

ALLONGE TIL ANDELSBEVIS OM KØB AF TØRRELOFTSAREAL

Andelsboligforeningen Haraldsted (herefter benævnt foreningen)

og

andelshaver [navn]

boende Haraldsgade [nummer, etage, side], 2200 København N (herefter benævnt andelshaveren) indgår hermed følgende aftale angående indretning og inddragelse af tørreloftsareal beliggende over ovennævnte lejlighed.

§ 1 - Arealet

1.1

Foreningen giver hermed andelshaveren ret til at indrette og inddrage en del af loftsetagen (5. sal), der dækker en del af arealet beliggende umiddelbart over andelshaverens nuværende lejlighed, som ovenfor angivet. Bruttoetagearealet for tørreloftsarealet er foreløbigt opgjort til [~35] m².

Når den fysiske sammenlægning af loftsetagen og 4. salslejligheden er tilendebragt og ibrugtagningstilladelse foreligger, fastlægges det endelige areal ved opmåling, hvorefter indskud/købspris og boligafgift reguleres i henhold hertil. Andelshaver såvel som forening forpligter sig til at betale et eventuelt reguleret beløb som følge af en ændring i arealet i forhold til det ovenfor nævnte, der er lagt til grund for indledende køb. Ligeledes vil for meget eller for lidt betalt boligafgift fra aftalt tidspunkt fra dennes betaling ligeledes blive reguleret efter opmåling har fundet sted.

1.2

Arealet overdrages fra foreningen til andelshaver pr. [dato].

§ 2 - Indskud

2.1

Andelshaveren forpligter sig til ved underskrift af denne aftale at indbetale 30 % af gældende andelsværdi pr. m² som er vedtaget på seneste generalforsamling, jævnfør 2.3. Beløbet bedes indbetalt til foreningens konto senest 14 dage efter andelshaverens underskrift af aftalen eller efter nærmere aftale. Samtidig hermed betales honorar til administrator for udarbejdelse af nærværende allonge.

2.2

På denne baggrund fastsættes indskudsbeløbet for køb af loftsarealet for nærværende og foreløbigt som følger:

Indskud:

30 % af gældende andelsværdi: Pt. kr. [godkendt andelsværdi] (vedtaget på ordinær generalforsamling [årstal]) * [~35] m² (foreløbigt opgjort areal ved køb)

Foreløbig pris opgjort til kr. _____.

2.3

Hvis andelshaveren ønsker at overdrage sin andel inden loftsarealet er færdigetableret, overdrages andelen stadig inklusive loftsarealet og til en forholdsmæssig andel af den til enhver tid gældende lovlige andelsværdi, forstået på den måde, at de resterende 70 %-point andelsværdi tillægges efter projektets stade. Hertil lægges godkendte forbedringer/fradrag på basis af en vurdering foretaget af sagkyndig vurderingsmand. Honorar til sagkyndig vurderingsmand betales af sælger.

Når loftsarealet er færdigetableret, overdrages andelen ligeledes altid inklusive loftsarealet, og disse betragtes herfra som én samlet lejlighed.

2.4

I tillæg til denne aftale overdrages nedenstående bilag som en integreret del af købsaftalen. Parterne bekræfter ved deres underskrift, at nedenstående dokumenter er modtaget, og at parterne accepterer indholdet af dokumenterne:

Obligatoriske bilag i henhold til § 6 i andelsboligforeningslovens samt § 1 i henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015:

- Et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter
- Andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget
- Et referat fra andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger
- Andelsboligforeningens eventuelle vedligeholdelsesplan
- Den senest udarbejdede energimærkning for ejendommen i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger
- Nøgleoplysninger om andelsboligforeningen
- Eventuel erklæring fra andelsboligforeningen om væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden seneste godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen
- Udskrift af andelsboligforeningslovens §§ 5, 15, stk. 1 samt 16, stk. 1 og 3

§ 3 - Boligafgift

3.1

Andelshaveren betaler boligafgift pr. m2 i samme forhold som det øvrige areal i foreningen og i øvrigt i henhold til det opgjorte m2, som loftsarealet udgør.

3.2

Andelshaveren betaler årlig boligafgift, kr. pr. m2 i samme forhold som det øvrige areal i foreningen og i øvrigt i henhold til det opgjorte m2, som loftsarealet udgør. Årlig boligafgift for loftsarealet er således kr. , svarende til en månedlig boligafgift på kr. .

3.3

Boligafgiften for loftsarealet reguleres på samme vis som boligafgiften for den øvrige del af ejendommen.

3.4

Andelshaveren betaler boligafgift af arealet gældende fra 3 måneder fra købstidspunktet. Såfremt forhold udenfor andelshavers kontrol gør, at overtagelsen og dispositionsretten til loftsarealet udskydes, kan bestyrelsen træffe afgørelse om, hvorvidt der skal ske forlængelse af perioden til boligafgiftsopkrævelsens opstart.

