

Regler og procedurer for etablering af fransk altan i Ejerlejlighedsforeningen Gamle Christianshavn

Indhold

0.0 Indledning og baggrund	2
1.0 Generalforsamlingsbeslutning	2
2.0 Placering af fransk altan og grundlæggende forudsætninger	5
3.0 Gældende tegningsbilag	6
4.0 Udførelse af franske altaner og rækværk	6
5.0 Varmeinstallationer – ændring i forbindelse med etablering af fransk altan	8
5.1 Radiatorer / ændring af placering	8
6.0 Økonomiske konsekvenser	9
6.1 Bidrag til fællesomkostningerne	10
7.0 Bestemmelser om bestyrelsens godkendelse/tilsyn med byggeprojekter ved rådgiver	10
8.0 Erklæringer til underskrift	10
8.1 Ejers erklæring vedr. bestemmelser og procedurer	11
8.2 Bestyrelsens tilladelse til at starte byggeriet:	11
8.3 Bestyrelsens godkendelse af det færdige byggeri vedr. fransk altan:	12
8.4 Erklæring vedr. individuel ændring af centralvarmeinstallation	13
8.5 Ansøgning om byggetilladelse	14
8.6 Fuldmagt	14
8.7 Anvisning til udfyldelse af skemaer nævnt i afsnit 8.5 og 8.6.....	14
9.0 Vejledning	14

Knud Werlin
Christianshavns Voldgade 23
1424 København K

Mobil 5172 1407

Dag
Tlf.
3354 3128
E-mail
kw@dsb.dk

Aften
Tlf.
3254 1307
E-mail
knud@werlin.dk

0.0 Indledning og baggrund

Som det fremgår af det efterfølgende afsnit er det på ejerforeningens generalforsamling besluttet at der kan etableres franske altaner på ejendommens bagside.

I den forbindelse er der en række bestemmelser og procedurer i forhold til ejerforeningen som skal overholdes.

Nærværende notat gengiver generalforsamlingens beslutninger samt de af bestyrelsen udarbejdede nærmere regler og retningslinjer for etablering af fransk altan.

1.0 Generalforsamlingsbeslutning

På den ordinære generalforsamling d. 25. april 2007 blev nedenstående forslag (gengivet i uddrag fra referatet) foreløbigt vedtaget og efterfølgende på den ekstraordinære generalforsamling d. 21. november 2007 endeligt vedtaget.

Dagsordenspunkt:

4.c Forslag om individuel etablering af fransk altan på bagsiden af ejerlejlighedsforeningen Gamle Christianshavn

Baggrund

En ejer har ansøgt ejerforeningen om tilladelse til etablering af fransk altan på husets bagside i en lejlighed på 3. sal. På generalforsamlingen (GF) i 2006 blev det besluttet at antage en ekstern rådgiver til at give tekniske og arkitektoniske vurderinger som baggrund for en eventuel generalforsamlingsbeslutning om individuel etablering af franske altaner på bagsiden af huset.

Oplægget foreligger nu og vil blive nærmere præsenteret på GF af rådgiver, Arkitekt MAA Peter Rasmussen, og af bestyrelsen. Se vedlagte bilagsmateriale.

Det er en forudsætning for etablering af franske altaner:

- *at den enkelte ejer selv afholder alle udgifter til etableringen, herunder udgifter til dokumenteret kvalificeret teknisk rådgivning og autoriserede håndværkere, flytning af radiatorer og omlægning af eksisterende rørføring*
- *at den enkelte ejer skal betale et ekstra bidrag til ejendommens fællesudgifter (jvf. nedenfor)*

På baggrund af drøftelser med rådgiver og det foreliggende materiale har bestyrelsen opstillet en række punkter der skal tages stilling til hver for sig, inden der vil kunne tages endelig stilling til muligheden for etablering af franske altaner:

Afstemninger:

1. *Ønsker GF at give mulighed for etablering af altaner i tagetagens kvistlejligheder.*
2. *Ønsker GF undersøgt mulighed for etablering af trappenedgange til gården fra stueetager.*
3. *Kan GF tiltræde de af ejerforeningens bestyrelse anbefalede altandøre og rækværkstyper.*

4. Der stemmes om valg af model 4 A eller 4 B:

A:

Ønsker GF en model med én altan pr. lejlighed, der skal placeres i opholdsrum i nuværende vinduesåbninger.

