

Sammenlægning og nedlæggelse af lejligheder

Kommunen giver normalt tilladelse til sammenlægning af lejligheder, når følgende 3 betingelser er opfyldt:

- Det samlede areal af lejlighederne ikke overstiger 150 m² brutto
- Der er erklæring for frivillig fraflytning
- Den tilbageblivende lejer er indforstået med sammenlægning og ønsker at overtage det samlede lejemål

Når du vil sammenlægge lejligheder, skal du altid ansøge hos kommunen.

I oversigten nedenunder, kan du læse mere om de ting, du skal være opmærksom på, når du ønsker at lægge lejligheder sammen.

Du kan også finde svar på, hvordan du ansøger om sammenlægning.

Hvornår må jeg lægge lejligheder sammen?

Kommunen giver normalt tilladelse til sammenlægning af lejligheder, når følgende 3 betingelser er opfyldt:

- Det samlede areal af lejlighederne ikke overstiger 150 m² brutto
- Der er erklæring for frivillig fraflytning
- Den tilbageblivende lejer er indforstået med sammenlægning og ønsker at overtage det samlede lejemål.

Desuden kan der gives tilladelse til sammenlægning af lejligheder op til 180 m² brutto, når mindst én af følgende betingelser er opfyldt:

- Mindst den ene lejlighed har utidssvarende toiletforhold/bademuligheder
- Den mindste lejlighed er maksimalt 55 m²
- Den ene lejlighed er uhensigtsmæssigt indrettet i relation til for eksempel lysforhold, støjbelastninger mv.

Hvad skal jeg være særligt opmærksom på?

Du skal være opmærksom på, at ombygning og nyindretning af eksisterende boliger, herunder sammenlægning af lejligheder, ofte medfører ændringer af vægge og etageadskillelse. Ved indgreb i bærende vægge kræver vi at få tegninger og beregninger af erstatningskonstruktioner. Læs mere om, hvad du skal være opmærksom på, når du vil fjerne en væg

Hvis du er i tvivl om hvilke vægge der er bærende, vil en erfaren håndværker ofte kunne hjælpe dig. Du skal have en ingeniør til at lave beregningerne for erstatningskonstruktionerne.

Du kan henvende dig i Teknik- og Miljøforvaltningens kundecenter, hvor du kan se de tegninger, kommunen har af byggeriet og få besvaret dine spørgsmål om fx bærende vægge. Mod betaling kan du også få kopier af de originale

bygningstegninger med dig hjem. Du kan dog ikke forvente hjælp til en egentlig projektering med tegninger og beregninger.

Hvad skal ansøgningen om sammenlægning af lejligheder indeholde?

Du skal ansøge digitalt via www.bygogmiljo.dk, hvor du bliver guidet sikkert gennem hele ansøgningsprocessen og får at vide hvilke dokumenter du skal sende med din ansøgning. Du bliver løbende informeret om, hvor langt i processen du er. Som bruger får du også en digital projektmappe, så du hele tiden kan holde øje med, hvor langt kommunen er i behandlingen af sagen, og du kan desuden vælge at få tilsendt en sms eller en mail, når der er nyt i sagen.

Vær opmærksom på at dokumentationskravet vil være opfyldt ved en af nedenstående :

- Fremsendelse af "Erklæring om frivillig fraflytning" underskrevet af lejeren eller
- Kopi af eventuel overdragelsesaftale vedrørende andel med købers og den fraflyttendes underskrift eller
- Kopi af tidsbegrænset lejekontrakt

Hvilke særlige forhold kan gøre sig gældende

- Når du skal have tilladelse til udførelse af nyt badeværelsesgulv, vil det nogle gange være nødvendigt at eftervise eller foreslå forstærkning af den eksisterende etageadskillelse. Byggeanvisning 200, vådrum giver dig anvisning på, hvordan du kan udføre gulve op til 6 m² uden at skulle sende nærmere redegørelse.
-
- Indgreb i bindingsværk kræver særlig indsigt og professionel bistand
-
- Eksisterende trækonstruktion må ikke blotlægges, men skal altid være brandbeskyttede med ubrandbar beklædning (ikke maling)

Ofte stillede spørgsmål om lejlighedssammenlægninger

- Hvor lang tid tager byggesagsbehandlingen?

Ifølge boligreguleringsloven skal en sammenlægningssag behandles inden for 6 uger. Er alt nødvendigt materiale sendt til byggesagsbehandlingen hos Center for Byggeri, vil sagen normalt være behandlet inden for 3 uger.

