

Retningslinier for sammenlægning af lejligheder i A/B Søpassagen

Nedenstående retningslinier for sammenlægning af lejligheder i Andelsboligforeningen Søpassagen er en revidering af retningslinier, godkendt af den ekstraordinære generalforsamling i foreningen februar 1984 og har status som tillæg til foreningens vedtægter, på samme måde som f. eks. ordensreglementet.

Disse retningslinier er godkendt på foreningens generalforsamling tirsdag den 11. december 1990 og revideret marts måned 1999, november måned 2000 samt den 8. december 2004.

Retningslinierne henholder sig til vedtægtens § 11 stk. 4. I øvrigt henlede opmærksomheden på seneste udgave af Bygningsreglementet, som naturligvis altid skal følges, samt specielt Statens Byggeforskningsinstituts pjece om vådrum: SBI-anvisning 169 & 180.

- § 1. Når en lejlighed bliver ledig, får naboen i samme opgang den første tilbudt til sammenlægning. En betingelse for købet er dog, at køberen inden 6 uger fra tilbudsdagen opnår bestyrelsens accept af en plan for sammenlægningen (jf. vedtægtens § 14 stk. 2 litra b.) I løbet af de 6 uger skal den udarbejdede plan drøftes med bestyrelsen med henblik på vejledning og en kompetent bedømmelse af mulighederne for at opnå byggetilladelse samt praktisk at gennemføre den foreslåede løsning. Planen skal indeholde redegørelse for de i punktet om "Byggetilladelse" nævnte forhold.
- § 2. Bestyrelsens godkendelse vil normalt indeholde forbehold og anvisninger vedr. følgende forhold:
- a) **Autoriserede håndværksfirmaer** skal udføre **alt** arbejde i forbindelse med VVS, el og vandfaste belægninger.
 - b) Ved gennembrydning af helt eller delvis bærende mure skal der udarbejdes individuelle ingeniørberegninger inden for rammerne af projektløsningen. Murarbejdet ved bærende konstruktioner skal udføres af autoriseret firma. Ståltegl må ikke benyttes medmindre ingeniørberegningen viser noget andet.
 - c) De særligt udarbejdede retningslinier for vådrum skal følges, jf. SBI-anvisning 169 & 180. Typegodkendte brusekabiner kan opsættes af autoriseret Vvs-installatør. Bestyrelsen kan forlange, at der i forbindelse med indretning af bad, opsættes et særligt vandbesparende toilet (max. 6 liter).
 - d) Der findes udarbejdet en særlig redegørelse for ventilation af badeværelser, toilet og køkken, jf. BR 95, kap. 11.2.2, stk. 2 & 3, som skal følges. Bemærk at køkkenskorstenen og aftrækskanaler ikke må benyttes til aftræk fra emhætte.
 - e) Blændinger af døre ud mod trapperne skal, udover at opfylde de lovmæssige forskrifter, jf. BS-bygningsdel 60 og 'Den lille Lune' fra Rockwool, hurtigst muligt reetableres med pudsnings og maling mod ydersiderne (dog senest 3 måneder efter blænding), således at de i videst mulig omfang fremtræder som en del af det omgivende mur-

værk. Gulvpanel og træliste midt på væggen skal også reetableres.

f) Gennemgående installationer til vand, gas, el og udluftning skal reetableres ved midlertidig afbrydelse. Afbrydelsen skal begrænses til det minimale af hensyn til de øvrige beboere, og disse skal forinden varsles ved **tydeligt** opslag i opgangen samt meddelelser i postkasserne. Ved indgreb eller skader i forbindelse med afbrydelser påligger ansvaret alene sammenlæggeren, ligesom de forbundne udgifter skal afholdes af denne.

g) Ved rumdisponeringen kan bestyrelsen anbefale en ensartet placering af køkken og bad i den enkelte opgang.

h) Faldstammer fra toilet/bad kan føres under underboens loft, såfremt denne underføring kun foregår i entré og på toilet. Skal faldstammen føres under underboens loft, skal dennes skriftlige samtykke indhentes af bygherren. Bygherren skal afholde alle udgifter i forbindelse med arbejdet og den efterfølgende reparation ved autoriserede håndværkere.

I forbindelse med underføring af faldstamme under underboens loft kan arbejdet først begyndes når accepteret tilbud fra autoriseret VVS installatør er forevist og godkendt af bestyrelsen og kr. 15.000,- (der hvert år den 1.4 reguleres med januar pristallet) er deponeret hos administrator. Det deponerede beløb udbetales når den del af arbejdet, der foregår hos underboen, er godkendt af bestyrelsen.

i) Opstår der tvivl om sammenlægningens kvalitet, kan bestyrelsen, både, før, under og efter udførelsen af arbejdet, kræve af bygherren, at der antages en uafhængig teknisk konsulent til kontrol af arbejdet for bygherrens regning. Bestyrelsens krav skal være skriftligt og indeholde en beskrivelse af indsigelsens karakter. Den tekniske konsulent har det afgørende ord.