B:

Ønsker GF at tillade efter den enkelte beboers eget valg placering af altaner i alle opholdsrum, køkkener, samt gavle hvor der ikke er vinduesåbninger i forvejen. (Forslaget omfatter ikke køkkenvinduer på hver side af bagtrapper i de to indvendige hjørner (nr. 15 og 21) der vil medføre markante indbliksgener imellem disse åbninger).

5. Hvis ja til 4B, stemmes om GF også vil tillade etablering af altaner på hver side af bagtrapper i de to indvendige hjørner, der vil medføre markante indbliksgener imellem disse åbninger.

6. På baggrund af afstemningsresultaterne for punkt 1 - 5 stemmes der for eller imod individuel etablering af franske altaner på bagsiden af ejendommen.

Øvrige beslutninger, som følger af en eventuel vedtagelse af tilladelse til individuel etablering af franske altaner til bagsiden af ejendommen:

I forlængelse af en beslutning om at antage én af de opstillede altanmodeller til godkendelse i ejerforeningen tilslutter generalforsamlingen sig endvidere følgende:

Bestyrelsen foranlediger en beskrivelse af den af generalforsamlingen besluttede model fremsendt til Københavns kommune med henblik på en forhåndsgodkendelse.

Det er herefter op til hver enkelt ejer at få godkendt det konkrete altanprojekt for den enkelte lejlighed inden etableringer påbegyndes hos ejerforeningens bestyrelse og hos de relevante myndigheder.

Bestyrelsen får mandat til at udarbejde de nærmere regler for etablering af franske altaner. Ud over det tegningsmateriale der er fremlagt på generalforsamlingen, som regulerer, hvor og hvordan der kan etableres franske altaner, skal regelsættet dække følgende forhold:

- Detaljerede bestemmelser om udformning af altandør og rækværk baseret på det på generalforsamlingen fremlagte materiale.
- Nærmere bestemmelser om alternativ placering af radiatorer.
- Nærmere bestemmelser om anden rørføring.
- Nærmere bestemmelser om forelæggelse af konkrete projekter for bestyrelsen.
- Nærmere bestemmelse om bestyrelsens godkendelse/opsyn med byggeprojekter ved rådgiver.
- Nærmere bestemmelser om fastsættelse af fællesomkostninger mhp. løbende efterfølgende vedligeholdelse.

Bestyrelsen tinglyser en standarddeklaration vedrørende vedligeholdelsesforpligtelse/fællesomkostninger.

Etablering af en fransk altan vil jf. ovenfor indebære:

- at den enkelte ejer selv skal afholde alle udgifter til etableringen af fransk(e) altan(er), herunder udgifter til dokumenteret kvalificeret teknisk rådgivning og autoriserede håndværkere, flytning af radiatorer og omlægning af eksisterende rørføring,
- at ejeren skal betale et ekstra bidrag til ejendommens fællesudgifter,
- at ejerforeningen på den baggrund påtager sig vedligeholdelsen.

Formålet med at fastsætte den ekstra ydelse til fællesudgifterne er at sikre, at der ikke pålægges ejere, der ikke har og/eller får mulighed for at etablere franske altaner nye fællesomkostninger som følge af, at andre ejere etablerer franske altaner. Samtidig ønsker bestyrelsen at sikre en fortsat ensartet vedligeholdelsesstandard af vinduer og facader ved at sikre, at ejerforeningen har økonomi til at påtage sig vedligeholdelsesarbejdet.

Generalforsamlingsreferat af afstemninger vedr. pkt. 4c

Afstemninger:

1. Ønsker GF at give mulighed for etablering af altaner i tagetagens kvistlejligheder

Efter drøftelse kunne der ikke umiddelbart opnås kvalificeret tilslutning til en generel godkendelse til etablering af yderligere kvistaltaner, hvorefter forslaget anses for bortfaldet.

2. Ønsker GF undersøgt mulighed for etablering af trappenedgange til gården fra stueetager.

Advokat Jens Anker Hansen og bestyrelsesformand Knud Werlin henlede opmærksomheden på, at fællesarealerne ud for ejendommen ind mod gården er udlagt til gårdlauget, hvorfor der som udgangspunkt ikke kan forventes godkendelse for gennemførelse af den pågældende foranstaltning.

Efter yderligere drøftelse for og imod det fremsatte forslag satte dirigenten det til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det ikke kunne opnå flertal blandt de tilstedeværende på generalforsamlingen.

