

Retningslinjer for indretning af eksisterende loftsrum til beboelse i A/B Sigersted

Revideret maj 2014

På generalforsamlingen d.28. maj 2003, blev der vedtaget at eksisterende loftsarealer kan indrettes til beboelse ved udvidelse af eksisterende 4 sals lejligheder.

Andelshavere af 4. sals lejligheder har råderet over loftareal over egen lejlighed (søjleprincippet). Afvigelser af søjleprincippet skal godkendes af bestyrelsen, samt der skal foreligge naboerklæring. Arealet over eventuelle fællesarealer, herunder hovedtrappe og køkkentrappe deles ligeligt mellem de berørte andelshavere.

Generel information:

Ejendommens tag

Ejendommen gennemgik en større byfornyelse i 1997-98, omfattende tagrenovering, ventilationsanlæg samt partielle facadearbejder og renovering af vinduer mod gårdfacaden. Ejendommen daværende ingeniør, Ejner Larsen (nu hos Niras), stod for denne.

Tagværket er forstærket, oprettet og udført med 3mm diffusionsåbent undertag af Internit, lagt på ¾" x 4 forskalling. Alle gennemføringer er komplet inddækket i tegltaget.

Taget er udført uden ventilationsspalte ved tagfod eller rygning, men med et diffusionsåbent undertag.

Info om diffusionsåbne plader: http://www.cembrit.dk/Produkt_visning-3330.aspx?GroupID=GROUP7&ProductID=PROD26

Udvendigt er lagt nye røde vingeteg, kun understrøget langs skotrender o.a. begrænsninger.

Skorstenene er minimeret og renoveret. Alle skorstene over taget er ommuret og der er ikke fyringsskorstene længere.

Alle skorstene der går over tage bruges til ventilationsformål og en del af de afkortede indgår ligeledes i ejendommens ventilationssystem.

Der er etableret ventilationsanlæg, der suger fra alle køkkener, toiletter og baderum.

Alle tagrender, skotrender, nedløb mm. er udført i svær Rheinzink.

1. Økonomi og boligareal

1a. Alle omkostninger afholdes af andelshaver der ønsker udvidelsen.

1b. Loftsarealet sælges af foreningen til 10% af gældende andelsværdi når der indhentes fuldmagt fra formanden og byggeansøgningen indsendes til Københavns Kommune. Beløbet opgøres pr. m². (arealet beregnes fra et vandret plans skæring med tagfladens indvendige side 1,5 m over færdigt gulv). Beløbet betales når byggeriet er færdigt, hvor endelig opmåling bestilles og udføres af andelsforeningens administrator, og nyt andelsbevis udstedes.

1c. Boligafgiften beregnes pr. m², (arealet beregnes fra et vandret plans skæring med tagfladens indvendige side 1,5 m over færdigt gulv). Boligafgiften inkl. varmeandelen af fællesudgifter påbegyndes 6 måneder efter byggetilladelsen er modtaget, beløbet beregnes ud fra 75% af det i byggetilladelsen oplyste areal. Beløbet vil blive reguleret ved endelig opmåling af andelsforeningens administrator.

1d. Ved etablering af hems i forbindelse med indretning af loftrum, betales både for arealet, jf. punkt 1b, samt boligafgift og varme jf. punkt 1c.

1e. Loftlejligheder med tagterrasse skal betale fuld boligafgift for det samlede areal inkl. tagterrasse. Dog betales der ikke varme for tagterrassearealet (tagterrasser indgår i foreningens generelle udvendige vedligeholdelse i forhold til tagrender, tegl og diverse afløb).

1f. Andelsværdien opgøres efter samme princip som øvrige beboelseslejligheder i ejendommen, beregnet efter udvidelsens beboede areal jf. punkt 1b og oprindeligt andelsindskud.

1g. De forbedringer der er foretaget i forbindelse med udvidelsen, afskrives med 2% om året, dog således at der efter 50 år er en restværdi.

1h. Varme afregnes efter m². Varmebetalingen for andelen af fællesudgifter påbegyndes jf. punkt 3. Det aktuelle forbrug påbegyndes ved montering af varmemålere, bestyrelsen kontakter Brunata. Foreningen betaler for montering af varmemålere.

1i. Installation af radiatorer betales af andelshaveren.

1j. El afregnes direkte med Københavns Energi.

Inden byggearbejdet opstartes:

2. Tilladelser, forsikring mv.

2a. Ansøgning om udvidelse skal fremlægges for bestyrelsen.

Der skal afleveres et sæt tegninger til godkendelse. Bestyrelsen udarbejder herefter en skriftlig godkendelse af projektet samt fuldmagt, så andelshaveren kan søge om byggetilladelse. Byggetilladelse skal ansøges senest 12 måneder efter bestyrelsen har godkendt ansøgningen, ellers bortfalder godkendelsen.

2b. Det påhviler andelshaveren, at opnå byggetilladelse, indsende påbegyndelseskort, opnå ibrugtagningstilladelse samt alle øvrige påkrævede tilladelser.