- Hvad koster byggesagsbehandlingen?

Selve sammenlægningen koster ikke noget, men hvis der foretages byggearbejder, pålægges et byggesagsgebyr.

- Hvordan måler jeg lejlighedens størrelse?

Lejlighedens størrelse opgøres i brutto m², hvilket vil sige, at der måles fra udvendig side af ydervæggene, og at trappeafsatsen deles efter det antal boliger, der har adgang til den. Hvis du er i tvivl om, hvorvidt dine mål er korrekte, og hvis boligen efter sammenlægningen nærmer sig 150 m², kan du ved personlig henvendelse hos Center for Byggeri købe tegninger, hvorpå de korrekte mål kan måles.

Hvordan finder jeg ud af, om væggen er bærende?

Du kan få oplyst hvilke vægge, der er bærende hos rådgivende ingeniører og arkitekter, blandt andet ud fra plantegningens symboler. I Teknik- og Miljøforvaltningens kundecenter kan du se arkivmateriale og få vejledning. Ønsker du en dør/åbning i en bærende væg, skal der oplægges bjælke over døren/åbningen, og væggen skal midlertidig afstives inden åbningen udføres. Hvis du vil fjerne mere af væggen end 120 cm eller fjerne væggen helt, kan der kræves ingeniørberegninger, før byggearbejdet udføres.

- Hvad gør jeg med de ekstra døre ud til trapperne?

Der stilles ikke krav om, at ekstra døre til hovedtrappen og køkkentrappen blændes. Men ønsker du at blænde dem, skal der udføres væg i stedet for. Hvis du ikke ønsker at blænde dem, er det meget vigtigt, at de kan anvendes på normal vis af hensyn til brandvæsenets indsats i tilfælde af ildebrand.

- Hvilke byggearbejder kræver autoriserede håndværkere?

I de fleste tilfælde vil du selv kunne klare de bygningsmæssige forandringer i forbindelse med lejlighedssammenlægningen, men visse arbejder kræver autoriserede håndværkere. Nedlæggelse af køkken eller wc-baderum kræver ofte, at vand-, afløbsrør og gasinstallationer fjernes. Disse arbejder skal udføres af en autoriseret vvs-installatør. Hvis el-måleren skal fjernes, kræver det en autoriseret el-installatør.

- Skal jeg have nogen til at hjælpe mig?

Er du usikker på, hvordan eventuelle byggearbejder skal gribes an, kan du søge faglig bistand hos rådgivende arkitekter, bygningskonstruktører og bygningsingeniører (se telefonbog eller www.krak.dk). Der findes også hjælp at hente hos forskellige uafhængige organisationer, der formidler kontakt til en række arkitektfirmaer. Se mere herom på fx www.arkitekthjaelpen.dk eller www.bolius.dk.

- Hvad gør jeg med den ekstra elmåler?

Du skal kontakte en autoriseret el-installatør, der fjerner den ene måler og foretager det fornødne med Københavns Energi.

- Hvad gør jeg med de eksisterende ventilationskanaler?

I de fleste tilfælde er ventilationskanalen ved køkken fælles for hele opgangen, og du må derfor ikke fjerne den. Ventilationskanaler i wc-baderum er som regel udført til hvert enkelt wc-rum. De kanaler, der er ført igennem lejlighed, må ikke fjernes.

- Mulighed for sammenlægning i andelsboligforening

Du skal undersøge hos din andelsboligforening, om det er muligt at sammenlægge boliger hos jer. Det afhænger af foreningens vedtægter. Hvis vedtægterne ikke giver lov til sammenlægning, kræver det en vedtægtsændring, som skal vedtages på en generalforsamling i foreningen. Ofte vil du derfor have brug for at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling eller bede bestyrelsen om det.

- Finansiering af lejlighedssammenlægninger i andelsboligforeninger

Pr. 1. februar 2005 trådte en ændring af Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i kraft. Lovændringen åbner mulighed for, at andelshavere kan stille andelsboligen som sikkerhed for lån. Hos ABF finder du også en vejledning til belåning af friværddi i andelsboligen.

- Vedtægtsændring for pantsætning af andelsboliger

For at leve op til loven om pantsætning af andelsboliger skal de fleste andelsboligforeningers vedtægter ændres. Du kan finde et forslag til vedtægtsændring i ABF's standardvedtægt: <http://www.abf-rep.dk/page.asp?sideid=650&zcs=3>