

# Lejlighedssammenlægning

**Det er vedtaget på generalforsamlingen den 29. marts 2005, at man må ligge to lejligheder sammen, jf. vedtægtens § 14A. Dette kan kun ske hvis en række betingelser bliver opfyldt.**

Andelshavere er, under forudsætning af myndighedsgodkendelse, berettiget til købe en andel med henblik på at sammenlægge to lejligheder under følgende forudsætninger:

Lejlighederne skal ligge på samme etage, og i samme opgang eller i samme opgangsside. Der kan ikke sammenlægges på tværs af opgange. Andelshaveres fortrinsret følger rækkefølgen på foreningens venteliste for bytte- og sammenlægning jf. vedtægtens § 14 stk. 1. En lejlighed kan kun sammenlægges med én anden lejlighed. Andelshaver er ansvarlig for indhentelse af myndighedsgodkendelse. Opnås godkendelse ikke, skal lejligheden sælges jf. vedtægtens § 14.

Bestyrelsen giver ikke tilladelse til sammenlægning af to lejligheder hvor det samlede areal overstiger 150 m<sup>2</sup>, hvilket svarer overens med kommunens vejledning.

**I foreningens vedtægter § 14A er følgende vedtaget vedr. sammenlægning**

## Lejlighedssammenlægning

### § 14A

**Stk. 1:** Andelshavere er, under forudsætning af myndighedsgodkendelse, berettiget til købe en andel med henblik på at sammenlægge to lejligheder under følgende forudsætninger:

Lejlighederne skal ligge på samme etage i samme opgang eller i samme opgangsside. Der kan ikke sammenlægges på tværs af opgange. Andelshaveres købsret følger rækkefølgen på Bytte- og Sammenlægningslisten jf. § 14 stk. 1. En lejlighed kan kun sammenlægges med én anden. Andelshaver er ansvarlig for indhentelse af myndighedsgodkendelse. Opnås godkendelse ikke, skal lejligheden sælges.

**Stk. 2:** Ansøgning om byggetilladelse til sammenlægning skal være fremsendt til kommunen med kopi til bestyrelsen inden 14 dage efter overtagelsesdatoen. Nægtes byggetilladelse til sammenlægning disponerer bestyrelsen over lejligheden, som sælges efter reglerne i § 14.

**Stk. 3:** Senest 12 måneder efter byggetilladelsen foreligger, skal sammenlægningen være afsluttet og ibrugtagningstilladelse foreligge. Kopi af ibrugtagningstilladelse skal uden ugrundet ophold fremsendes til bestyrelsen.

**Stk. 4:** Samtidig med betaling af overdragessummen indbetaler køber et af bestyrelsen fastsat beløb eller køber stiller en anfordringsgaranti udstedt af et dansk pengeinstitut til gennemførelse af § 14A stk. 5. Beløbets størrelse fastsættes af bestyrelsen. Overskydende indbetaling udbetales efter arbejds udførelse.

**Stk. 5:** Følgende arbejder skal udføres efter foreningens anvisninger, samt af foreningens håndværkere for andelshavers regning senest to måneder fra overtagelsesdatoen:

- a. Blænding af de overskydende døre ud til ejendommen. Blænding af disse døre er obligatorisk. For *lodrette* sammenlægninger gælder, at for- og bagdør på den øverste etage skal blændes. Ved *vandrette* sammenlægninger skal sammenhørende for- og bagdøre i den ene oprindelige lejlighed blændes.
- b. Etablering af hul mellem etageadskillelserne til indvendig trappe ved lodrette sammenlægninger.
- c. Nedlæggelse af dørtelefon.

**Stk. 6:** Andelshaver skal senest 6 måneder fra overtagelsesdatoen nedlægge det ene køkken og fjerne skillevæg imellem de to lejligheder i gangarealet. Efter lejlighedssammenlægningen har andelshaver brugsret til 1 loftrum og/eller 1 kælderrum.

**Stk. 7:** Andelshaveren i den sammenlagte andel har på de efterfølgende generalforsamlinger én stemme som de øvrige andele. Ved sammenlægning af to andelslejligheder udstedes et nyt andelsbevis for andelshavers regning til erstatning af de to oprindelige andelsbeviser. Som følge af sammenlægningen anses de sammenlagte lejligheder som én andel.

**Stk. 8:** Overtrædelse af reglerne i Stk. 1 – 7 kan medføre eksklusion i henhold til reglerne i § 21.

### **Tilladelse til sammenlægning af 2 lejligheder.**

Hvis du ønsker at sammenlægge din lejlighed med en anden lejlighed skal du søge tilladelse hos Københavns Kommune. Husk at du skal have tilladelse til sammenlægningen fra ejendommens ejer, dvs. andelsboligforeningens bestyrelse før du søger om tilladelse hos kommunen.