3. Kan GF tiltræde de af ejerforeningens bestyrelse anbefalede altandøre og rækværkstyper

Der blev fra bestyrelsen og arkitekt Peter Rasmussen redegjort for det fremsatte forslag.

Når henses til, at foreningen har tilknyttet en ekspert til vurdering af det arkitektoniske helhedsforslag, findes det hensigtsmæssigt at denne bemyndigelse overleveres bestyrelsen i overensstemmelse med det fremsatte dagsordensforslag.

Enkelte medlemmer fandt ikke grundlag for at videregive denne bemyndigelse til foreningens bestyrelse, idet man fandt visse af løsningsforslagene for uhensigtsmæssige.

Efter yderligere drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget med overvældende majoritet.

4. Valg af model 4 A eller 4 B

Der udspandt sig vedrørende dette forslag en livlig drøftelse blandt foreningens medlemmer for og imod det rejste dagsordensforslag.

En række medlemmer fastholdt, at det af hensyn til ejendommens arkitektoniske helhed fandtes formålstjenligt, at det nøje fastlægges, hvor altanerne i givet fald skulle placeres.

Øvrige medlemmer påpegede, at den successive etablering og mere fleksible lejlighedsudnyttelse under alle omstændigheder vil medføre et asymmetrisk billede over en længere årrække, ligesom tendensen på nuværende tidspunkt i relation til altaner/franske altandørsetableringer ikke findes at være arkitektonisk forringede ved en asymmetrisk opdeling.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag satte dirigenten det til skriftlig afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at medlemmer med fordelingsstal 460 stemte for forslag A, mens medlemmer med fordelingsstal 1.365 stemte for forslag B, der herved var endeligt vedtaget.

5. Hvis ja til 4 B, stemmes om GF også vil tillade etablering af altaner på hver side af bagtrapper i de to indvendige hjørner

I konsekvens af vedtagelse af forslag 4 B redegjorde bestyrelsen for de problemstillinger, der kunne opstå som følge af tilladelse til etablering af individuelle franske altaner på hver side af bagtrapper i indvendige hjørner, jf. arkitektens skitseforslag.

Ligeledes vedrørende dette punkt delte en række medlemmer sig for og imod det fremsatte forslag, idet en række medlemmer ønskede de fornødne begrænsninger i relation til forslagens vedtagelse

Dirigenten satte herefter forslaget under afstemning og kunne konstatere, at medlemmer med fordelingstal 1.215 stemte for forslaget om tillige at tillade etablering af altaner på hver side af bagtrappen, mens medlemmer med fordelingstal 655 stemte imod. Dirigenten kunne konstatere, at også dette punkt blev vedtaget med videst mulig tilladelse for etablering af franske altaner.

6. På baggrund af stemningsresultaterne for punkt 1-5 stemmes der for eller imod individuel etablering af franske altaner på bagsiden af ejendommen

På baggrund af de konkrete afstemningstemaer redegjorde dirigenten herefter for de vedtagelsesmæssige procedurer til foreløbig vedtagelse af det fremsatte dagsordensforslag.

Dirigenten satte herefter forslaget til skriftlig afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at medlemmer med fordelingstal 1.540 stemte for forslaget, mens medlemmer med fordelingstal 315 stemte imod.

Dirigenten kunne på den baggrund konstatere, at forslaget var foreløbigt vedtaget og skal fremlægges på en ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse, idet der på nærværende generalforsamling ikke var fremmødt et tilstrækkeligt antal medlemmer til endelig vedtagelse heraf.

2.0 Placering af fransk altan og grundlæggende forudsætninger

1. Tilladt placering og typer af franske altaner er angivet på plantegning nr. 1.30 og facadetegningerne nr. 1.31 og 1.32.
2. Hvor en ny altandør vil erstatte et eksisterende vinduesparti forudsættes det at vinduesåbningernes sider og overligger bevares uændret.
3. Der tages med nærværende anvisning ikke stilling til udformning af indvendige bygningsdele i lejlighederne (eksklusive varmeinstallation), som ikke berører facaden og altanens udseende set udvendigt fra gårdsiden. Således stilles der ikke fra EF's side krav om særlig udførelse af for eksempel indvendige lysningspaneler, dørtrin, farvevalg med videre.
4. EF stiller dog krav om at EF forud godkender eventuel ændring af radiatorinstallation jævnfør særskilt procedure herfor.
5. Det forudsættes at der ved enhver udvendig bygningsændring, forud foreligger en byggetilladelse der er i overensstemmelse med nærværende anvisning.
6. Det forudsættes at alle omkostninger ved etablering af altaner, herunder myndighedsbehandling, ændring af radiatoranlæg med videre, afholdes af lejlighedens ejer.
7. Det forudsættes, at arbejdet udføres som momspligtigt regnings-/tilbudsarbejde omfattet af AB 92 af erfarne ansvarsforsikrede entreprenører.

