

Jeg skriver til dig, da jeg har en erhvervs ejendom med tilhørende lejlighed, hvor jeg ønsker at udleje lejligheden igen, og derfor ændre i BBR fra erhverv til bolig. Ejendommen er beliggende i Bramming som er i Esbjerg Kommune.

I den forbindelse er jeg stødt på byggetekniske og brandkrav fra Esbjerg kommune, som jeg stiller mig meget undrende overfor.

Lejligheden har siden 1966 og til 2011 været anvendt til beboelse

Fra 2011 har den tilhørende lejlighed været anført som erhverv i BBR, da vi har benyttet lejligheden til personale faciliteter, og derfor fik ændret anvendelse i BBR til erhverv. Butikken lukkede i 2019, og vi ønsker således at tilbageføre anvendelse for lejligheden så den kan udlejes beboelse igen.

Der er INTET ændret fysisk i lejligheden, der er ikke rørt en mursten, skillevæg, dør eller lignende, og er til omgående indflytning - lejligheden er på 154 m².

Ved henvendelse til kommune for at få foretaget denne ændring er jeg blevet mødt med krav som om jeg skal lave et nybyggeri.

Jeg videresender brevet fra kommunen til dig - og vedr. et af kravene fra kommunen som omhandler byggeskade forsikring, kan denne ikke tegnes, da ingen forsikrings selskaber vil tegne en sådan, da der IKKE er tale om byggeri / fysisk ændringer vedr. lejligheden. Dette er tjekket med 3 forskellige forsikrings selskaber.

Hvad angår krav til indplacering i brand- og konstruktions klasse 2, vil dette medføre en udgift på kr. 60.000,- plus moms

- jeg videresender "tilbuddet" til dig.

Og underligt nok er det samme pris uanset hvilken firma, der skal give en pris på den brandtekniske gennemgang. Undertegnede har henvendt sig til 3 forskellige firmaer i mit nærområde. Pris tilbuddet videresender jeg ligeledes.

Som aftalt fremsender jeg her, hvad der skal indsendes via Byg og Miljø (bygogmiljoe.dk) til ansøgning om ændring af erhverv til beboelse. Du skal bruge dit nemid til at logge ind på Byg og Miljø og her skal du vælge kategorien "Etageboligbyggeri". Alle punkter der er markeret med stjerne skal udfyldes.

- I Byg og Miljø skal der foreligge en digital signatur fra ejer eller underskrevet fuldmagt fra ejer, hvis projektet indsendes af rådgiver.
- Målfast situationsplan, hvor der angives hvilken del af bygningen der skal ændres til beboelse

- Målfaste facadetegninger- der kan også indsendes foto
- Tilbud på byggeskadeforsikring
- Indplacering i brand- og konstruktionsklasser og dokumentation for indplacering. Det er vores vurdering at ændring skal indplaceres i en brandklasse 2, hvilket vil medføre, at der skal tilknyttes en certificeret brandrådgiver.
- Erklæring om, hvilke tekniske forhold i bygningsreglementet ansøgningen er omfattet af.

Det er en BK2 sag, så her skal tilknyttes en certificeret brandrådgiver.

Brandrådgiver koster 40.000kr ekskl. moms – Herudover skal der laves tegninger til ca. 20.000kr ekskl. moms.

Så det er dyrt, efter at der er kommet krav til certificeret brandrådgiver.

Sig til hvis vi skal hjælpe dig med sagen.