

# Andelsboligforeningen Sagasvej 2 & 2A

## Informationsbrev til andelshavere fra bestyrelsen

### REGLER VEDRØRENDE OMBYGNINGER

Frederiksberg, den 21. november 2022

Kære Andelshavere,

Med afsæt i Frederiksberg Kommune har ændret praksis i forhold til tilsyn med og godkendelse af ombygninger, har bestyrelsen rådført sig med både kommunen og ABF om hvorledes dette varetages efter ændringen.

Praksis har før været, at kommunen skulle ansøges om en byggetilladelse, hvis man ønskede at ændre væsentligt i en eksisterende bolig, eksempelvis etablere nyt bad, køkken, inddrage loftsrum, fjerne bærende vægge etc. For at opnå byggetilladelse har man skulle indsende projektbeskrivelse, herunder ændringer i installationer, eventuelt påkrævede ingeniørberegninger og endelig en tilladelse fra andelsforeningen, som husets egentlige ejer. Denne byggetilladelse har været gyldig i et år, og hvis projektet ikke har været færdigmeldt og godkendt, er den bortfaldet.

Ved færdigmelding af projektet har kommunen enten efter gennemgang af dokumentationen, eller ved tilsyn, udstedt en ibrugtagningstilladelse, hvis betingelserne for byggetilladelsen var opfyldt. Efter indsendelse af ibrugstagningstilladelsen til bestyrelsen, kunne ombygningen tages i anvendelse.

Denne praksis ophørte i marts 2020, og det påhviler således nu bygningssejer (Andelsforeningen) at overholde gældende lovgivning i forbindelse med udførte arbejder. I forbindelse med denne ændring er det blevet oplyst af kommunen, at det er andelsboligforeningen, der er ansvarlig for korrekt og lovlig udførsel. Foreningens gældende vedtægter på området er som følger:

#### § 10 FORANDRINGER

10.1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandringer skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

10.2. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

10.4. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte 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, og efterfølgende skal ibrugtagningssattest forevises.

Ordlyden er ikke helt tidssvarende som følge af den ændrede kommunalpraksis, men vedtægterne stipulerer klart at alle arbejder, der er udført af andelshavere, skal følge gældende lovgivning og at dette skal dokumenteres og godkendes inden ibrugtagning. Da kommunen ikke længere gennem byggetilladelse og/eller ibrugtagningstilladelse sikre dette, er dette en opgave, der er faldet tilbage på foreningen. For at sikre at forening ikke er ansvarlig for håndværksmæssige bedømmelser, skal vores vedtægter forstås således:

*Foreningen sikrer dokumentation for arbejder, der kræver autorisation. Dette, gennem indhentning af regninger og/eller erklæringer.*

Denne fortolkning er støttet af både kommunen og ABF

Det betyder i praksis at andelshavere, der ønsker at foretage forandringer, skal anmelde dette til bestyrelsen som så efter §10.1 har tre uger til at gøre indsigelse. Efter godkendelse fra bestyrelsen kan forandringsarbejdet påbegyndes, efter gældende lovgivning. Efter færdigt arbejde og inden ibrugtagning, fremvises dokumentation for autoriseret udførsel af arbejder, der kræver dette (f.eks. udsugning, vvs, el o.a.). Når dette foreligger og er gennemgået af bestyrelsen, kan forandringen ibrugtages.


Hvis der er spørgsmål, er alle selvfølgelig velkomne til at henvende sig til bestyrelsen.

De bedste hilsner  
Bestyrelsen

  
Michael Wraa Kristensen (Nov 20, 2022 21:07 GMT+1)



  
J. Møller-Sørensen (Nov 20, 2022 22:13 GMT+1)

  
Sofie Lebech (Nov 21, 2022 09:26 GMT+1)

