

# Godkendelsesordning for ombygning af lejligheder

## Vejledning

### Baggrund og sigte

Igennem de senere år er der i stigende omfang sket væsentlige og undertiden gennemgribende ombygninger af lejligheder, ofte i forbindelse med nye ejere.

Langt de fleste af disse ombygninger gennemføres uden problemer ift. ejerforeningen og naboer. Men i *nogle* tilfælde volder ombygningen af især badeværelser, men undertiden også køkkener, problemer. Det kan være problemer i forbindelse med selve ombygningsprocessen (omlægning af VVS-infrastruktur og -installationer eller gennembrydning af etagedæk). Det kan også være håndværksmæssigt arbejde, der ikke er udført tilstrækkeligt kvalificeret og i større eller mindre omfang i strid med bygningslovgivningens krav.

Sådanne sager kan erfaringsvis ende med ikke blot at være urimeligt tidskrævende for bestyrelse og vicevært, men også koste ejerforeningen udgifter til eksterne rådgivere (arkitekt/ingeniør) til at vurdere problemomfanget og krav til løsninger.

Bestyrelsen har derfor overvejet, hvorledes man kan sikre en bedre "ombygningsdisciplin", så bygningslovgivningens og vedtægternes krav overholdes. Baseret på bl.a. erfaringerne fra andre ejer- og andelsboligforeninger blev konklusionen, at det vil være hensigtsmæssigt at indføre en *godkendelsesordning*, hvor *egentlige ombygninger skal godkendes på forhånd af en bygnings sagkyndig* tilknyttet ejendommen.

Et forslag herom blev fremlagt og vedtaget på generalforsamlingen 25. august 2021. Ordningens indhold og praktiske procedurer er beskrevet i dette dokument.

Generalforsamlingen gav samtidig bemyndigelse til, at bestyrelsen – i lyset af de indvundne erfaringer og inden for de nedenfor beskrevne rammer – kan justere og præcisere ordningen. Bestyrelsen kan i den forbindelse udarbejde en nærmere vejledning om håndværksarbejder mv.

### Godkendelsesordningens omfang

Ordningen omfatter *egentlige ombygninger* af lejligheder, hvor der sker ændring af VVS-installationer/-infrastruktur især i badeværelser og køkkener, nedbrydning eller flytning af vægge samt etablering af forsænkede lofter eller forsatsvægge.

Ordningen omfatter derimod *ikke almindeligt vedligehold* i form af maling, slibning eller udskiftning af gulve samt almindelig udskiftning og fornyelse af elinstallationer inden for lejligheden. Godkendelsesordningen omfatter heller ikke udskiftning af køkkenelementer og installation af hårde hvidevarer, nye armaturer o.lign. eller andet, der ikke kræver væsentlig ændring af vandforsyning eller afløb.

### Godkendelsesordningens indhold

Før iværksættelse af ombygninger, der er omfattet af godkendelsesordningen, skal der indsendes en beskrivelse af ombygningen. Ombygningen må ikke iværksættes, før godkendelsen foreligger.

Godkendelsesordningen skal sikre, at der ikke gennemføres ombygninger, som vil være i strid med bygningslovgivningens krav eller ejerforeningens vedtægter.

Anmodningen om godkendelse skal indeholde en beskrivelse af projektet, plantegning over boligen før og efter ombygningen samt relevante nærmere beskrivelser.

Den praktiske behandling af anmodninger om godkendelser varetages på bestyrelsens vegne af CEJ Ejendomsadministration, der vurderer om evt. besigtigelse inden godkendelse vil være nødvendig. CEJ Ejendomsadministration kan også beslutte, at der skal ske efterfølgende tilsyn for at sikre, at ombygningen

er gennemført i overensstemmelse med den godkendte projektbeskrivelse og i øvrigt er i overensstemmelse med bygningslovgivningen.

Godkendelser fra CEJ Ejendomsadministration vil normalt kunne gennemføres inden for en uge. Er der behov for supplerende oplysninger eller besigtigelse, kan der dog godt gå lidt længere tid.

Afgørelser fra CEJ Ejendomsadministration kan påklages til bestyrelsen.

Rent praktisk sendes anmodningen inkl. bilag pr. mail til driftschef Mads Blomgreen, CEJ Ejendomsadministration (mail: [mbl@cej.dk](mailto:mbl@cej.dk)) med kopi til bestyrelsen ( [bestyrelsen@vedvolden.dk](mailto:bestyrelsen@vedvolden.dk) ) og viceværten ( [vicevaerten@vedvolden.dk](mailto:vicevaerten@vedvolden.dk) ). Evt. spørgsmål om ordningen kan også rettes til Mads Blomgreen.

Udgifterne til CEJ Ejendomsadministrations godkendelse afholdes af ansøgeren. CEJ Ejendomsadministration vil normalt skulle bruge 3-4 timer pr. godkendelse og 2-3 timer pr. tilsyn. Den pt. gældende timesats er 1058 kr. inkl. moms.

Udgifterne opkræves hos den pågældende ejer i forbindelse med den månedlige opkrævning af fællesbidrag.

### **Byggetilladelser fra kommunen og særlige tilladelser fra bestyrelsen**

I nogle tilfælde kræver ombygninger byggetilladelse fra kommunen. Det drejer sig blandt andet om indgreb i bærende vægge og konstruktioner m.m.

For at kunne give byggetilladelse kræver kommunen, at bestyrelsen giver sin godkendelse. Det skyldes, at bestyrelsen på foreningens vegne er ansvarlig for bygningens tilstand som helhed.

Kræver ombygning af en lejlighed, at der søges om byggetilladelse fra kommunen, vil CEJ Ejendomsadministration gøre opmærksom på det i godkendelsen, og CEJ vil samtidig i forbindelse med godkendelsen sørge for en udfyldt en fuldmagt fra bestyrelsen, som ejer/arkitekt kan bruge i ansøgningen om byggetilladelse til ombygningen.

Hvis den pågældende ombygning i øvrigt ifølge vedtægterne, især §15 om ændring af ejerlejlighed, kræver særlig tilladelse fra bestyrelsen, kan denne ansøgning fremsendes sammen med anmodningen om CEJ's godkendelse af overensstemmelse med bygningslovgivningen.

CEJ Ejendomsadministrations timeforbrug til disse tilladelser indgår i afregningen over for den ansøgende ejer i forbindelse med godkendelsen.

### **Ikrafttræden**

Ordningen træder i kraft pr. 1. september 2021, således at alle ombygninger, der iværksættes efter denne dato, vil være omfattet. Bestyrelsen kan kræve, at der for igangværende ombygninger skal indsendes anmodning om godkendelse.