

Bilag til indkaldelsen til ordinær generalforsamling 2003

Til beboerne i Ejerforeningen
Krusågade 35 & Ingerslevsgade 108
1386 Udenbys Vester Kvarter

København V. maj 2003

Vedr. Overtagelse af øvre kubikmeter i skralderummet.

Dette projekt var også oppe på den ekstraordinære generalforsamling som blev afholdt tirsdag den 11. Marts 2003. Dog kom det aldrig til afstemning da et emne som dette først skal behandles på en ordinær generalforsamling.

Lotte og jeg vil derfor gerne komme med vort indlæg inden afstemningen, således hver enkelt beboer har mulighed for at forberede spørgsmål eller kontakte os inden den ordinære generalforsamling. Jeg håber derfor at, I vil afse tid til at gennemlæse dette bilag.

Ejerforeningens port har i dag en loftshøjde på ca. 4600 mm, hvilket ikke er helt synligt hvis man går ned i porten og kigger på loftet. Dette skyldes at loftet faktisk allerede i dag er sænket en smule. Porten bliver i dag udelukkende brugt til skralderum.

Ideen er at sænke loftet i skralderummet til ca. 2100 mm, hvilket er den højde vi har fået en forhåndsgodkendelse på fra R98, Konstruktør Mikael Dencker, som værende nok til et skralderum. Loftet kan sænkes ved at nedbryde det eksisterende loft og derefter montere et nyt dæk af gips/stål i højde 2100 mm, hvilket giver en loftshøjde over det nye dæk på 2200 mm. Denne højde er desværre ikke nok til at vi kan få rummet godkendt til beboelse (BR-95 § 4.3.1 stk. 1), men dog nok til at rummet kan godkendes som disponibelt tilhørende vores lejlighed.

Vi ønsker derfor at købe retten til at udføre dette dæk i skralderummet, hvorefter de overliggende kubikmeter vil være disponible tilhørende vores lejlighed. Jeg har undersøgt hvad sådan nogle kubikmeter kan prissættes til, men efter at have talt med en lokalkendt ejendomsmægler, har jeg fået oplyst at kubikmeter ikke er til at prissætte, da der ikke er snak om at ejerforeningen frasælger tinglyste fællesarealer eller areal overhovedet. Kort sagt vil der altså ikke ske ændringer i BBR-oplysningerne¹ for hver enkelt lejlighed. Det svarer til at der frasælges "luft"... Det, det drejer sig om, er derfor om brugerne af skralderummet – Jer, om I kan acceptere / vende Jer til, en lavere loftshøjde i skralderummet.

Projektet kan vel sammenlignes med salg af tørreloftet over lejlighed nr. 25, (solgt for kr. 30.000,-) dog væsentlig dyre at integrere, hvilket jeg nu kan oplyse, da jeg har fået udarbejdet et overslag² på etablering af projektet. Overslaget er udarbejdet af Ingeniørfirmaet Jensen og Partner ApS, som skønner at anskaffelsessum i alt bliver 396.064 kr. ekskl. udgifter til nedbrydning af eksisterende loft. Derfor tilbyder vi at betale 30.000 kr. kontant, for retten til at udføre projektet og overtage de omtalte kubikmeter.

Ud over beløbet på kr. 30.000,- som vi tilbyder kontant, kan det jo også være at ejerforeningen kan spare mange penge på udarbejdelse af projektmateriale³ ved en evt. facaderenovering af øvre facade + renovering af trappeopgange og lignende i fremtiden. Ejerforeningen kan jo benytte sig

¹ Bygnings- og boligregistret

² Interesserede kan rekvirer overslaget inden generalforsamlingen ved at kontakte os.

³ Udarbejdelse af tidsplan, Udbud, Afholdelse af formøder, Kontrahering, Tilsyn / tilsynsrapporter, Afholdelse af Byggemøder, Afleveringsforretning og Opfølgning.

af, at der er en i foreningen som til daglig arbejder med udarbejdelse af denne slags materialer. Hvis ejerforeningen skal købe disse ydelser af en ekstern rådgiver, udgør prisen for udarbejdelse af projektmateriale ca. 10-15% af de faktisk håndværkerudgifter på hvert enkelt projekt.

Inden den ekstraordinære generalforsamling i marts var der et par høflige forespørgelser vedr. lugtgener og ændring af facadeudtryk.

Lugtgener :

Vi mener ikke, at en sænkning af loftshøjden i skralderummet vil medføre en forværring af luftgenerne i skralderummet, da den mængde af luft som skal "udskiftes" bliver mindre. Grunde til at der i dag er lugtgener i skralderummet er at rummet ikke opfylder kravene i den gældende lovgivning, da åbningsarealet til det fri ved gulv ikke kan tilføre nok erstatningsluft. Bestyrelsen har videregivet denne oplysning til gårdlauget som skal tage action på disse opgaver.

En anden væsentlig faktor til dårlig luft i skralderummet er, at de skraldespande, som står placeret lige inden for døren, ofte er overfyldte og derfor ikke kan lukkes.

Facadeudtryk :

Angående ændring af facadeudtryk, så mener vi ikke at, dette har nogen arkitektonisk betydning, da det eneste der ændres, er de små firkantede felter over dørene. Disse vil blive blændet, hvilket med fordel kan udføres med samme type folie som er monteret på det nederste glas i dørene.

I er meget velkommen til at kontakte os, hvis I skulle have spørgsmål til ovenstående eller hvis I ønsker ideen forklaret i selve skralderummet, hvor det måske er lettere at se, at ændringerne bliver minimale.

Med venlig hilsen

Thomas Sørensen og Lotte Østergård

