

Referat af ekstraordinær generalforsamling 2018 i A/B Nymindegaard

Tirsdag den 30. oktober 2018 kl. 19.00 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i selskabslokalerne på Østerfælled Torv, Marskensgade 7, 4. med dagsorden i henhold til vedhæftede indkaldelse og bilag.

Ud af samtlige 156 andelshavere i foreningen var der ved generalforsamlingens start 102 andelshavere repræsenterede. Heraf var 8 repræsenterede ved fuldmagt givet til anden andelshaver, og 21 var repræsenteret ved fuldmagt givet til bestyrelsen. Fuldmagterne til bestyrelsen vedrørte alle punkt 3.2.b, medens ikke alle fuldmagter givet til bestyrelsen omfattede de øvrige punkter på dagsordenen, hvilket er nærmere angivet under de enkelte punkter nedenfor. Det bemærkes endvidere, at der fra punkt 3.1 var yderligere 2 andelshavere tilstede.

Endvidere deltog boligforeningskonsulenterne Winnie Worsøe og Vibeke Krusager fra Winnie Worsøe ApS, Birgitte Grubbe fra Wantzin Ejendomsadvokater samt Jan Furbo Larsen fra Peter Jahn & Partnere.

Formand Kim Eriksen bød velkommen, og derefter blev dagsordenen behandlet således:

Ad. 1. Valg af dirigent og referent

Som dirigent valgtes Winnie Worsøe, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, bortset fra pkt. 3.2.b, som indebærer vedtægtsændringer og derfor krævede at 2/3 af samtlige andelshavere i foreningen var repræsenterede. Under punkt 3.1 kom dog yderligere 2 andelshavere tilstede, således at generalforsamlingen også var beslutningsdygtig under punkt 3.2.b. Vibeke Krusager blev valgt til referent.

Til stemmeudvalget blev valgt Benjamin (B011), Pia (B139) og Morten (B185).

Ad. 2. Afstemning om forslag til vedtægtsændringer

Forslaget om vedtægtsændringer, som fremgår af indkaldelsens bilag 1, blev fremsat første gang på den ordinære generalforsamling den 19. marts 2018. Afstemningen på den ordinære generalforsamling viste 2/3-flertal, men da der ikke var tilstrækkeligt fremmødte kunne forslaget ikke vedtages endeligt. Ved 2/3-flertal på nærværende generalforsamling kunne forslaget iht. vedtægterne vedtages uanset antal fremmødte.

Forslaget blev vedtaget med 83 stemmer for, 0 imod og 3, der undlod at stemme samt 16 fuldmagter uden stemmeangivelse.

Ad. 3.1. Orientering og gennemgang af forslag om etablering af altaner

Teis (B175) orienterede om altanudvalgets arbejde, som bl.a. tog udgangspunkt i en brugerundersøgelse i foreningen, og han gennemgik dernæst indkaldelsens bilag 2. Altanudvalget har entreret med advokat Birgitte Grubbe, der gennemgik indkaldelsens bilag 4 om de økonomiske beregninger. Jan Furbo Larsen roste altanudvalgets grundige arbejde og gennemgik herefter materialevalget i projektforslaget, indkaldelsens bilag 3.

Herefter blev besvaret spørgsmål:

Henrik(B102) spurgte til det fremtidige vinduesprojekt i foreningen. Hertil svarede bestyrelsen, at

vinduesudskiftning som udgangspunkt forventes om 5 år, men at man har overvejet, om det giver mening at fremrykke vinduesprojektet, hvis altanprojektet vedtages.

Til Kim (B046) svarede Jan Furbo Larsen, at det erfaringsmæssigt ikke har vist sig hensigtsmæssigt at indtænke vinduesudskiftning, idet altandøre og altaner ikke kan opsættes samtidigt. Kim fra bestyrelsen satte dog spørgsmålstegn ved dette.

Til Pia (B134) svarede bestyrelsen, at boligafgiftsstigningen i forbindelse med rør-renoveringen forventes at holde sig under de vedtagne 7 kr., der som udgangspunkt er fastsat konservativt, og at det endnu ikke vides, om stigningen kan holdes på et lavere niveau.

Til Eva (B111) svarede Birgitte Grubbe, at altanerne er forholdsvis dyre, fordi der har været en stor stigning på 15% i prisen på altaner i de seneste år.

Til Eva (B111) svarede Jan Furbo Larsen, at der dels tegnes en all-riskforsikring i forbindelse med projektet og dels laves statiske beregninger til at sikre mod skader på bygningen, samt at der er skærpede dokumentationskrav for det udførte arbejde.

Til Lene (B042) svarede Jan Furbo Larsen, at der kommer 2 altandøre og ikke kun 1.

Til Kim (B046) svarede bestyrelsen, at radiator og andre tilvalg skal betales kontant iflg. forslaget.

Eva (B111) spurgte til, om der kan være risiko for sætningsskader ved opsætning af altaner. Hertil svarede Jan Furbo Larsen, at sætningsrevner opstår ved bevægelser i jorden, mens spændingsskader kan opstå, når der indsættes stål i facaden. Stålet har ingen nedbrydende effekt på bygningen, men kan give mindre revner, der skal udbedres.

Kim (046) spurgte til reduktion af dagslyset i lejligheder under lejligheder, som får altan. Hertil svarede Jan Furbo Larsen, at en reduktion af lys naturligvis vil forekomme, men at krav til lysindfald og dagslysberegninger indgår som et væsentligt element i kommunens tilladelse til opsætning af altaner, og at disse fremgår af retningslinjerne herom.

Til Anders (B108) svarede Jan Furbo Larsen, at man kan nedlægge en radiator, hvor altandøren skal sidde, men at det skal sikres, at de øvrige radiatorer kan opvarme rummet tilstrækkeligt. Bestyrelsen nævnte endvidere, at radiatorer er flyttet i nogle lejligheder, uden at det har givet anledning til problemer.