Vurderer den tekniske konsulent, at arbejdet ikke er udført tilfredsstillende, vil det tilbageholdte depositum blive benyttet til at få rettet op på fejl og mangler påpeget af den tekniske konsulent. En eventuelt tiloversbleven andel af depositummet vil blive udbetalt til sammenlæggeren, når fornævnte arbejde er udført tilfredsstillende og endeligt godkendt af bestyrelsen.

§ 3. Overdragelsen af den nye lejlighed skal være tilendebragt, dvs. det fulde beløb indbetalt før selve ombygningen påbegyndes.

§ 4. Der indhentes fra bestyrelsen en fuldmagt til brug for ansøgning om nedlæggelse af et lejemål.

Denne fuldmagt samt den af bestyrelsen godkendte plan for sammenlægning fremsendes af andelshaveren til Byggedirektoratet, Byggesagsafdelingen, Ottiliavej 1, 2500 Valby. Ansøgning om byggetilladelse skal i øvrigt indeholde i det mindste redegørelse for følgende:

- a) Bestyrelsens godkendelse af den udarbejdede plan.
- b) Tegninger af den påtænkte sammenlægning.
- c) Redegørelser for rumdisponering, nedbrydning og opbygning af mure, gennembrydninger, blændinger af døre og vinduer, vådrum med alt hvad der hører til, ventilation, materialevalg, vand-, gas- og el-installationer.
- d) Der skal evt. søges om dispensationer fra gældende regler om dørbredder, toiletindretning (afstande) m.v.
- e) Kopi af salgsaftaler fra de involverede parter medsendes og evt. kopi af fremlejekontrakt.

Planer om installation af vandforsyning skal godkendes særskilt af Københavns vandforsyning. Dertil findes blanketter som udfyldes og fremsendes af VVS-installatøren.

- § 6. I forbindelse med sammenlægninger forbeholder bestyrelsen sig ret til ved forudgående syn at fastlægge, hvad der kan komme på tale af vedligeholdelsesarbejder for husets regning. Skader som evt. senere dukker op under sammenlægningen synes af bestyrelsen med henblik på, om bygherren eller foreningen skal betale.
- § 7. Når man herefter modtager byggetilladelse fra bygningsmyndighederne, skal der afleveres kopi til bestyrelsen, men i øvrigt medfølger der følgende blanketter:
- a) Blanket til brug for meddelelse til myndighederne om at byggeriet påbegyndes dén og dén dag (husk kopi til bestyrelsen).
 - b) Blanket til færdiggørelsesmelding. Når denne er indsendt, vil man få besøg af Bygningsinspektøren, jf. nedenfor (husk kopi til bestyrelsen).
- § 8. Efter indsendelse af klarmelding (jf. § 7. stk. b.) er alle formaliteter bragt i orden forud for byggeriet. Husk at klarmelding skal indsendes inden en vis frist, idet byggetilladelsen kun er gældende i 1 år. Ved henvendelse til Byggedirektoratet vil fristen kunne forlænges.
- § 9. **Først nu og ikke før kan byggeriet påbegyndes!**
- § 10. Det er sammenlæggerens ansvar, at bortskaffe evt. byggeaffald. Affaldscontainerne i gården må ikke benyttes hertil, ligesom byggeaffaldet heller ikke må placeres andre steder i gården.
- Stk. 2. Placerer sammenlæggeren byggeaffald i gården, vil affaldet blive fjernet for sammenlæggerens regning.
- § 11. Byggeriet skal være så langt fremskredent efter 3 år, at ibrugtagningstilladelse kan opnås.
- § 12. Når byggeriet er tilendebragt, indsendes klarmelding til bygningsmyndighederne med kopi til bestyrelsen.

- § 13. Der sker herefter en besigtigelse ved bygningsinspektøren. Husk at have alle relevante tilladelser, autoriserede regninger m.v. klar. Hvis besigtigelsen ikke giver anledning til påtale af ulovlige forhold, vil beboeren efterfølgende modtage ibrugtagningstilladelse.
- § 14. Bestyrelsen foretager ligeledes en besigtigelse (om muligt samtidigt med bygningsinspektøren) for at sikre sig, at de forbehold m.v., der er taget i projektgodkendelsen, er overholdt samt for at se, hvorvidt der skulle være andre uhensigtsmæssige forhold. Desuden forelægges regninger, tilladelser, dispensationer m.v. og bestyrelsen modtager fra beboeren en kopi af ibrugtagningstilladelse, når denne fremkommer.
- § 15. Overdragelse/salg af sammenlagte lejligheder bør under normale omstændigheder ikke finde sted før ibrugtagningstilladelse er opnået. Sker det alligevel, skal man være opmærksom på, at salget vil vare længere end normalt, ofte mere end de tre måneder, der er opsigelsesfrist, og at der vil ske nedslag i prisen af følgende grunde:
- a) Der vil ske prisnedslag ud fra et skøn over de gener der såvel generelt som specielt følger af at overdragelsen sker midt under byggeriet.
 - b) Der sker prisnedslag, hvis forskellige forhold efterfølgende må lovliggøres eller hvis der må ske ændringer af rimelighedshensyn.
- § 16. Hvis ovennævnte retningslinier for sammenlægning ikke følges, kan konsekvensen være, at andelshaveren ekskluderes af foreningen og dermed fortaber sin brugsret - jf. vedtægtens § 24, litra 4.