3.0 Gældende tegningsbilag

Nedenstående oversigt henviser til særskilte tegningsbilag som er kravspecificerende for udførelsen:

Oversigtstegninger beregnet for myndighedsbehandling

nr.	emne	dato	senest rev.	mål
1.30	Etageplan, stueetage til 4. sal	02.04.08	-	1:200
1.31	Gårdfacader A, C og E	02.04.08	-	1:200
1.32	Gårdfacader B og D, dørpartier	02.04.08	-	1:200/50

Detailtegninger for udførelse af altandør og rækværk

nr.	emne	dato	senest rev.	mål
1.33	Dørparti - profiler m.v.	28.04.08	-	1:2/20
1.34	Rækværk type B - 94 cm. lysning	29.04.08	03.06.08B	1:10
1.35	Rækværk type B - 104 cm. lysning	29.04.08	03.06.08B	1:10
1.36	Rækværk type ? - 110 cm. lysning *	-	-	1:10
1.37	Rækværk type ? - 125 cm. lysning *	-	-	1:10
1.38	Rækværk type ? - 142 cm. lysning *	-	-	1:10
1.39A	Rækværk type ? - 157 cm. lysning **	29.04.08	09.06.08B	1:10
1.39B	Rækværk type ? - 157 cm. lysning **	29.04.08	09.06.08B	1:10
1.41	Monteringsbeslag i mur - rækværk type B	26.05.08	03.06.08B	1:2
1.45	Rækværk type B - statiske beregninger (ing.)	03.06.08	- -	
1.46	Rækværk type B - statiske beregninger (ing.)	03.06.08	- -	
1.47	Rækværk type ? - statiske beregninger (ing.)*	- - -		
1.48	Rækværk type ? - statiske beregninger (ing.)*	- - -		

*: Afventer EF`s valg af rækværk - type A eller type C.

** : Afventer EF`s valg af rækværk - type A (tegning 1.39A) eller type C (tegning 1.39B).

4.0 Udførelse af franske altaner og rækværk

4.1 Dørpartier og rækværk generelt

- Altandøre er indadgående malede terrassedøre udført i kernetræ med koblede rammer, med 1 lag 4 mm. energiglas monteret i kitfals i udvendig ramme opdelt med sprosser, og 2- lags isoleringsrude i eet helt felt monteret i indvendig ramme. Detaljer og måltolerancer skal være i henhold til tegning 1.40.
- Bundkarm skal være af vejrbestandig hårdt træ som mahogni. Side og overkarm skal være med mørtelfals.
- Altandøre skal udvendigt være malet i farve som eksisterende vinduer, i farve, glans, type og kvalitet efter nærmere aftale med EF / rådgiver.
- Altandøre forsynes med skudriglelåse i top og bund på stående dør, og med minimum 3 pkt. kantstanglås på gående dør.
- Altandøre må ikke udføres med udvendige synlige beslag. Indvendigt terrassedørgreb er valgfrit.
- Rækværker er svejst af standard stålprofiler, med svejsninger udført i henhold til gældende normer.

7. Rækværkets svejsninger skal være ensartede, og uden skarpe kanter, lunger, svejsdråber m.v. Svejsninger i flader og på udvendige hjørner slibes plant med emnet, og ligeledes med indvendige hjørner mellem fladstål i øverste ramme. Udvendige hjørner og kanter brækkes 1-2 mm.
8. Efter endt forarbejdning af rækværk foretages afrensning og varmt galvanisering af hele rækværket i henhold til gældende normer.
9. Rækværket fastgøres med svejste beslag i rustfri stål i henhold til tegning

4.2 Målsætning af dørpartier m.v.

1. Udvendigt karm mål fastlægges således at der vil være 12 - 15 mm. fuger mellem karm og lysning i sider og overligger, og det skal tilstræbes at højdemål er samme som altandøre på samme etage i samme murflade, og breddemål fastlægges efter altandøre i samme lodrette række.
2. Er der ikke tidligere udført altandøre i samme murflades lodret eller vandret række, fremlægges målsætning for udvendigt karm mål til godkendelse af EF´s bestyrelse / rådgiver.