2c. Arbejdet skal udføres i overensstemmelse med gældende regler, normer og forskrifter, herunder bygningsreglement, SBI-anvisninger, stærkstrømsbekendtgørelse m.v. Arbejder der kræver autorisation, må kun udføres af autoriserede installatører.

2d. Andelshaveren er ansvarlig for skader på foreningens ejendom og i de omkringliggende lejligheder, samt gård og dennes inventar, i forbindelse med byggeriet. Andelshaveren skal i byggeperioden tegne en særskilt entrepriseforsikring (all risk) for egen regning. Denne kan med fordel tegnes hos foreningens forsikringsselskab.

2e. Arbejdet skal være påbegyndt senest 1 år efter godkendt byggetilladelse.

2f. Bestyrelsen orienterer viceværten om byggearbejdet.

3. Byggeteknisk rådgiver

3a. Andelsforeningens byggetekniske rådgiver skal være tilknyttet under hele sagens forløb og påse at arbejdet bliver udført håndværksmæssig korrekt.

3b. Andelshaveren kan samtidig anvende egen byggeteknisk rådgiver.

Bestyrelsen skal orienteres skriftligt om, at der er tilknyttet en byggeteknisk rådgiver samt hvilke dele af byggeriet denne kontrollerer.

3c. Det påhviler andelshaveren at fremsende materialet (byggetilladelser, tegninger, tekniske beregninger mm.) til andelsforeningens byggetekniske rådgiver, i god tid inden byggeriet går i gang, så denne kan gennemlæse projektet og vurderer tilsynets omfang. Dette sker ligeledes for andelshaverens regning. Kontaktoplysninger udleveres af bestyrelsen.

3d. Der skal altid foregå tilsyn ved ændring af bærende konstruktioner, etablering af vådrum (se foreningens retningslinjer vedr. renovering af badeværelser). Dette sker for andelshaverens regning. Tilsynets omfang aftales (mellem andelshaver/dennes rådgiver og foreningens byggetekniske rådgiver) inden projektet påbegyndes, og godkendes herefter af bestyrelsen.

3e. Når konstruktionerne er åbne skal andelsforeningens byggetekniske rådgiver ligeledes besigtige de bærende konstruktioner og vurdere, om der skulle være råd, svamp eller lign., der skal tages hånd om, inden opbygningsarbejderne kan fortsætte. Dette sker for andelsforeningens regning.

4. Klargøring af loftarealet mv.:

4a. Det påhviler den andelshaver der ønsker at udnytte loftarealet, skriftligt at varsle de berørte andelshavere min. 1 mdr. før rydning af loftrum.

4b. Eventuelle materialer/genstande på det pågældende areal, som ingen andre andelshavere måtte have vist ejerskab for, fjernes af den andelshaver der ønsker at udnytte loftarealet, efter en varsling på min 1 mdr. ved sedler i opgang samt på materialerne/genstandene.

4c. Nedrivning af skillerum mv. i pulterrummene må først påbegyndes når byggetilladelse foreligger.

Under byggearbejdet:

Under byggearbejdet påhviler det andelshaveren at informere de øvrige beboere i opgangen om omfanget og længden af byggeriet via opslag i opgangen.

Der skal endvidere fremgå kontaktoplysninger på andelshaveren og en kontaktperson på byggepladsen i tilfælde af uheld på vandrør ol.

5. Affald, adgangsveje, støj, mv.

5a. Støjende arbejder skal udføres under mest mulig hensyntagen til de omkringboende.

5b. Støjende arbejder skal varsles med 7 dage.

5c. Støjende arbejder skal udføres på hverdage i tidsrummet kl. 7-19.00. Lørdag, søndag og helligdage kl. 9-19.00

5d. Hovedtrapper må ikke benyttes som adgangsvej. Køkkentrapper skal afleveres i samme stand og som ved byggeriets start. Hvis trappen benyttes skal der tages fotos inden opstart, så der ikke opstår tvivl om trappens stand.

5e. Andelshaver/bygherre bortskaffer selv alt byggeaffald i forbindelse med ombygningen.

Foreningens storskraldsrum må ikke anvendes hertil, evt. spørgsmål kan rettes til gårdmanden.

Efter endt byggearbejde:

6. Andelshaver

6a. Ved arbejdets afslutning påhviler det andelshaveren at fremlægge kvalitetssikring af arbejdet, bilagt fotodokumentation af de forskellige stadier af arbejdet. Dette skal afleveres til bestyrelsen, (gerne på en CD-rom eller USB) sammen med ibrugtagningstilladelsen.

6b. Andelshaveren skal samtidig bestille en endelig opmåling af lejlighedens udvidelse hos bestyrelsen, så den nye boligafgift kan beregnes.

7. Foreningen/ bestyrelsen

Bestyrelsen sørger afslutningsvis for, at administrator foretager en endelig opmåling af boligarealet, så der kan udarbejdes et nyt andelsbevis, og den endelige pris for arealet og boligafgiften kan fastlægges.

Herefter opkræver administrator betaling for loftarealet jf. punkt 1b samt laver en regulering af den estimerede boligafgift.

Således vedtaget på ordinær generalforsamling den 26. maj 2014.