Til Ella (B181) svarede det, at der ikke er indtænkt ændring af gården, hvis alle stuelejligheder får altan.

Til Eva (B111) svarede Birgitte Grubbe, at altantillægget løber i 30 år til lånet er tilbagebetalt, men at tillæg til vedligeholdelse og fornyelse fortsætter. Tillægget til vedligeholdelse og fornyelse vil være lille i starten og større efter de 30 år. Birgitte Grubbe oplyste endvidere, at der ofte optages byggelån, der bruges til finansiering under byggeriet, og derefter optages ved byggeriets afslutning realkreditlån. Birgitte Grubbe anbefaler imidlertid, at realkreditlånet hjemtages på en så lang kurskontrakt som muligt, således at den lave rente på realkreditlånet sikres. Realkreditlånet kan søges, og kurskontrakt tegnes, så snart der er klarhed over, hvor mange der vil have altaner, og der er udarbejdet revideret budget. Fordelen ved at optage realkreditlånet så tidligt er, at man sikrer den lave rente på realkreditlånet, således at man er sikker på en lav rente i 30 år frem. Samtidig kan man benytte provenuet løbende, således at det er unødvendigt at optage byggelån. Normalt sættes boligafgiftsforhøjelsen først i værk, når altaner påbegyndes opsat, derfor er der i overslaget i bilag 4 til indkaldelsen regnet ca. ½ års ydelse med i anskaffelsesprisen. Hvis der går længere tid end ½ år fra hjemtagelse til opsætning påbegyndes, vil man normalt medtage ydelsen indtil opsætning i anskaffessummen, hvilket vil betyde, at anskaffessummen bliver lidt højere, til gengæld vil man kunne forkorte den periode, boligafgiftsforhøjelsen opkræves i fra 30 år til f.eks. 29 år, hvis der går 1 år fra hjemtagelse til opsætning.

Til Pia (B139) svarede Jan Furbo Larsen, at stuelejlighedernes altanbund vil være 80-90 cm over

terræn. Hertil kommenterede Eva (B111), at der er større variation mellem Nygårdsvej og Otto Mallings Gade.

Til Theo (B007) svarede Jan Furbo Larsen, at der bruges varmt galvaniseret stål ved opsætning af altanerne.

Imens mødte yderligere 2 andelshavere op og 1 andelshaver forlod generalforsamlingen, men gav bestyrelsen fuldmagt. Tilstede var nu 104 andelshavere, hvoraf 30 var repræsenteret ved fuldmagt, heraf 22 fuldmagter med stemmeangivelse til bestyrelsen, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig med repræsentation af 2/3 af de 156 andelshavere i foreningen.

Ad. 3.2.a. Forslag: Der gives mulighed for at etablere altaner på 4,20 m, hvis kommunen giver tilladelse

Forslaget fremgår af indkaldelsens bilag 2's punkt a og punkt i, som har nedenstående ordlyd:

Punkt a. Mulighed for at få kort/lang altan

Det foreslås, at der som udgangspunkt etableres altaner på 2,40 m. Dog hvis det er muligt, jf. kommunens regler, og en hel ranke kan blive enige om det, foreslår altanudvalget, at det bliver muligt for den samlede ranke at etablere altaner på 4,20 m. Også beboere, der ikke ønsker altan har en stemme i denne forbindelse (og kan således – ligesom en beboer, som kun ønsker en kort altan – stille sig i vejen for, at der etableres lange altaner i ranken). Det understreges, at en beboer, der ikke ønsker altan, ikke kan stille sig i vejen for, at andre får en altan på 2,40 m.

Punkt i. Altaner med forskellig størrelse i samme ranke af byggetekniske årsager.

Såfremt alle i en ranke er indforstået med/ønsker store altaner, men der kun kan etableres mindre altaner af byggetekniske årsager på en eller flere etager, kan der søges om, at der opsættes altaner af forskellig størrelse. Peter Jahn & Partnere har vurderet, at det formentlig godt kan tillades af kommunen i disse tilfælde.

Forslaget blev vedtaget med 63 stemmer for, 31 imod og 2, der undlod at stemme samt 8 fuldmagter uden stemmeangivelse.

Ad. 3.2.b. Selve forslaget om opsætning af altaner

Forslaget blev vedtaget med 69 stemmer for, 33 imod og 2, der undlod at stemme.

Dette svarer til 67,6% for og 32,4% imod forslaget, idet de 2 blanke stemmer ikke medregnes iht. vedtægterne.

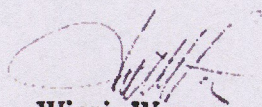
Det besluttedes dermed at

- De andelshavere, der ønsker det, kan få altan, som angivet i Peter Jahn & Partnere A/S projektforslag 10/2018 (indkaldelsens bilag 3) og på de nærmere betingelser, som er angivet i indkaldelsens bilag 2 og indkaldelsens bilag 4.
- Optage 30-årigt fastforrentet kontantlån med afdrag til finansiering af altanerne.
- Opkræve et tillæg til boligafgiften (angivet i indkaldelsens bilag 4) for de andelshavere, der får etableret altan.
- Ændre vedtægternes § 8 og 9, som anført i indkaldelsens pkt. 3.2.b.

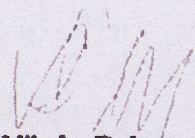
Ad. 3.2.c. Valg af nyt bestyrelsesmedlem

Bestyrelsen havde tilkendegivet, at der var behov for at tilføje yderligere et medlem til bl.a. varetagelse af altan-projektet. Cathrine Matarese (B120) blev valgt, indtrådte dermed i bestyrelsen og er således på valg i 2020.

Herefter lukkede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.55.

