



Altan

Vejledning

A/B VED MØNTEN

Amagerfælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9

www.abvm.dk • CVR. 21 77 28 87

Vejledning

Formål

Vejledningen er udarbejdet af Dirch B. Madsen og Niels Juul, da det var os, som efter skiftende deltagere i altanudvalget, overtog og gennemførte altanprojektet.

Med denne vejledning vil vi bidrage med vores erfaringer til de andelshavere, der har ønske om altan, og vil påtage sig opgaven som bygherre for et fremtidigt projekt.

Det er alene mod gården, der må opsættes altaner. Ønskes altan mod gaden skal der træffes beslutning herom på en generalforsamling. Pt. stiller kommunen krav om, at der på facaderne Amagerfælledvej og Ved Mønten, som minimum skal opsættes altaner i "lige ubrudte bånd". Ved Stadsgraven gælder særlige regler, da facaden ligger mod Enveloppeparken/Voldanlægget.

Historie

Foreningen har på ekstraordinær generalforsamling den 11. november 2013, med det nødvendige flertal, vedtaget at videreføre det altanprojekt, som nu er gennemført.

Tidligt i projektforløbet blev det besluttet, at benytte:

Administration af projekt:	Boligadministratorerne A/S, Allan Rigelsø
Byggesagkyndig og tilsyn:	Focus2, Ann-Britt Landrock /Mikkel Andreas Rasmussen
Forsikring:	Codan (all risk)
Altanfirma:	altan.dk, Niels Urban

I perioden oktober 2017 til april 2018 opsættes 17 altaner mod gården efter at alle andelshavere, i de lejligheder hvor det bygningsmæssigt er muligt, havde fået tilbuddet.

I første omgang var 35 interesseret, men da bl.a. prisen for en altan blev kendt, endte vi på de 17, som var et absolut minimum for at altanprojektet økonomisk kunne hænge sammen.

Københavns Kommune har gennem de år projektet har været undervejs, løbende ændret regler og krav for hvad de ville godkende. Og siden den endelige byggetilladelse forelå, er der kommet yderligere regelændringer, som har betydning for alle fremtidige altanprojekter, også nyopsætninger hos os.

Umiddelbart skulle man måske tro, at det ville være nemt blot at bestille samme altaner opsat som dem vi har nu, men sådan er det desværre ikke. Der skal ansøges og sagsbehandles på ny.

Kan du også få altan?

For andelshavere som har ombestemt sig siden muligheden/tilbuddet blev udsendt, og for nye andelshavere der siden er kommet til, kan et nyt projekt måske være aktuelt.

Omkostninger til sagsbehandling, byggeplads mv. bør deles mellem så mange deltagere som muligt. Med de aktuelle priser vil det næppe være rentabelt med færre end 20 deltagere.

Sidst i denne vejledning er en oversigt med oplysninger om hvilke lejligheder der efter Kommunens regler og de bygningsmæssige muligheder pr. 1.10.2017 kunne få tilladelse til altan.

Alle nyopsætninger vil imidlertid bero på en konkret byggetilladelse fra København Kommune. Ud over de 17 opsatte altaner er der potentielt mulighed for yderligere 42 altaner hos andelshavere og 7 hos lejerne.

Vejledning

Økonomi og finansiering

Altanerne er baseret på egenbetaling. Etablering og opsætning er øvrige andelshavere og dermed foreningen økonomisk uvedkommende.

Altanernes endelige pris opgøres, som andelshaverens forholdsmæssige andel af summen af alle udgifter til projektet, dvs. alle håndværkerudgifter, alle rådgivningsomkostninger og alle omkostninger til finansiering, forsikring, administration m.v.

Forbedring – afskrivning

Altanen er en individuel forbedring, hvor altanens værdi kan tillægges prisen for andelen. Altanen værdiansættes til anskaffelsesprisen. Altanen betragtes som en fast varig bygningsdel, hvorfor det er aftalt at forbedringsværdien ikke nedskrives. Fremtidig nødvendig vedligeholdelse, som følge af slid og ælde, vil i stedet udløse et mangelfradrag for manglende vedligeholdelse.

Vedligeholdelse

Al fremtidig vedligeholdelse af altanen påhviler andelshaveren. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter eventuel nødvendige udskiftninger af altanens dele og tilbehør, herunder nedtagning af altan og nyopsætning, alternativt genopretning af facade, såfremt dette måtte være påkrævet. Endvidere skal andelshaveren betale udbedringer af skader på ejendommen eller beboers indbo, der skyldes manglende vedligeholdelse af gulvbelægning.

Ekstraarbejder – foreningen

Ved opsætning af altaner arbejdes der fra en arbejdsplatform. Håndværkerne vil, if. med nedbrydning af brystninger og opsætning af bærejern og altaner, måske opdage revner i det eksisterende murværk. Focus2 vil derfor skulle inddrage bestyrelsen, da eventuel udbedring vil være ekstraarbejder, som foreningen i givet fald vil have ansvar for, og skal afse penge til.