4.3 Målsætning af altanrækværk - generelt

1. Rækværkets mål i højden fremgår af den relevante tegning 1.35
2. Rækværkets mål i bredden (vandret) fastlægges efter måltagning af afstand mellem eksisterende lodrette sider af lysningen, målt 5 cm fra udvendigt hjørne ved facaden, og i henhold til anvisning på tegning 1.3x for den respektive altan.
3. Er der tidligere udført altandøre i samme lodrette række, fastlægges breddemål som disse. Eventuelle afvigelser herfra skal godkendes af EF´s bestyrelse / rådgiver.
4. Montering af rækværk skal være i samme vandrette plan, og med samme fremspring som øvrige rækværker på samme etage, i samme murflade.
5. Enhver afvigelse i henhold til tegninger og nærværende anvisning skal fremlægges for EF´s bestyrelse / rådgiver til godkendelse forinden udførelse.

4.4 Udvendige vægflader og lysninger (murværk)

1. Nuværende vinduers lysnings sider og overligger skal bevares i videst muligt omfang hvor vindue erstattes med en altandør.
2. Den nye lysnings sider, hvor vinduesbrøstning fjernes, skal være i lod og plan med eksisterende vindueslysning.
3. Lysningens overkant skal være som ved det eksisterende vindue hvor denne erstattes med en altandør.
4. Ved nedtagning af brøstning under vinduer genanvendes mursten ved opretning af hjørner m.v.
5. Lysningens bund/dørtrin fastlægges ved placering af sælbænkens højeste punkt under bundkarm 6 - 8 cm. over færdigt gulv i rummet, og skal være i samme højde/flugt som eventuelt tidligere udførte altandøre i samme etage og vægflade.

6. Lysningens bund udføres med sålbænk af en 20 cm. bred og 15 - 20 mm. tyk sort plant sleben naturskiffer med vandrille, der indmures 5 cm. i murværk på hver side fra lysningens hjørne. Sålbænkens fremspring skal være 6 cm., og fastlægges med en hældning på 15 grader. Overkant af sålbænkens højeste punkt, skal være 6 - 8 cm. over færdigt gulv i rummet. Sålbænk lægges i mørtel med vederlag under hele sålbænkens flade
7. Omkring altandøre udføres mørtelfuge ca. 2 mm. tilbagelagt fra forkant af side- og overkarm.
8. Mellem bundkarm og sålbænk udføres elastisk fuge.
9. Vægflader pudsrepareres til samme overflade som eksisterende vægflader, således at reparationer hverken ses eller savnes. Overfladen skal være egnet underlag for malerbehandling med Silikatmaling i farve som eksisterende på væg omkring altandøren. Malerbehandling udføres med udtoning over tilstødende vægflader, og efter producentens anvisninger.

4.5 Muret gesims på 1. sal

1. Ved udførelse af altaner på 1. sal gennembrydes eksisterende gesimsbånd under vinduer.
2. Gesims afskæres 18 cm. fra ny lysnings hjørne, således at gesimsafslutning er plan lodret, vinkelret på facade, og fritlagt væg pudses plan med vægflade.
3. Glaserede gesimsfliser nedtages så vidt muligt hele. Gesimsfliser yderst ved afslutning udskiftes/omlægges eventuelt, og således at der ikke forekommer tilskæring af fliser ved gesimsafslutning.

5.0 Varmeinstallationer – ændring i forbindelse med etablering af fransk altan

Såfremt fransk altan etableres i vindueslysning hvorunder der er placeret en radiator, skal radiatoren flyttes jf. de gældende "Regler for ændret placering af radiator":

5.1 Radiatorer / ændring af placering

Radiatorinstallationen tilhører ejendommens fælles bestanddele og må som sådan ikke ændres af den enkelte ejer.

Bestyrelsen har besluttet, at der ikke kan gives tilladelse til at nedtage en radiator, men bestyrelsen kan efter ejers ansøgning tillade, at den enkelte radiators placering kan ændres efter nærmere angivne vilkår.

For at kunne få tilladelse til at ændre en radiators placering skal ejeren underskrive en erklæring, hvoraf de nærmere vilkår fremgår. Erklæringen er gengivet nedenfor.