Bestyrelsens afgørelse er endelig.

§ 4 - Depositum

Ved fremtidige overdragelser af andelen inklusive loftsareal udgør depositum 1½ måneds samlet boligafgift.

§ 5 - Projekt

5.1

Andelshaveren er opmærksom på, at tagarealet overtages som rårum. Dette er baggrunden for den i § 2 fastsatte pris herfor. Andelshaveren skal herefter for egen regning stå for istandsættelse og indretning af rummet, således at dette bliver egnet til beboelse.

5.2

Andelshaveren skal udarbejde projekt for indretningen i overensstemmelse med alle offentlige forskrifter og foreningens standarder og forelægge projektet for foreningens bestyrelse til godkendelse, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen gennemgår projektet, eventuelt med sagkyndig bistand fra foreningens tekniske rådgiver, og kan som betingelse for godkendelse forlange ændringer både ud fra tekniske, æstetiske og funktionelle hensyn. Andelshaveren refunderer foreningen alle udgifter i forbindelse med gennemgang af projektet, herunder også honorar til foreningens eventuelle sagkyndige bistand, udgifter til etablering af erstatningsrum eller til flytning af til andre andelshaveres effekter for frigivelse af rum m.m., såfremt der er behov herfor i forbindelse med overtagelsen af loftsarealet.

§ 6 - Udførelse af arbejdet

6.1

Arbejdet skal udføres i overensstemmelse med andelshaverens byggetilladelse og bestyrelsens endelige godkendelse heraf og i god håndværksmæssig kvalitet. Arbejdet udføres alene for andelshaverens regning og risiko, og eventuelle aftaler med håndværkere og andre indgås af andelshaveren som bygherre medmindre andet aftales særskilt med foreningen.

6.2

Det påhviler andelshaver at sørge for, at eventuel døråbning mod tilstødende loftsektion blændes af i forbindelse med etableringen. Dette skal udføres, så den tidligere døråbning overholder brandmyndighedernes krav til dette samt at denne fremstår som en del af murens helhed på den modsatte side.

6.3

Det er tilladt for andelshaver at etablere en dør med udgang mod midten af loftarealet på 5. sal med det sigte at etablere en nødudgang, hvorfra man kan opnå adgang til fortrappen. En sådan dør må ikke have karakter af eller til formål at være almindelig adgangsør til lejligheden.

§ 7 - Byggetilladelse

7.1

Andelshaveren skal indhente byggetilladelse og eventuelle andre fornødne tilladelser fra offentlige myndigheder til arbejdets udførelse inden arbejdet iværksættes og forelægge disse tilladelser for foreningens bestyrelse. Andelshaveren afholder samtlige udgifter i forbindelse hermed.

7.2

Inden arbejderne påbegyndes, skal andelshaveren til bestyrelsen forevise påbegyndeskort indsendt til byggemyndighederne samt en rammetidsplan.

7.3

Arbejdet skal udføres under iagttagelse af alle krav fra offentlige myndigheder, herunder krav vedrørende brandsikring. Andelshaveren afholder selv alle udgifter i den forbindelse, herunder udgifter som følge af projektets fordyrelse på grund af krav fra offentlige myndigheder. Når arbejdet er afsluttet, skal der indhentes ibrugtagningstilladelse, som indsendes til foreningen.

§ 8 - Tilsyn

Foreningen er berettiget til at føre tilsyn med arbejdets udførelse, dels ved et bestyrelsesmedlem og dels ved foreningens byggetekniske rådgiver eller tilsvarende sagkyndig. Andelshaveren skal acceptere de krav til arbejdets udførelse, herunder også krav om ændringer i projektet, som stilles af tilsynsførende. Såfremt de tilsynsførende finder, at arbejdet ikke udføres i overensstemmelse med god håndværksmæssig standard, kan de forlange, at arbejdet færdiggøres af autoriserede håndværkere.

§ 9 - Forsikring

Under ombygningen bekoster og forestår andelshaveren etablering af entrepriseforsikring på indretning af loftsarealet. Efter at indretningen af loftsarealet er tilendebragt efter gældende regler og ibrugtagningsattest foreligger, er ombygningen omfattet af foreningens almindelige bygningsforsikring.

§ 10 - Udgifter

10.1

Andelshaveren afholder selv alle øvrige udgifter i forbindelse med indretningen, herunder istandsættelse og fornyelser af allerede eksisterende bygningsdele og installationer, og refunderer foreningen alle udgifter, som foreningen måtte have i forbindelse med indretningen, herunder gebyrer til det offentlige og udgifter til sagkyndig bistand.

10.2

Andelshaveren bærer enhver form for ansvar for skader på foreningens ejendom, herunder følgeskader direkte som indirekte følge af andelshaverens arbejder – herunder også udbedring af skade på hoved- og køkkentrapper, der fx forårsages af ned- og opbæring af materialer - og uanset, at andelshaveren gennemfører arbejderne i fuld overensstemmelse med sin byggetilladelse m.v.