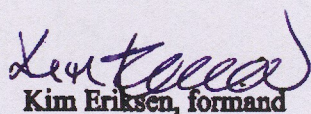


Winnie Worsøe
dirigent

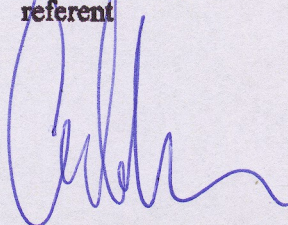


Vibeke Dalsgaard Krusager
referent

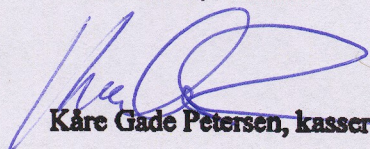
Bestyrelsen:



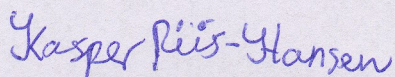
Kim Eriksen, formand



Claus Nielsen, næstformand

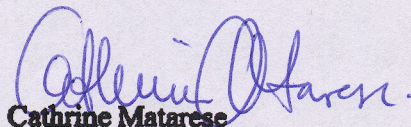
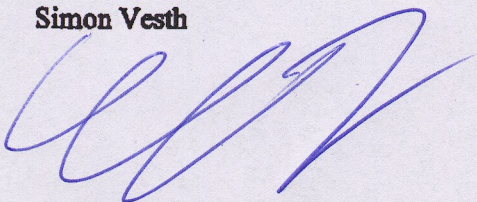


Kåre Gade Petersen, kasserer



Kasper Riis-Hansen

Simon Vesth



Cathrine Matarese

∴ Indkaldelse med bilag 1-6

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Andelsboligforeningen "Nymindegaard" indkalder herved til ekstraordinær generalforsamling, der afholdes

Tirsdag, den 30. oktober 2018, kl. 19.00

i selskabslokalerne på Østerfælled Torv Marskensgade 7, 4. sal med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Afstemning om forslag til vedtægtsændringer fremsat første gang på den ordinære generalforsamling den 19. marts 2018 (2. behandling af forslag)
 - Bilag 1: Forslagets ordlyd
3. Forslag om opsætning af altaner.
- 3.1. Orientering om forundersøgelserne og det endelige forslag om opsætning af altaner.

Til belysning af forslaget vedlægges:

- Bilag 2: Altanudvalgets beskrivelse af og begrundelse for forslaget (Forslag om opsætning af på A/B Nymindegaard).
- Bilag 3: Projektforslag – altaner, udarbejdet af Peter Jahn & Partnere A/S, 10/2018
- Bilag 4: Overslag II, udarbejdet af advokat Birgitte Grubbe den 7. juni 2018
- Bilag 5: Spørgsmål og svar om altaner i Nymindegaard, udarbejdet af altanudvalget
- Bilag 6: Oversigt over altanmuligheder mv for den enkelte lejlighed

3.2. Afstemning.

- a. Inden der stemmes om det endelige forslag, skal generalforsamlingen ved simpelt flertal tage beslutning om følgende.

Skal der gives mulighed for at etablere altaner på 4,20 m, hvis kommunen giver tilladelse, jf. Bilag 2 – Forslag om opsætning af altaner på A/B Nymindegaard punkt a og i.

- b. Afstemning om selve forslaget om opsætning af altaner.

Forslaget er nærmere præciseret i Bilag 2 og Bilag 3. Forslaget er samtidig et forslag om at de andelshavere, der ønsker det, kan få altan med placering som angivet i Bilag 3 og præciseret i afstemningen under forslag 3.2 a.

Forslaget er samtidig et forslag om optagelse af 30-årigt fastforrentet kontantlån med afdrag til finansiering af altanerne, forslag om opkrævning af tillæg til boligafgift for andelshavere, der får etableret altan med ca. kr. 846,- pr. måned pr. altan med bredde 240 cm, ca. kr. 1.010,- pr. altan pr. måned med bredde 420 cm og ca. kr. 385,- pr. fransk altan pr. måned.

Endelig er forslaget et forslag om ændring af vedtægterne:

§ 8 stk. 1 og 2 foreslås ændret til

- 8.1. Basisboligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 8.2 Indbyrdes forhold mellem basisboligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i tilvækst til forningens formue, jf. § 6, stk. 1 eller i henhold til den fordeling, som besluttet af generalforsamlingen, såfremt denne måtte være anderledes.
- 8.3 Udover basisboligafgiften betaler andelshavere med altan eller fransk altan et tillæg til boligafgiften for etablering af altan. Tillægget fastsættes af generalforsamlingen, gældende i 30 år fra altanerne er opsat. Endvidere betales til vedligeholdelse af altanerne et beløb, der ligeledes fastsættes af generalforsamlingen ved simpelt flertal.

Nuværende § 8.3 bliver herefter til § 8.4.

Forslag til ny § 9 stk. 3

9.3 Andelshavere med altan har den fulde vedligeholdelses- og fornyelsespligt af altanen.

Nuværende stk. 3 til stk. 7 bliver til stk. 4 til stk. 8.

- c. Stemmes altanforslaget igennem skal der vælges et nyt bestyrelsesmedlem, hvis hovedopgave vil være at køre altan-projektet sikkert i havn

Vedtages forslag om opsætning af altaner er det en forudsætning for, at projektet kan igangsættes med det samme, at der vælges et nyt yderligere bestyrelsesmedlem. Det vil nemlig gøre det muligt for bestyrelsen både at have tid til at varetage behandlingen af det nuværende rør-projekt og altan-projektet og vil indebære, at mens altanprojektet kører, vil der være 6 bestyrelsesmedlemmer mod normalt 5 medlemmer. Viser det sig ikke muligt at få valgt dette 6 bestyrelsesmedlem, vil altanprojektet først kunne igangsættes, når bestyrelsen vurderer, at der er tid hertil.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen og Altanudvalget

Bestyrelsen har følgende mindre ændringer til foreningens vedtægter, som foreslås vedtaget for at tilpasse de faktiske forhold.

