



EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN
FORTBO



Regler og love for ombygning af ejerlejligheder

Som ejer af en lejlighed kan du have ønsker om at ombygge dele af lejligheden eller ændre dens installationer. Måske vil du have nyt badeværelse eller køkken, rive en væg ned eller sætte en ny op.

I princippet må du foretage de samme ombygninger, som hvis du var husejer. Forskellen ligger i, at du skal informere eller have tilladelse fra Ejerlejlighedsforeningen Fortbo bestyrelse, før du går i gang. Kommunens tekniske forvaltning kan kræve en fuldmagt fra Ejerlejlighedsforeningen Fortbo bestyrelse for at give dig byggetilladelse.

Ifølge normalvedtægten for ejerlejligheder § 15, stk. 5, er den eneste begrænsning, at "medlemmerne ikke må lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiden af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke".

Der er i normalvedtægten ikke nævnt begrænsninger for, hvad du må foretage af ændringer i selve lejligheden. Men i Ejerlejlighedsforeningen Fortbo har vi vedtaget andre regler. Ikke kun i Ejerlejlighedsforeningen Fortbo vedtægter, men også i ordensreglementet skrivelser til medlemmerne og lokalplanen.

Og så skal du naturligvis følge reglerne i Bygningsreglementet.

Som medlem af Ejerlejlighedsforeningen Fortbo er du ved ændringer og ombygninger af din lejlighed underlagt Byggeloven og dermed reglerne i bygningsreglementet.

Desuden er du underlagt Ejerlejlighedsforeningen Fortbo ordensregler, vedtægter og lokalplan samt de vejledninger udsendt af bestyrelsen og ejendomskontoret.

I Ejerlejlighedsforeningen Fortbo har vi tinglyst vedtægter, der angiver proceduren for ombygninger. Derfor skal du læse ejerforeningens vedtægter samt lokalplan og ordensreglementet og ligeledes inddrage Ejendomskontoret før du går i gang med en ombygning.

Er du i tvivl, er det altid en god idé at kontakte ejendomskontoret.

I kommunens tekniske forvaltning skelnes der mellem ombygninger, der skal søges byggetilladelse til, og ombygninger, der blot skal anmeldes.

Langt de fleste ændringer, du må udføre i din lejlighed, hører under kategorien "mindre byggearbejder" og kræver ikke byggetilladelse fra kommunen, ligesom der ikke stilles krav om ibrugtagningstilladelse.

Der er imidlertid anmeldelsespligt for en række enkeltstående byggearbejder. Det gælder f.eks. ombygning af badeværelse og køkken, nedrivning eller opsætning af vægge samt sænkning af lofter. Du skal også anmelden til kommunens tekniske forvaltning og ejendomskontoret hvis du ændrer rørføringen eller på antallet af vandinstallationer. Bemærk her, at der er tilfælde, hvor Ejerlejlighedsforeningen Fortbo kræver at det er foreningen på ejers regning som skal udføre arbejdet.

Det kræver byggetilladelse samt en ibrugtagningstilladelse fra kommunen, hvis du f.eks. vil fjerne bærende vægge i lejligheden.

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

I Ejerlejlighedsforeningen Fortbo er der forskel på trykket på de bærende vægge på de forskellige etager. Jo højere oppe du bor, jo mindre belastning er der på de bærende vægge.

Hvis du skal søge byggetilladelse eller har anmeldelsespligt til kommunen, vil du ofte skulle informere ejendomskontoret / bestyrelsen, inden du ansøger. Ligeledes skal du kunne vise ejendomskontoret / bestyrelsen en kvittering fra kommunen, når ansøgningen eller anmeldelsen har fundet sted.

Ved mindre ændringer i lejligheden, f.eks. nedtagning eller opsætning af radiatorer, udskiftning af håndvask m.v., er der ikke anmeldelsespligt over for kommunen. Men du skal stadig underrette ejerforeningen, da ændringerne kan have betydning for beregningen af varmekonsumet. Dette inden arbejdet udføres.

Ved ombygninger skal din ansøgning om byggetilladelse eller din byggeanmeldelse sendes til den tekniske forvaltning i Rødovre Kommune.

Hvis din ombygning berører foreningens fællesarealer, eller hvis arbejdet berører andre lejligheder i foreningen, vil kommunen kræve en fuldmagt fra ejerforeningens bestyrelse eller fra ejerne af de berørte lejligheder.

Du skal altid kontakte ejendomskontoret ifm. renovering af lejligheden og i fællesskab gennemgå de ønskede ændringer,

Som medlem i Ejerlejlighedsforeningen Fortbo har du pligt til at sørge for, at din lejlighed lever op til kravene i Bygningsreglementet.

Hvis kommunen eller Ejerlejlighedsforeningen Fortbo i forbindelse med ombygning eller salg konstaterer, at din lejlighed ikke overholder lovens krav, vil man i første omgang skrive til dig og bede dig om at rette op på de ulovlige forhold. Efterkommer du ikke et sådant påbud inden for tidsfristen, kan du blive idømt bøder. I sidste ende

kan der kræves udbedring af de ulovlige forhold på din regning.

Du kan også blive idømt bøder, hvis du:

- Igangsætter en ombygning uden at have søgt byggetilladelse, hvis det kræves.
- Gennemfører en ombygning på anden måde, end Ejerlejlighedsforeningen Fortbo og kommunen har givet tilladelse til.

Du skal altid kontakte ejendomskontoret og teknisk forvaltning, inden du går i gang med en ombygning, så du er sikker på, at dit byggeprojekt er lovligt.

Det kan også have konsekvenser, hvis du ikke overholder de gældende regler og vedtægter for ombygning. Bestyrelsen kan f.eks. kræve, at du fører lejligheden tilbage til dens tidligere stand, eller at du lovliggør ombygningen. I sidste instans kan du blive smidt ud af ejerforeningen, hvis du ikke overholder vedtægterne eller husordenen. Det betyder, at du kan blive pålagt at flytte fra lejligheden, men du kan ikke blive tvunget til at sælge.

Jeg har her forsøgt at redegøre for hvilke regler der er gældende ved renoveringer af lejligheder i Ejerlejlighedsforeningen Fortbo.

Har du spørgsmål til ovennævnte kontakt venligst ejendomskontoret.

Henrik Kirkestrup

Ejendomsinspektør