Såfremt en ændret radiatorplacering er blevet godkendt af bestyrelsen, skal flytning og efterfølgende indregulering af strengeventiler foretages af ejendommens VVS-firma, der på ejers regning rekvireres af ejendommens vicevært.

Bestyrelsens beslutning har baggrund i et Notat fra Dominia A/S af 23. maj 2003, hvori der er taget stilling til problematikken i forbindelse med vores ejendom. Det fremgår heri, at en

nedtaget radiator kan indebære, at rumtemperaturen i den pågældende lejlighed ikke kan holdes på det ønskede niveau under alle vejrforhold, eller at de resterende radiatorer i lejligheden skal yde tilsvarende mere. Hvis en radiator skal yde mere end forudsat, kan det i praksis kun ske ved at fremløbstemperaturen øges. Når fremløbstemperaturen i hele anlægget øges opstår der risiko for, at der ikke kan opnås en tilstrækkelig afkøling af fjernvarmevandet.

Nedtagning af en enkelt radiator vil næppe kunne registreres på ejendommens samlede afkøling af fjernvarmevandet over året, men ved en mere generel nedtagning af radiatorer vil den mindskede afkøling kunne resultere i en økonomisk straf for dårlig afkøling.

Vores ejendom har uisolerede facader med vinduespartier isoleret med to lag glas. Radiatorer bør derfor være placeret under vinduerne og være fordelt i rummene. Hvor dette afviges må der påregnes reduceret komfort.

Der gøres opmærksom på at iflg. den underskrevne erklæring ”gives der afkald på efterfølgende krav som følge af evt. komfortnedsættende forhold ved den ændrede installation”.

Notat fra Dominia A/S af 23. maj 2003, nævnt i reglerne ovenfor, kan rekvireres hos bestyrelsen.

På baggrund af ovenstående må det anbefales, at en flytning af en radiator, som følge af etablering af fransk altan, også indebærer en udskiftning til en radiator med større kapacitet, idet en større vindueslysning betyder et større varmetab fra lejligheden.

Det anbefales endvidere at en større radiatorkapacitet anvendes, såfremt der vælges en radiator der er højere end den er bred, idet opvarmningseffekten fra en sådan model ikke er så stor som ved den eksisterende radiator der er bredere end den er høj.

Såfremt ændret placering af radiator sker til modsat væg i forhold til placeringen af de eksisterende stigestrengene kan der etableres rørføring i rørkasse langs gulv forbi altandøren.

Opmærksomheden henledes på at erklæring vedr. ændret radiator placering i underskrevet stand særskilt skal være bilagt ansøgningen til bestyrelsen om etablering af fransk altan.

6.0 Økonomiske konsekvenser

Økonomiske konsekvenser i forhold til ejerforeningen herunder bestemmelser om fastsættelse af bidrag til fællesomkostninger mhp. løbende efterfølgende vedligeholdelse.

Citat fra generalforsamlingsbeslutningen:

”Etablering af en fransk altan vil jf. ovenfor indebære:

- *at den enkelte ejer selv skal afholde alle udgifter til etableringen af fransk(e) altan(er), herunder udgifter til dokumenteret kvalificeret teknisk rådgivning og autoriserede håndværkere, flytning af radiatorer og omlægning af eksisterende rørføring,*
- *at ejeren skal betale et ekstra bidrag til ejendommens fællesudgifter,*

(15)

- at ejerforeningen på den baggrund påtager sig vedligeholdelsen.

Formålet med at fastsætte den ekstra ydelse til fællesudgifterne er at sikre, at der ikke pålægges ejere, der ikke har og/eller får mulighed for at etablere franske altaner nye fællesomkostninger som følge af, at andre ejere etablerer franske altaner. Samtidig ønsker bestyrelsen at sikre en fortsat ensartet vedligeholdelsesstandard af vinduer og facader ved at sikre, at ejerforeningen har økonomi til at påtage sig vedligeholdelsesarbejdet.”

6.1 Bidrag til fællesomkostningerne

Ejerforeningens vedtægter vil således gælde for de ny etablerede vindues- og altandørspartier:

Vindues- og altandørspartier i ejendommen tilhører ejendommens fælles bestanddele og den løbende vedligeholdelse heraf påhviler ejerforeningen mht. **den udvendige overflade** og for **selve dør- og vinduesmaterialet**. Den indvendige løbende vedligeholdelse påhviler ejeren.