Paragraf	Nuværende ordlyd	Forslået ny ordlyd
§3, stk. 5 Vi ønsker at man ved intern flytning kan råde over 2 andele i en overgangsperiode	Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.	Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende. Ved internt flytning i foreningen tillades det at benytte 2 boliger i op til 3 måneder. Bestyrelsen kan give dispensation til at udvide denne periode. Man har dog kun rettighe-der som een andelshaver i perio-den.
§6, stk. 4 udgår Vi bruger ikke andelsbeviser mere	For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.	
§25, stk.2 Der er en meningsforstyrrende slåfejl – der står ½ men der skal stå 2/3 et sted.	Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst ½ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et 2/3 flertal uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.	Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et 2/3 flertal uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Forslag om opsætning af altaner på A/B Nymindegaard

Forslag om, at de andelshavere, der ønsker det, kan få altan som angivet i Peter Jahn & Partnere A/S's projektforslag 10/2018.

a. Mulighed for at få kort/lang altan

Det foreslås, at der som udgangspunkt etableres altaner på 2,40 m. Dog hvis det er muligt, jf. kommunens regler, og en hel ranke kan blive enige om det, foreslår altanudvalget, at det bliver muligt for den samlede ranke at etablere altaner på 4,20 m. Også beboere, der ikke ønsker altan har en stemme i denne forbindelse (og kan således – ligesom en beboer, som kun ønsker en kort altan – stille sig i vejen for, at der etableres lange altaner i ranken). Det understreges, at en beboer, der ikke ønsker altan, ikke kan stille sig i vejen for, at andre får en altan på 2,40 m.

b. Placering af altaner

Det foreslås, at altanerne på langsiderne af bygningen mod gården etableres ud fra det 2. vindue (og evt. det 1. vindue, hvis altanen er lang) talt fra trappeopgangen. På Otto Mallings Gade etableres altanerne ud fra 2. vindue (og evt. 3. vindue, hvis altanen er lang).

På Nygårdsvej medfører en "skæv" sammenlægning af en lejlighed imidlertid, at der ikke er en åbenbar placering. Det foreslås derfor, at placeringen af altaner på Nygårdsvej mod gården afgøres efter en høring af beboerne i forhold til, om det for nogen ville være relevant at kunne få de længere altaner. Hvis der ikke er nogen af rankerne, som ønsker en længere altan, eller hvis begge ranker ønsker længere altan, kan der i sidste ende blive trukket lod, jf. nærmere Peter Jahn & Partners projektforslag 10/2018.

Altaner mod gaden forventes placeres i anden vinduesrække væk fra opgangsvinduer, jf. side 9 i bilag 3.

c. Fransk altan muligt

Det foreslås, at der bliver mulighed for at etablere fransk altan frem for altan, hvis man ønsker det. Prisen herfor vil forholdsmæssigt afspejle de lavere etableringsomkostninger. Franske altaner mod gården kan placeres ud fra det vindue, som passer den enkelte beboer bedst, uanset hvor beboere over eller under har altaner, dvs. der gælder ikke krav om, at fransk altan skal opsættes over det 2. vindue.

d. Etablering af enten altan eller fransk altan i ranke

Det foreslås, at der i hver ranke mod gården, hvor det er muligt, kan etableres enten en altan eller en fransk altan. Med ranke menes enten opgangens højre eller venstre side.

e. Finansiering

Det foreslås, at finansiering sker gennem foreningen efter en model, hvor den enkelte andelshaver betaler en månedlig huslejestigning for altanen, mens den samlede værdistigning af alle altanerne tilfalder foreningen. Dette er blandt andet for, at alle andelshavere kan få noget ud af, at nogle andelshavere får lov til at få altan. Altanen er dermed ikke en individuel forbedring. Den generelle opskrivning af ejendommen vil alt andet lige forventes at medføre en stigning svarende til ca. omkostningerne ved at etablere altanerne. Som udgangspunkt betales altanen med en månedlig huslejestigning over en 30 årig periode, jf. overslag udarbejdet af advokat Birgitte Grubbe. Hertil skal der betales et månedligt/årligt vedligeholdelsesbeløb til en separat kasse i foreningen/altanfond i foreningen. Det foreslås, at beløbet sættes til kr. 15,00 pr. måned for en lille altan, til kr. 26,25 pr. måned for en lang/stor altan og til kr. 10,00 for en fransk altan.

Det foreslås, at der ikke tilbydes en mulighed for individuel finansiering. Det skyldes blandt andet følgende:

- Finansieres altanerne individuelt skal de afskrives over 30 år efter ABF-standard. Det svarer i overordnede termer til en depreciering på 3,3% om året, hvortil skal lægges evt. låneomkostninger m.v. Så selv, hvis man har pengene, vil det umiddelbart ikke være en økonomisk god forretning for den enkelte
- Derudover er det også administrativt mere besværligt at køre med 2 modeller ved siden af hinanden. Det svære er ikke så meget nu, men om nogle år, hvis man ikke er meget omhyggelig med at give reglerne klart videre til skiftende bestyrelser, revisorer og valuarer. Derudover kan det virke mærkeligt at have 2 forskellige måder at behandle altaner på. Endelig er det i byggefasen besværligt med kontantbetalerne, idet de normalt kun stiller garanti for altanen og først betaler kontant, når altanen er opsat. Det betyder, at der skal tjekkes garantier og etableres byggelån, tjekkes faktiske betalinger og holdes øje med, at garantierne forlænges, hvis byggeriet trækker ud.

f. Beregning af den enkelte beboers betaling af de samlede udgifter

Forslaget indebærer, at der som udgangspunkt kun vil blive 3 forskellige priser, det vil sige en pris for altaner på ca. 420 cm i længden, en pris for altaner på ca. 240 cm i længden og en pris på franske altaner. Alle udgifter, bortset fra udgifterne til selve altanen, dør og flytning af radiatorer til projektet spredes forholdsmæssigt ud over alle altaner/franske altaner.

