omgivende lejligheder eller andelsboligforeningen, at retablere til overflader, der kan godkendes af både den beboer, som har lidt skade, og af andelsboligforeningen.

- **Nye badeværelser:**
Enhver etablering af nye badeværelse eller ændret areal af eksisterende badeværelse kræver udover tilladelse fra andelsboligforeningen tilladelse fra kommunen. Der skal redegøres for det nye (tunge?) badeværelses ændrede belastning for ejendommen som helhed, og det skal sikres, at dette udføres hensigtsmæssigt i forhold til både over- og underliggende lejligheder.
- **Altaner:**
Enhver etablering af nye altaner eller ændring af eksisterende altaner (såvel på facade som i tagflade) kræver udover andelsboligforeningens tilladelse også kommunens tilladelse. Der kan her blive stillet krav om ensartethed i udformningen, placering og antallet af altaner, hvorfor det kan være hensigtsmæssigt at tage højde for fremtidige lejlighedssammenlægninger og fremtidige behov for altaner.
- **Ændringer, som kræver byggetilladelse:**
 - **Etablering af badeværelser:**
Udover ovennævnte krav er der særskilte krav om beregningen af bæreevne af både etageadskillelse og bærende vægge, såfremt arealet af et tungt badeværelse (med betonetageadskillelse) overstiger 6 m².
 - **Bærende vægge:**
Udover ovennævnte krav kan der være særskilte krav om eftervisning af hele ejendommens konstruktive forhold, såfremt specielle bygningsmæssige forhold måtte gøre sig gældende, som f.eks. svagt funderede fundamenter, tidligere foretagne fjernelser eller ændringer af bærende vægge i andre lejligheder, *som kan have indflydelse på arbejdet i den pågældende lejlighed/de pågældende lejligheder* m.v.
 - **Ændringer som har indflydelse på flugtveje og redningsåbninger:**
I det omfang der foretages ændringer i lejligheden ved sammenlægning, som har betydning for flugtvejene fra de enkelte rum i lejlighederne og ud til trapperummene, skal der redegøres for dette i et andragende til kommunen.
 - **Forhold omkring byggetilladelse/ibrugtagningstilladelse:**
I alle ovennævnte tilfælde, som kræver "byggetilladelse" fra kommunen, kræves det, at der indsendes et andragende med de specifikationer som dette måtte kræve, når der henses til, hvad der ansøges om tilladelse til.

Kommunen kan så vælge enten:

- At meddele at andragendet er modtaget, og at der hermed ikke foretages yderligere (arbejdet kan udføres).
- Eller at der udstedes en byggetilladelse, at der af andelshaveren skal foretages en anmeldelse af opstart af arbejdet og en færdigmelding og efterfølgende udstedes en ibrugtagningstilladelse af kommunen.

Alt ovennævnte materiale skal selvfølgelig sendes i kopi til andelsboligforeningen og administrator og i øvrigt opbevares af andelshaveren.

En eventuel byggetilladelse vil være gældende i 1 år fra udstedelsesdatoen, hvorefter der skal ansøges om ny tilladelse, såfremt arbejderne ikke er startet op inden for 1 års fristen.

Andre krav:

Der kan fra andre steder end BR2010 stilles krav til forhold i forbindelse med ændringer eller nye tiltag i sammenlagte lejligheder.

- **Nye baderum:**

Der henvises både i kommunale tilladelser og i andre kravspecifikationer til følgende:

- By og Bolig anvisning 200/SBI anvisning 180.
- Det er ud fra vor erfaring anbefalelsesværdigt, at der altid etableres "tungt" badeværelse.

- **Lejlighedsstørrelser:**

- Frederiksberg Kommune tillader normalt maksimalt sammenlægning af lejligheder hvis det samlede areal bliver mellem 130 m² og 160 m². Der kan eventuelt søges dispensation til at yderligere kvadratmeter sammenlægges, hvis specielle hensyn taler herfor, f.eks. at en lille usammenlagt selvstændig lejlighed eller del af sådan "efterlades" isoleret i forhold til resten af ejendommen.

- **Installationsændringer:**

- **VVS:**

Ved sammenlægning skal der fokuseres på placering af eksisterende vand-, varme- og afløbsinstallationer, idet disse har væsentlig betydning for eventuelt ændret placering af badeværelser, køkken, vaskemaskine m.v.

Det er vigtigt, at eventuelt nødvendige ændringer aftales i samråd med både under- og overbo, men også at andelsboligforeningen bliver inddraget, således at eventuelt nødvendige generelle ændringer opgang for opgang kan aftales så tidligt i forløbet som muligt.

Arbejdet udføres af autoriseret VVS-installatør.

- **El:**

Når 2 eller 3 lejligheder sammenlægges, er det et krav og samtidigt billigere i drift/målerafgift, at lejligheden fremover fremstår med en samlet sikringsgruppe og 1 måler.

I forbindelse med denne ændring skal der eventuelt laves så meget om på lejlighedens installationer, at en samlet opgradering af installationerne iht. gældende stærkstrømsreglement kan komme på tale. Det er vigtigt, at der rådføres med autoriseret el-installatør om dette.

- **Gas:**

Såfremt det planlægges at nedlægge eller ændre eksisterende gasinstallationer i væsentligt omfang, kan det eventuelt være nødvendigt at fjerne/omlægge installationer hos over- og/eller underbo, og i denne forbindelse kan det komme på tale at trykprøve gasinstallationerne i hele opgangen, hvilket kan være en omkostningstung affære pga. de installationer/gaskomfurer eller lignende, der så bliver klassificeret utidssvarende og som så skal skiftes.

- **Ventilation:**

Såfremt der ændres væsentligt på placering af bad/toilet og/eller køkken kan det eventuelt blive vanskeligt at bevare lodrette ventilationskanaler på nuværende placering.

Nødvendige ændringer af disse skal koordineres tæt med over- og underbo, idet for mange knæk, bøjninger eller vandrette føringer på naturlige- eller mekaniske ventilationsanlæg kan være meget generende.

Udarbejdet i samarbejde mellem

Claus Dam, Peter Jahn & Partnere A/S og Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Maj 2013, rev. juli 2014