Fremgangsmåde

1. Nedsæt et arbejdsvilligt altanudvalg. (Bestyrelsen bør deltage i det første møde.)
2. Undersøg interessen hos de andelshavere som har mulighed for at få altan. (Bestyrelsen kan bidrage med mailadresser.) Herunder orientering om egenfinansiering, vedligeholdelse af altan, forbedringsværdi mv. De 17 som er opsat kostede kr. 99-148.000 kr. i 2017 priser.
3. Hvis I er deltagere nok: Kontakt *Boligadministratorerne A/S* for en administrationsaftale - herunder aftale om honorering. Administrator udarbejder "Aftale om opsætning af altan" til hver enkelt deltager. Den vil "up front" indeholde krav om indbetaling af kr. 5.000,- pr. deltager til bl.a. byggerådgivning og sagsomkostninger til Københavns Kommune. (Disse udgifter skal betales uanset om projektet gennemføres eller ej.)
4. Indgå i samarbejde med administrator en rådgivningsaftale med Focus2 - herunder aftale om honorering. Samt aftale om betalingsrater til hhv. altanfirma og byggesagkyndig. Focus2 har alle oplysninger om altantype, farve, gulv, håndlister, altandøre, mv.
5. Focus2 udarbejder tegninger af hvilke størrelser altan, der skal ansøges om, samt pris for de aktuelle altaner. Priserne varierer efter størrelse, placering (etage), forankring, mv.
6. Når priserne er på plads og minimum 20 andelshavere stadig positivt tilkendegiver at ville gennemføre, udsender administrator krav om indbetaling af den budgetterede pris inkl. moms, (forudbetaling).

Vejledning

7. Focus2 udarbejder sammen med altanfirmaet tekniske tegninger, dokumentation og ansøger Kommunen.
8. Når endelig byggetilladelse fra Kommunen foreligger igangsætter altanfirmaet altanproduktionen. Der udsendes varsling og skemaer for tilkøb f.eks. indadgående døre, reparation af lysninger/ indfatninger, mv.
9. Focus2 og altanfirmaet udarbejder i samarbejde med altanudvalget en arbejds- og tidsplan.
10. Etablering af byggeplads og aftale om placering af pavillon med om tilslutning af el og vand, samt materialecontainere.
11. Altanudvalget deltager i byggemøder (ca. hver 14 dag i byggeperioden).
12. Efterhånden som projektet skrider frem deltager altanudvalget i den løbende gennemgang, kvalitetskontrol og aflevering.
13. Afslutning af projekt, oprydning i gård og på gade.
14. Administrator udarbejder slutregnskab og foretager individuel afregning.

Efter alt dette arbejde, kan du nyde og glæde dig over din nye altan!

Dirch B. Madsen / Niels Juul

2.4.2018



Vejledning

Altanoversigt

Lejligheder med mulighed for altaner mod gården jf. kommunens regler pr. 1.10.2017

V.M. 11	tv.	th.
3. Sal	1131	1130
2. Sal	1129	1128
1. Sal	1127	1126
Stue	1125	1124

V.M. 13	tv.	th.
3. Sal	1123	2122
2. Sal	1121	1120
1. Sal	1119	1118
Stue	1117	1116

42 nye altaner er mulige
7 lejere ud af 14 mulige
17 allerede opsatte altaner
Ikke bygningsmæssige muligt

V.M. 15	tv.	th.
3. Sal	1115	1114
2. Sal	1113	1112
1. Sal	2111	1110
Stue	1109	1108

V.M. 17	tv.	th.
3. Sal	1107	1106
2. Sal	1105	1104
1. Sal	1103	2102
Stue	2101	1100

V.M. 19	tv.	th.
5. Sal	1099	1098
4. Sal	1097	1096
3. Sal	1095	1094
2. Sal	1093	1092
1. Sal	1091	1090
Stue	1089	2132

V.S. 1	tv.	th.
5. Sal	1065	1064
4. Sal	1063	2061
3. Sal	1060	1059
2. Sal	1058	1057
1. Sal	1056	1055
Stue	4002	1053

V.S. 3	tv.	th.
3. Sal	1052	1051
2. Sal	1050	1049
1. Sal	2048	1047
Stue	1046	1044

V.S. 9	tv.	th.
3. Sal	1015	1014
2. Sal	1013	1012
1. Sal	2011	1010
Stue	2009	1008

V.S. 5	tv.	mf.	th.
3. Sal	1043	1042	1041
2. Sal	1040	1039	1038
1. Sal	1037	1035	1034
Stue	1033	1032	1031

V.S. 7	tv.	mf.	th.
3. Sal	1028	1029	1027
2. Sal	1025	1026	2023
1. Sal	1021	1022	1020
Stue	1018	1019	1017

A.F. 4	tv.	th.
5. Sal	1045	1036
4. Sal	1024	1016
3. Sal	2007	1006
2. Sal	1005	1004
1. Sal	1003	1002
Stue	2001	4008

A.F. 6	tv.	th.
5. Sal	1076	1075
4. Sal	1074	2073
3. Sal	1072	1071
2. Sal	1070	1069
1. Sal	1068	1066
Stue	1062	1054

A.F. 8	tv.	th.
5. Sal	1088	1087
4. Sal	1086	1085
3. Sal	2084	1083
2. Sal	1082	1081
1. Sal	1080	1079
Stue	1078	1077