Prisen for en altan/fransk altan vil således være uafhængig af, hvilken etage vedkommende bor på, og om man eksempelvis er årsag til, at en kældergang skal drejes (se næste punkt).

g. Mulighed for at ændre kældernedgange for at gøre det muligt for flere at få altaner i stuen

Det foreslås, at projektet giver mulighed for at etablere altaner i stuen inkl. over kældernedgange, hvor det er muligt. De øgede omkostninger til etablering af altaner over kældernedgange betales af alle altanhavere, jf. den ovenfor nævnte betalingsmodel. Det er dog ikke muligt at ændre kældernedgangen under 3 af stuelejlighederne, som derfor ikke vil kunne få altan (se bilag 3 – Projektforslag fra Peter Jahn & Partnere for angivelse af hvilke lejligheder, der ikke kan få altan).

h. Ny runde af opsætning af altaner for beboere, som ikke kommer i første omgang

Det foreslås, at der efter første "runde" af opsætning af altaner kan opsættes nye altaner hvert femte år, for dem som måtte ønske det. Såfremt der er 20 eller flere andelshavere, som ønsker altan før det 5. år, kan der dog også opsættes nye altaner. Omkostningerne til etablering af nye altaner skal alene deles mellem de, som er med i den nye opsætningsrunde.

i. Altaner med forskellig størrelse i samme ranke af byggetekniske årsager.

Såfremt alle i en ranke er indforstået med/ønsker store altaner, men der kun kan etableres mindre altaner af byggetekniske årsager på en eller flere etager, kan der søges om, at der opsættes altaner af forskellig størrelse. Peter Jahn & Partnere har vurderet, at det formentlig godt kan tillades af kommunen i disse tilfælde.

j. Altanorden

Hvis vi vedtager at etablere altaner i A/B Nymindegaard, vil vi sørge for, at husordenen bliver tilpasset, inden altaner sættes op. Processen vil umiddelbart være den, at der på den ordinære generalforsamling i marts 2019 fremsættes et forslag om ændring af husordenen, der beskriver rammerne for brug af altaner.

Det er vigtigt at understrege, at det er foreningen i fællesskab, der fastsætter regler for brug af altanerne. Ligesom andre punkter i vores husorden, er alle andelshavere velkomne til at komme med forslag til dette.



10/2018

PROJEKTFORSLAG - ALTANER

Indledning

Ejendommen har rettet henvendelse til Peter Jahn & Partnere A/S for at få belyst mulighederne i forhold til etablering af altaner.

Nærværende projektforslag omhandler en gennemgående granskning af mulighederne for etablering af altaner mod gård- og gadeside på ejendommen i AB Nymindegaard.

Byggeteknisk set er det muligt at ophænge altaner til næsten alle lejligheder i ejendommen, og det gælder også for stueetagen.

Altanprojektet som det foreligger, er det oplæg, som bestyrelsen og altanudvalget ønsker at indstille til godkendelse hos foreningens beboere.

Forslaget er ikke blevet endeligt behandlet hos kommunen, da der ikke ansøges, før der er tilslutning om forslaget i foreningen. Vi har dog forhørt med kommunen, hvad de siger til projektet, og de er positivt indstillet overfor etablering af altaner på ejendommen, så længe kommunens overordnede retningslinjer for altaner følges.

Det er med udgangspunkt i ovenstående, at vi har udarbejdet nærværende forslag til placeringer og størrelser på altaner.

Nærværende altanforslag er tilrettet efter afholdt beboermøde i juni 2018.

God læselyst.

Med venlig hilsen
Peter Jahn & Partnere A/S

Johan Steglich-Petersen & Jan Furbo Larsen
Den 3. oktober 2018

Indhold af projektforslag

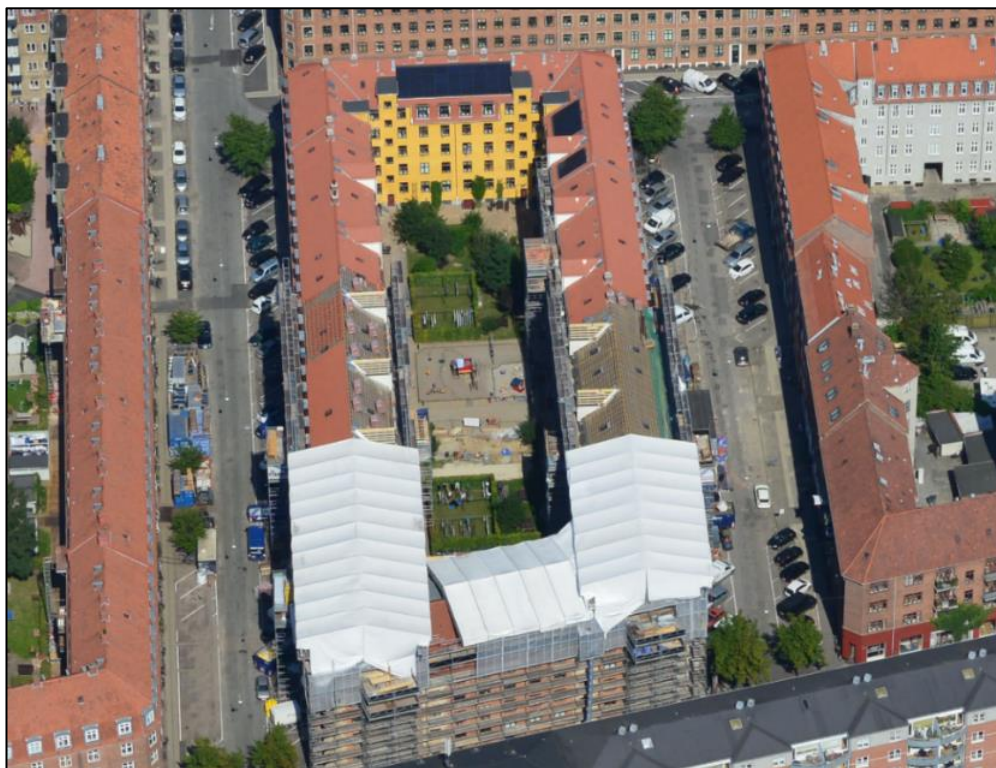
Indledning	2
Projektbeskrivelse	3
Tid og proces	14
Myndighedsforhold	15
Arbejds miljø/sikkerhed	19
Budget og økonomi	20
Muligheder for tilvalg	22