Den øgede løbende udvendige vedligeholdelse sfa. etablering af fransk altan udgør 50% af den udvendige vedligeholdelsesomkostning på det oprindelige vinduesparti. – Eksempel på en beregning i 2008-priser: Ved en gennemsnitlig udvendig vedligeholdelsesfrekvens på 5 år vil det ekstra fællesbidrag pr måned udgøre kr. 15,00.

Udskiftning af det eksisterende vinduesparti med nyt altandørspartiet vil indebære en afskrivningshorisont af omkostningerne til termoruder og trækonstruktion på 15 år. Anskaffelsesprisen for materialer og opsætning af altandørspartiet der afskrives pr måned fastsættes af bestyrelsen og vil fremgå af bestyrelsens godkendelse af ejerens ansøgning.

Begge beløb reguleres hvert år efter det gældende prisindeks.

7.0 Bestemmelser om bestyrelsens godkendelse/tilsyn med byggeprojekter ved rådgiver.

For at sikre at nærværende bestemmelser overholdes og for at ejeren ved et evt. salg kan dokumentere lovligheden af den etablerede franske altan, skal bestyrelsen føre tilsyn med udførelsen og ved endt arbejde foranledige en besigtigelse, der skal udmunde i en skriftlig godkendelse. Tilsyn og besigtigelse vil blive udført ved ekstern rådgiver. Omkostningen herved skal afholdes af ejeren.

8.0 Erklæringer til underskrift

Efterfølgende er vist de erklæringer ejer og ejerforeningens bestyrelse skal udfylde og underskrive i forbindelse med proceduren for etablering af fransk altan:

(15)

8.1 Ejers erklæring vedr. bestemmelser og procedurer

Undertegnede ejerlejlighedsejer bekræfter hermed ved min underskrift at være bekendt med og acceptere nærværende **"Regler og procedurer for etablering af fransk altan"** som besluttet af generalforsamlingen og ejerforeningens bestyrelse, herunder de økonomiske konsekvenser i form af særbidrag til fællesomkostningerne.

Såfremt der som følge af etableringen af fransk altan skal ske ændringer i varmeinstallationen (flytning af radiator) skal særskilt erklæring underskrives og medsendes ansøgningen til bestyrelsen.

København, den / 20...

Lejlighed nr _____ Ejers navn: _____

Underskrift: _____

8.2 Bestyrelsens tilladelse til at starte byggeriet:

På baggrund af ejers ansøgning og underskrivelse af ovenstående erklæring giver bestyrelsen for Ejerforeningen Gamle Christianshavn hermed ejer tilladelse til at starte byggeprojektet vedr. etablering af fransk altan.

Pågældende ejerlejlighed vil blive pålagt et månedligt særbidrag til fællesomkostningerne. Beløbet reguleres hvert år efter gældende prisindeks.

Udvendig vedligeholdelse af altandør	kr	15,00
Opsparing til reetablering / udskiftning af altandør	kr	<u>66,00</u>
Pr måned i alt i årets priser	kr	81,00

København, den / 20...

Navn: _____

Underskrift: _____

(15)

8.3 Bestyrelsens godkendelse af det færdige byggeri vedr. fransk altan:

På baggrund af tilsyn med byggeprocessen og besigtigelse af det færdige byggeri af fransk altan godkender bestyrelsen for Ejerforeningen Gamle Christianshavn hermed at arbejdets udførelse og det færdige resultat alene er i overensstemmelse med nærværende "Regler og procedurer for etablering af fransk altan i Ejerlejlighedsforeningen Gamle Christianshavn".

Denne godkendelse fritager ikke ejerlejlighedsejeren for sit almindelige bygherreansvar i forbindelse med udførelsen og det færdige resultat i forhold til sikkerhed og eventuelle konstruktionsmæssige skadelige konsekvenser på ejendommens bygningsdele som følge af ejerens etablering af fransk altan.

København, den / 20...

Navn: _____

Underskift: _____

(15)

8.4 Erklæring vedr. individuel ændring af centralvarmeinstallation

Undertegnede ejerlejlighedsejer bekræfter hermed ved min underskrift at være bekendt med Regler for etablering af fransk altan som besluttet af generalforsamlingen og ejerforeningens bestyrelse, samt at den ansøgte ændring af centralvarmeinstallationen i min lejlighed er godkendt særskilt af bestyrelsen på grundlag heraf.

Undertegnede bekræfter ligeledes, at enhver udgift i forbindelse med den af bestyrelsen godkendte ændring af centralvarmeinstallationen i min lejlighed afholdes af mig.

