

Forslag til Procedure for horisontal inddragelse af uudnyttede femtesale i eksisterende femtesalsudvidede lejligheder ABJOJO

Formålet med denne procedure er at beskrive retningslinjer for hvordan uudnyttede femtesale i AB JOJO kan udnyttes.

Retningslinjerne er et tillæg til den eksisterende procedure vedrørende udnyttelse af 5. sale fra 4. salslejligheder, og følger principperne i denne procedure, da vandret udvidelse og lodret udvidelse overordnet set behandles ens. De punkter, hvor der er afgivelser, uddybes i det følgende.

Køb

Initiering af købsproces

Ønsker en andelshaver at udnytte muligheden for at udvide sin 5. sals lejlighed, og er der i tilknytning til andelshaverens lejlighed et femtesalsloftareal, der ikke er udnyttet, kan andelshaveren henvende sig til sekretariatet/administrationen med henblik på at iværksætte købsproces.

Forkøbsret for underliggende fjerdesals andelshavere

Sekretariatet/administrator henvender sig derpå umiddelbart til den underliggende fjerde sal, såfremt denne er ejet af en andelshaver.

Fjerdesals andelshaveren har fortrinsret til hele femtesalen og skal med en tidsfrist på én måned give et foreløbigt skriftligt tilsagn om andelshaveren ønsker at udnytte denne mulighed.

Seneste to måneder efter det foreløbige tilsagn skal fjerdesals andelshaveren indbetale den anslåede købesum til en lukket konto, alternativt stille beløbet som bankgaranti. Den anslåede købesum opgøres i henhold til de enhver tid gældende bestemmelser for lodrette udvidelser.

Indbetales den anslåede købesum rettidigt følges herefter proceduren for lodrette femtesalsudvidelser.

Udløber tidsfristen for indbetaling af den anslåede købesum tilbyder administrator/bestyrelsen umiddelbart herefter den uudnyttede 5. sal til naboledighederne.

Nabo køb af arealet

Gør fjerdesals andelshaveren ikke brug af sin fortrinsret tilbyder sekretariat/administration det uudnyttede areal til naboledighederne.

Andelshaverne udbydes efter følgende principper:

1. Andelshaveren af den femte-salsudvide lejlighed i samme opgang jf. (opgangsprincippet), som det uudnyttede loftsareal tilhører, herefter:
2. Andelshaveren af den femte-salsudvide lejlighed der støder op til loftsarealet på den

anden side af det uudnyttede loftsareal

Foreningen udfærdiger købskontrakt og den anslåede købssum indbetales til foreningens konto senest 2 måneder efter tilsagn er givet. Foreningen skal tilsikre at igangsættelse af projektet herunder udfærdigelse af ansøgning til kommunen sker umiddelbart efter at købssummen er indbetalt, med mindre forhold tilsiger andet. Foreningen afholder omkostningerne jf. proceduren for lodrette udvidelser.

Det endelige salg sker betinget af at Københavns Kommune/bygningsmyndighederne godkender udvidelsen. Skulle kommunen afvise at godkende udvidelsen betaler 5. salskøber udfærdigelsen af ansøgning og sagsbehandlingsgebyr.

Købet sker tillige med en klausul om, at ved nysalg af den yderligere udvidede lejlighed, skal den senest inddragede femte sal igen tilbydes til den fjerdesalslejlighed, der ligger under, for på sigt at fastholde muligheden for, at flest mulige får adgang til at udvide fjerdesalslejligheder opad.

Den foreløbige købesum, der indbetales inden for 2 måneder, opgøres i henhold til de enhver tid gældende bestemmelser for lodrette udvidelser.

Den endelige købesum for vandrette udvidelser vil være den anslåede købesum tillagt omkostninger til de yderligere istandsættelser, som specifikt gør sig gældende for vandrette udvidelser. Såfremt den endelige købesum ikke kan indeholdes indenfor den anslåede købesum opkræves køber differencen. Ved ibrugtagning laves byggeregnskab jf. proceduren for lodrette udvidelser og den endelige købesum fastsættes.

Istandsættelsen sker efter samme principper, som når en fjerdesalslejlighed udvides lodret, dvs. på foreningens foranledning.

Den udvidede femte sal skal istandsættes efter de til enhver tid gældende krav i byggereglementet, herunder brand- og lyddæmpningskrav, hvortil også iagttages mulighed for eventuel tilbageførsel af boligarealet til underliggende lejlighed. Disse yderligere foranstaltninger betales af køber ved overtagelsen af lejemålet og indgår i andelsprisen som en forbedring.

Den udvidede femte sal må kun benyttes til opholdsrum/soverum. Der må kun opsættes rumadskillelser (gipsvægge og døre) uden særlig dispensation fra bestyrelsen. Der må ikke foretages installation af baderum, samt køkken uden særlig dispensation fra bestyrelsen. Boligafgift betales fra overtagelsesdagen for den istandsatte lejlighed.

Salg af lejligheder med horisontale femtesalsudvidelser

Fjerdesalsandelshaveres mulighed for tilbagekøb

Ved salg af lejligheder, hvor sælger har foretaget vandret femtesals udvidelse, tilbyder administrator/bestyrelsen den underliggende fjerdesalslejlighed, at købe femtesalsarealet over dennes lejlighed.

Ønsker fjerdesalsandelshaveren at købe femtesalsarealet, skal denne med 1 måneds tidsfrist underskrive en købsaftale og stille bankgaranti. Overskrides tidsfristen, kan lejligheden inklusiv den vandrette femtesalsudvidelse sælges efter normal procedure. Udbydes lejligheden til salg i denne periode, gøres der opmærksom på dette særlige forhold og en ny køber skal underskrive at være indforstået med at en del af den fremviste lejligheds areal frasælges til en anden andelshaver.

Såfremt der ved salg sker tilbagekøb til en 4. sals lejlighed straksafskrives de yderligere forbedringer, som specifikt gør sig gældende for vandrette udvidelser. Disse særlige forbedringer fremgår af den oprindelige købskontrakt og er særlig markeret i denne. Køber fjerdesalsandelshaveren femtesalsarealet isættes der trappe på foreningens foranledning og efter samme principper som enhver anden lodret udvidelse.

Foreningen forestår tilbageførsel af el, blanding af dør mv. og fradrager udgifter til dette i den endelige afregning med sælger. Arbejdet igangsættes efter aftale med sælger, dog tidligst, når fjerdesalsandelshaverens fortrydelsesret for tilbagekøbet er udløbet og senest når lejligheden eksklusiv den horisontale udvidelse er blevet solgt, således at arbejdet er afsluttet inden en ny andelshaver overtager lejligheden. Overdragelsestidspunktet af boligafgift for den tilbageførte 5. sals lejlighed sker, når endelig adskillelse mellem de to 5. sale er sket.

Videresalg af særlige forbedringer til ny andelshaver

Kan eller ønsker fjerdesalsandelshaveren ikke at købe, kan lejligheden inklusiv den horisontale femtesalsudvidelse sælges efter normal procedure.

Såfremt der ved salg ikke sker tilbagekøb til en 4. sals lejlighed fortsættes afskrivningen. Dette fortsætter indtil der sker tilbagekøb, alternativt indtil de yderligere istandsættelser er afskrevet.