Projektbeskrivelse

Andelsboligforeningen Nymindesgaard er beliggende i karréen, som er afgrænset af gaderne Lange-Müllers Gade, Otto Mallings Gade og Bechgaardsgade samt Nygårdsvej i 2100 København Ø.

Ejendommen består af 159 beboelseslejligheder (200 oprindeligt) fordelt i alle fire længer, som det fremgår på oversigtsbilledet nedenfor.

Området hvor ejendommen er beliggende er kendetegnet ved tæt bebyggelse samt de fine ældre store karréejendomme, som er meget karakteristiske for denne del af København.



Figur 1. Skråfoto af området, oversigtsbillede.

”Det er et udbredt ønske blandt københavnere at bo i en lejlighed med altan, da altaner giver mulighed for udeophold i umiddelbar tilknytning til boligen og dermed øger boligens kvalitet”.

Københavns Kommune

Nuværende forhold

Ejendommen har et yderst velholdt og velfungerende gårdmiljø, som er meget rummeligt.

Facaderne mod gården er alle pudset og filtset. Filtsefarve er gul ud for boligarealer og hvid udfor bitrappeturum. Ved opgangene er der mindre fremspring i forhold til det almindelige facadeplan. Den øvrige del af facaderne er plane overflader.

Facaderne mod gaden er blankt murværk med kvaderudsmykning ved opgange og på hjørnerne af bygningen.

Øverst på facaden mod gaden er der en kraftigt udsmykket gennemgående hovedgesims, som udkrager i forhold til facaden.

Tagfladen er mod gårdside udført som et mansardtag belagt med teglsten. I hele tagfladen er der udført kviste ind til lejlighederne. Tagrendniveau er placeret mellem 3. og 4. sal. Ved opgangene i hjørnerne i gården er facademurværket ført med op over tagrendniveau.

Lejlighederne i ejendommen varierer i størrelse, idet de største indeholder 5-6 værelser og de mindste indeholder 2 værelser.



”På en facade eller et tag med lodrette træk såsom trappehuse, karnapper eller anden udsmykning, som skaber symmetri eller opdeler facaden, anbefales det, at altaner og terrasser forholder sig til facadens orden”.

Københavns Kommune,
Retningslinjer for altaner og tagterrasser

Fremtidige forhold

Nedenfor er kort beskrevet de fremtidige forhold for ejendommen i forbindelse med etableringen af altaner. Det er i nærværende altanforslag tilsigtet at flest muligt skal have mulighed for at få altan eller alternativt en fransk altan.

Der er med dette altanforslag taget hensyn til Københavns Kommunes retningslinjer ved at etablere altaner i forenelige størrelser og placeringer, som også tilgodeser et ensartet udtryk ved individuel opsætning af altaner.

Gårdside:

Altanforslaget indebærer, at der som udgangspunkt etableres altaner mod gårdsiden, hvilket også omfatter altaner i stueetagen og på 4. sal. Udgangspunktet for altanerne er, at der kan opsættes altaner, som enten spænder over ét eller to vinduesfag alt efter, hvad der er interesse for blandt beboerne i den enkelte ranke (ranke = den ene halvdel af en opgang, f.eks. alle lejlighederne til venstre i Bechgaardsgade nr. 13). Læs mere om muligheden for at få en altan, som spænder over en eller to vinduesfag i *"Forslag om opsætning af altaner på A/B Nymindegaard"* punkt A.

I stueetagen kan der ved kældertrappenedgange være særlige forhold, som medfører at altanen enten skal være kortere end på de øvrige etager, eller at kældertrappen skal ændres for at kunne benyttes. Forslaget indebærer, hvor det er muligt, at dette kan ske. Ved stueetagen og på 4. sal er det, hvis det er bygningsmæssigt relevant, muligt at variere lidt i længden (ca. 20 cm) i forhold til de øvrige facadealtaner – blot ikke til en længere størrelse.

Foreningen skal være opmærksom på den forholdsvis korte afstand mellem bygningerne på langsiderne ved Lange Müllers Gade og Bechgaardsgade mod gården, idet der bidrages ved øget anvendelse af gården, ved at skabe nye uderum, til et øget lydniveau, hvorfor der opfordres til at ajourføre husordenen i foreningen.

Gadeside:

For de lejligheder, der er beliggende i hjørnerne, hvor der ikke er mulighed for altan mod gårdsiden, vil der i stedet være mulighed for at søge om etablering af altaner mod gadesiden.

Udgangspunktet for altanerne er, at der kan opsættes altaner, som kun spænder over ét vinduesfag jf. kommunens krav til ensartet udtryk for alle altaner mod gadeside.