§ 11 - Ibrugtagningstilladelse

11.1

Arbejdet skal igangsættes senest 3 måneder efter købet og færdiggøres senest 6 måneder efter påbegyndelse af arbejdet. Ved færdiggørelse af arbejdet, indhentes ibrugtagningstilladelse samt andre godkendelser og attester, der er påkrævet i lovgivningen, der forevises til foreningens bestyrelse. Andelshaveren påser, at samtlige anmeldelser til myndighederne, såfremt dette er påkrævet, herunder i henhold til Lov nr. 585 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger, sker rettidigt. Anmeldelser skal godkendes af bestyrelsen inden indsendelse. Eventuelt yderligere omkostninger som følge af myndighedernes krav afholdes af andelshaveren.

11.2

Foreningen kontakter efter køb en landinspektør eller tilsvarende fagperson, der foretager foreløbig opmåling af arealet, der tilkøbes. Efter arbejdernes aflevering foretages endelig opmåling. Opmålingen foretages efter den til enhver tid gældende BBR-bekendtgørelse under forbehold for, at alle brugbare boligarealer på 5. salen medtages, uanset at disse er indrettet som hems eller lignende, til trods for at disse ikke medtages som særskilte m² i BBR-registreringen.

Landinspektørens honorar betales af andelshaveren. Når endelig opmåling er foretaget, reguleres den månedlige boligafgift og indskud i forhold til denne opgørelse jf. § 1.1 og 2.2.

Erklæring fra landinspektøren vedrørende det endeligt opmålte areal eftersendes, når den foreligger og vedhæftes denne allonge som dokumentation for arealet. Såfremt erklæringen ikke vedhæftes eller bortkommer, gælder arealet som nævnt i nærværende aftales § 1.

§ 12 - Afskrivning

12.1

Når ibrugtagningstilladelse foreligger, udarbejder andelshaveren en opgørelse over alle afholdte udgifter i forbindelse med indretningen. Opgørelsen vedlægges som dokumentation for udgifterne. I opgørelsen kan medtages værdien af eget arbejde af håndværksmæssig karakter i henhold til ABF's retningslinjer.

12.2

Alle udgifter til såvel indretning og almindelige forbedringer eksempelvis el, vvs- og tømrerarbejder afskrives på normal vis i henhold til ABF's til enhver tid gældende retningslinjer herfor. Det er andelshaverens egen risiko til hvilken pris andelen lovligt kan overdrages efter de til enhver tid gældende bestemmelser i lov om andelsboligforeninger m.v. og foreningen kan ikke på nogen måde gøres ansvarlig i den forbindelse.

12.3

I sin helhed vil det være en vurdering udarbejdet af ekstern, professionel vurderingsmand, der vil lægge til grund for den endelige overdragelsessum ved et senere salg, da dette følger den almindelige proces for andelsoverdragelser. Bestyrelsen tilråder, at man får udarbejdet en vurdering umiddelbart efter projektets afslutning, så alle forbedringer kan optages i en færdig rapport med henblik på fremtidig arkivering.

§ 13 - Vedligeholdelse

Al indvendig vedligeholdelse af loftarealet påhviler andelshaveren i overensstemmelse med foreningens sædvanlige regler.

§ 14 - Forudsætninger

Allongen er betinget af, at der opnås fornøden tilladelse fra relevante offentlige myndigheder til indretning og ibrugtagning af tørreloftsarealet som forudsat i nærværende kontrakt.

§ 15 - Misligholdelse

Såfremt andelshaveren på nogen vis misligholder bestemmelserne i nærværende aftale, er bestyrelsen berettiget til at tilbageføre/annullere aftalen som følger:

- 1) Andelen købes tilbage af foreningen til samme pris som andelshaveren har betalt uanset om der lovligt kunne være/er opnået en højere pris ved en senere generalforsamling og uden tillæg af renter.
- 2) Andelshaveren afholder samtlige udgifter som pågår foreningen i den forbindelse herunder – men ikke begrænset til – udgifter til yderligere teknisk, økonomisk og juridisk bistand.

§ 16 - Underskrifter

Som underskrivende part, erklærer andelshaver at være myndig og have fuld rådighed over eget bo samt at på de ovenfor fastsatte vilkår at have handlet nævnte loftsareal og forpligter sig til at opfylde nærværende aftale i alle ord og punkter.

Ligeledes erklærer bestyrelsen for Andelsboligforeningen Haraldsted hermed at overdrage brugsretten til en del af foreningens ejendom på ovennævnte vilkår.

Ovennævnte aftale underskrives hermed digitalt af nedennævnte parter:

Som andelshaver:

, andelshaver

, andelshaver

Som bestyrelse:

, formand

, bestyrelsesmedlem

, bestyrelsesmedlem