Center for byggeri giver normalt tilladelse til sammenlægning af lejligheder, når følgende 3 betingelser er opfyldt:

- Det samlede areal af lejlighederne ikke overstiger 150 m<sup>2</sup> (brutto).
- Der skal foreligge en erklæring om frivillig fraflytning for den lejlighed man skal sammenlægge med.
- Den tilbageblivende andelshaver er indforstået med sammenlægningen og ønsker at overtage den samlede lejlighed, hvorefter lejligheden bliver en lejlighed.

### **For yderlig vejledning henvises til København kommune.**

Center for byggeri på [www.bb.kk.dk](http://www.bb.kk.dk)

Enten under punktet ”jeg vil vide noget om” eller ”sammenlægning af lejligheder”.

## Øvrige forandringer

Såfremt der skal foretages forandringer i lejligheden i forbindelse med sammenlægningen skal der ansøges herom.

Kontakt kommunen for yderlig information om hvilke forandringer der skal ansøges om, og hvilke der blot skal anmeldes. Alle forandringer skal altid ansøges ved foreningen først, også dem der blot skal anmeldes, idet foreningen skal give samtykke herfor. Herefter sendes ansøgningen til kommunen.

Ansøgningsskema til foreningen om forandringer kan hentes på foreningens hjemmeside eller på ejendomskontoret.

## Ofte stillede spørgsmål.

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

I andelsboligforeningens vedtægter er der krav om at ekstra døre til hovedtrappen og køkkentrappen blændes. Her skal der udføres væg i stedet for, jf. vedtægtens § 14 stk. 5. Kontakt ejendomskontoret for aflevering af dørene.

*Hvilke byggearbejder kræver autoriserede håndværkere?*

I de fleste tilfælde vil du selv kunne klare de bygningsmæssige forandringer i forbindelse med lejlighedssammenlægningen, men foreningen kræver at følgende arbejder skal udføres efter foreningens anvisninger, samt af foreningens håndværkere for andelshavers regning senest to måneder fra overtagelsesdatoen:

- a. Blænding af de overskydende døre ud til ejendommen. Blænding af disse døre er obligatorisk. For lodrette sammenlægninger gælder, at for- og bagdør på den øverste etage skal blændes. Ved vandrette sammenlægninger skal sammenhørende for- og bagdøre i den ene oprindelige lejlighed blændes.
- b. Etablering af hul mellem etageadskillelserne til indvendig trappe ved lodrette sammenlægninger.
- c. Nedlæggelse af dørtelefon.

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.

Der gives ikke tilladelse til ændring/fjernelse af stigestrengerør, faldstammer samt hoved el-forsyningsinstallationer.

*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.

*Hvad gør jeg med den ekstra elmåler?*

Andelsboligforeningen forlanger ikke at den ekstra elmåler nedtages. Hvis du ønsker at nedtage elmåleren skal du kontakte foreningens autoriserede 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.

### **Vertikale sammenlægninger:**

Lejligheder kan også sammenlægges vertikalt. For eksempel kan en lejlighed på 2. tv. sammenlægges med lejligheden 3. tv. I dette tilfælde skal du være særlig opmærksom på de bærende konstruktioner, da det kræver en del ekstra arbejde/omkostninger at lave trappehullet. Som regel bliver det nødvendigt at blotlægge etageadskillelsen, og hvis der ikke er plads nok til en trappe mellem de bærende bjælker, må der foretages en udveksling. Når det drejer sig om udveksling i tagetagens etageadskillelse, skal der ofte udveksles for både vandrette og lodrette kræfter. Foreningen kræver i forbindelse med ændringer af konstruktioner, vægge og gennembrydninger af etageadskillelse udregninger af en ingeniør.

### **Indhentning af tilbud fra håndværker samt betaling af faktura.**

Som andelshaver skal du selv indhente tilbud fra håndværkerne. Priserne jf. bilag 1 er vejledende og indhentet af bestyrelsen i forbindelse med den første sammenlægning efter generalforsamlingen.

Aftaler og priser er en sag mellem dig og håndværkerne. Der må gerne hentes ekstra tilbud ind fra en anden end foreningens anbefalet håndværker. Ønskes dette tilbud benyttet, skal tilbudet fremsendes til godkendelse hos bestyrelsen før arbejdet igangsættes.

Når arbejdet er udført, skal fakturaer godkendes af dig som andelshaver ved underskrift på fakturaen. Herefter skal fakturaen sendes til CEJ Ejendomsadministration A/S, Att. Nikita Grønlund, som vil sørge for betaling af fakturaen (indenfor det beløb der er indbetalt kontant/stillet bankgaranti for). Ovennævnte vedrører kun arbejder jf. vedtægtens § 14 A, stk. 5.

**Rigtig god fornøjelse.**

Med venlig hilsen  
A/B Lersøgaard

v/ Bestyrelsen