Kun altan ved ét vindue:

Af de lejligheder hvor altaner på gårdside ikke kan spænde over to vinduesfag pga. bygningsmæssige forhold er:

- Bechgaardsgade 5, st. tv. (kun v. 2. vindue fra opgang)
- Bechgaardsgade 15, opgangsside - tv. (har kun ét køkkenvindue mod gård)
- Nygårdsvej 56, st. th. (kun ved 2. vindue fra opgang)
- Otto Mallings G. 5, st. th. (kun v. 2. vindue fra opgang)

Kun altaner mod gade:

Følgende lejligheder kan ikke etablere altaner mod gårdside, men har i stedet mulighed for at etablere altan mod gadeside (kun for 1.- 3. sal):

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| - Otto Mallings Gade 5 | opgangsside - tv. |
| - Otto Mallings Gade 7 | opgangsside - th. |
| - Nygårdsvej 54 | opgangsside - th. |
| - Nygårdsvej 56 | opgangsside - tv. |
| - Lange Müllers Gade 2 | opgangsside - th. |
| - Lange Müllers Gade 16 | opgangsside - tv. |
| - Bechgaardsgade 1 | opgangsside - tv. |
| - Bechgaardsgade 15 | opgangsside - th. |

- Bechgaardsgade 15 opgangsside - tv.
(særligt for nr. 15, tv. er, at der er mulighed for at etablere altaner mod enten gård- og gadeside, idet der mod gård kun er ét køkkenvindue til lejligheden.)

Fremtidige forhold – fortsat

På gadesiden kan der ikke opsættes altaner i stueetagen. For disse lejligheder kan der muligvis etableres fransk altan (jf. nedenfor).

På gadesiden er det ligeledes ikke muligt at opsætte altaner til lejlighederne på 4. sal. Dette skyldes bl.a. bygningens udkragende hovedgesims, som ikke må gennembrydes, hvilket er et krav fra Københavns Kommune.

Etablering af altaner mod gadesiden forudsætter, at der er stor nok tilslutning, så der kan opnås en god harmoni mellem bygningen og de altaner som opsættes, hvilket vil sige, at der skal opsættes altaner i fulde ranker for hver opgangsside – dvs. én altan ved hver etage fra. 1.- 3. sal, for at leve op til kommunens krav om harmoni og æstetik.

Franske altaner mod gården:

Næsten alle lejligheder kan hvis de ønsker det, få etableret en fransk altan mod gården i stedet for at få altan. Nogle lejligheder i hjørnerne kan kun få etableret franske altaner og ikke altaner.

Enkelte lejligheder i hjørnerne kan hverken få altan eller fransk altan mod gården, hvilket er gældende for lejligheder i stueetagen placeret tættest på hjørnerne af ejendommen ved Lange Müllers Gade, Otto Mallings Gade og Bechgaardsgade.

Franske altaner mod gaden:

Der er enkelte lejligheder i hjørnerne af ejendommen, hvor der ikke kan etableres altaner mod gårdsiden. For disse lejligheder kan det være muligt at søge om at få etableret en fransk altan på gadesiden (stuen – 3. sal).

En etablering kan formentlig ske, hvis den samlede ranke vælger franske altaner i stedet for almindelige altaner, da der på gadesiden gælder krav om harmoni – dvs. fulde ranker for hver opgangsside.

Franske altaner mod gården i hjørner:

Følgende hjørnelejligheder kan ikke etablere altaner mod hverken gård- eller gadeside, men har i stedet mulighed for at etablere franske altaner mod gården. De nævnte stuelejligheder kan også søge om at få franske altaner mod gaden. En etablering heraf kan formentlig ske, under forudsætning af, at overliggende lejligheder (1.-3. sal) også får franske altaner, da der gælder krav om harmoni – dvs. fulde ranker for hver opgangsside.

- Bechgaardsgade 1, st. tv.
- Bechgaardsgade 1, 4. tv.
- Bechgaardsgade 15, st. tv.
- Bechgaardsgade 15, 4. th.
- Nygårdsvej 54, st. th.
- Nygårdsvej 54, 4. th.
- Nygårdsvej 56, st. tv.
- Nygårdsvej 56, 4. tv.
- Lange Müllers Gade 2, st. th.
- Lange Müllers Gade 2, 4. th.
- Lange Müllers Gade 16, 4. tv.
- Otto Mallings Gade 5, 4. tv.

Franske altaner mod gaden i hjørner:

Følgende hjørnelejligheder kan ikke etablere altaner mod hverken gård eller gadeside, eller få fransk altan mod gårdsiden, men kan søge om at få etableret franske altaner mod gaden. En etablering heraf kan formentlig ske under forudsætning af, at overliggende lejligheder (1.-3. sal) også får franske altaner, da der gælder krav om harmoni – dvs. fulde ranker for hver opgangsside.

- Bechgaardsgade 15, st. th.
- Lange Müllers Gade 16, st. tv.
- Otto Mallings Gade 5, st. tv.
- Otto Mallings Gade 7, st. th.

Altanlængder (jf. Københavns Kommunes retningslinjer for altaner)

På baggrund af Københavns kommunes krav om mængden af dagslys i lejligheder gælder altanlængder jf. deres retningslinjer. Det betyder, at det er antallet af vinduer i den underliggende lejlighed, der dikterer, hvor mange vinduer en altan må spænde over.

Såfremt der er 4 vinduer eller flere i den underliggende lejlighed, må altanen mod gårdsiden i lejligheden over spænde over i alt 2 vinduer. Er der mindre end 4 vinduer i den underliggende lejlighed, må altanen mod gårdsiden kun spænde over i alt 1 vindue.

Mod gadesiden må altanerne i ejendommen kun spænde over i alt 1 vindue, idet længden er styret af den mindste altan som opsættes på facaden.

De vejledende størrelser i skemaet nedenfor er et udtryk for, hvilken størrelse altaner som udgangspunkt kan forventes at opnå tilladelse til, når der ansøges om altaner på eksisterende bygninger. De vejledende størrelser tilsidesætter dog ikke kommunens forpligtelse til at udføre en konkret helhedsvurdering, ligesom der kan være forhold, der ikke muliggør altaner alle steder.

De vejledende standardstørrelser er baseret på en afvejning af hensynet til dagslys, byrum og anvendeligheden af en altan.