Endvidere bekræftes ved min underskrift at:

- ændringen gennemføres af det af ejerlejlighedsforeningen sædvanligvis benyttede autoriserede VVS-firma
- ændringen er uden præjudice for tilsvarende sager i ejendommen
- der gives afkald på efterfølgende krav som følge af evt. komfortnedsættende forhold ved den ændrede installation
- der som følge af den udførte ændring intet krav i øvrigt kan rejses over for ejerlejlighedsforeningen
- denne erklæring gælder for såvel nuværende som fremtidige ejere af ejerlejligheden.

Undertegnede er endvidere indforstået med, at jeg ved ejerskifte er forpligtet til at underrette køber om nærværende erklærings indhold.

København, den / 20...

Lejlighed nr _____

Ejers navn: _____

Underskrift: _____

(15)

8.5 Ansøgning om byggetilladelse

Københavns Kommunes ansøgnings-skema skal anvendes.

Det forefindes i PDF-format der kan skrives i og udprintes men ikke gemmes efter redigering. PDF-filen kan downloades fra denne webadresse:

<http://www.gg.kk.dk/Bb/Blanketter/Ansøgnings-skema%20til%20byggetilladelse.aspx>

Kopi af udfyldt ansøgning om byggetilladelse skal tilgå ejerforeningen i forbindelse med ejerforeningens afgivelse af **fuldmagt** til medlemmet om tilladelse til ansøgning byggetilladelse.

8.6 Fuldmagt

Københavns Kommunes ansøgnings-skema skal anvendes.

Det forefindes i PDF-format der kan skrives i og udprintes men ikke gemmes efter redigering. PDF-filen kan downloades fra denne webadresse:

<http://www.gg.kk.dk/Bb/Blanketter/Fuldmagt.aspx>

Ejerforeningen skal underskrive den udfyldte fuldmagt.

8.7 Anvisning til udfyldelse af skemaer nævnt i afsnit 8.5 og 8.6

Hjælp til udfyldelse af de nødvendige ansøgnings-skemaer til myndighederne kan hentes i særskilt bilag vedlagt denne manual.

9.0 Vejledning

For at kunne etablere fransk altan skal du følge nedenstående procedure:

1. Søge om byggetilladelse hos Københavns Kommune, Teknik og Miljøforvaltningen, med henvisning til og overholdelse af nærværende bestemmelser. Udfyld kommunens skema som ovenfor omtalt.
2. Giv ejerforeningens bestyrelse kopi af byggetilladelsesansøgningen.
3. Udfyld kommunens skema vedr. fuldmagt og bed om ejerforeningens underskrift herpå.
4. Giv ejerforeningens bestyrelse underskrevet erklæring vedr. bestemmelser og procedurer.
5. Giv ejerforeningens bestyrelse en underskrevet erklæring vedr. ændret varmeinstallation såfremt en radiator skal flyttes.
6. Din byggetilladelsesansøgning til kommunen skal indeholde tilstrækkelig dokumentation til at vise at bestemmelserne for placering og udformning mv er overholdt i henhold til nærværende bestemmelser, således at bestyrelsen har det fornødne grundlag at træffe beslutning på.
7. Når bestyrelsen har behandlet din anmodning vil du modtage et skriftligt svar i form af underskrevet tilladelse til at starte byggesagen indeholdende angivelse af beløbet for den fremtidige forøgelse af fællesomkostningerne. Først når du

(15)

har fået bestyrelsens **og** byggemyndighedernes tilladelse kan du kan starte byggeprocessen.

8. Inden start af byggeproces skal bestyrelsen orienteres om og godkende tidsplan for byggeriet og indretning af byggeplads, herunder stillads mv
9. Undervejs i og efter afslutningen af byggeprocessen skal du give adgang for bestyrelsens tilsyn med arbejdet. Du skal således ved byggeprocessens start give bestyrelsen oplysning om ansvarlig kontaktperson for byggeriet.
10. Efter arbejdets afslutning og inden nedtagning af stillads skal der på bestyrelsens foranledning ske en besigtigelse af den etablerede altan.
11. Ved afslutningen af byggeprocessen skal du sikre at der er sket en fuldstændig reetablering af de berørte fællesarealer og adgangsveje.
12. Overholder udførelsen nærværende bestemmelser skal bestyrelsen give en skriftlig bekræftelse herpå, som du kan bruge som dokumentation i forbindelse med evt. salg af lejligheden