Antal vinduer til opholdsrum i hele den underliggende lejlighed	Antal vinduer til opholdsrum i hele den underliggende lejlighed, der kan dækkes med altan med standarddybde
2 til 3 vinduer ialt	Altan må dække 1 vindue
4 til 7 vinduer ialt	Altan må dække 2 vinduer 2 små altaner over 1 vindue eller 1 stor altan over 2 vinduer

Københavns Kommune, retningslinjer for altaner

”Mod gaden skal altanerne have samme længde på facaden.

Mod gården kan længderne variere mere frit alt efter gårdens karakter.”

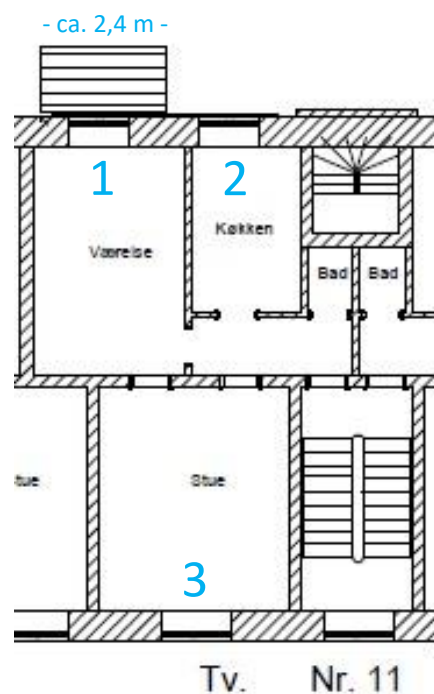
Københavns Kommune,
Retningslinjer for altaner

Altanlængde, gårdsiden

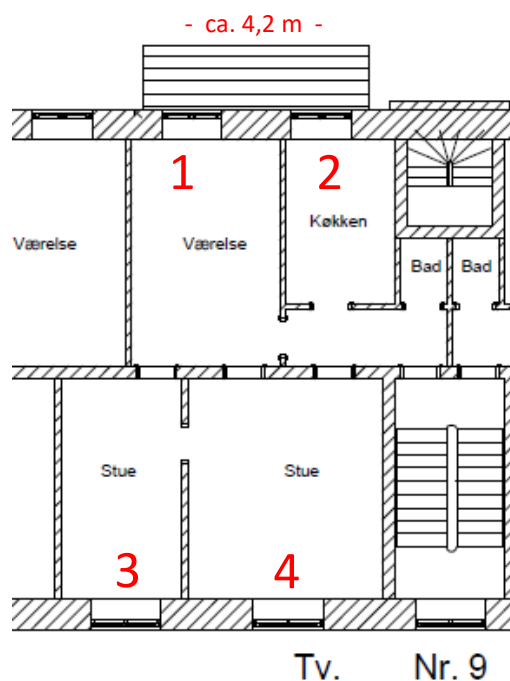
Mod **gården** vil altanerne kunne variere i længde, alt afhængig af antallet af vinduer i den underliggende lejlighed, dog med samme størrelse for alle altaner, som placeres i samme ranke over hinanden dvs.:

- at ved lejligheder med 3 vinduer må altaner kun spænde over 1 vindue, og længden på altanerne vil dermed blive ca. 2,4 m, hvilket er gældende for alle 2-værelses lejligheder i ejendommen.
- at ved lejligheder med 4 vinduer kan altaner spænde over 2 vinduer, og længden på altanerne vil dermed blive ca. 4,2 m. Det kræver dog at alle beboere i ranken er enige om at der opsættes store altaner.

Alle størrelser på altaner kan variere alt afhængig af placering i ejendommen. Alle mål er desuden cirka mål, idet der ikke er foretaget statiske beregninger og dokumenteret placeringen af lejlighedskel. Yderligere mangler der egentlig myndighedsgodkendelse. Disse forhold kan påvirke altanstørrelsen.



Eksempel, Bechgaardsgade 11 (3 vinduer).



Eksempel, Bechgaardsgade 9 (4 vinduer).

“Altaner øger boligens kvalitet og tilføjer et ekstra leverum i sommerhalvåret”.

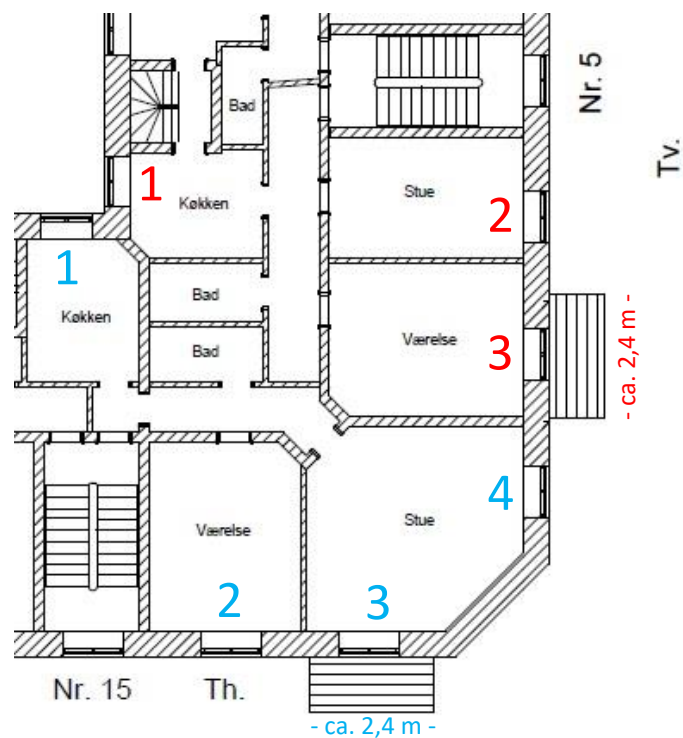
Københavns Kommune

Altanlængde, gadesiden

Mod **gaden** vil altanerne af hensyn til Københavns kommunes krav til det samlede udtryk skulle være ens i størrelsen. Dvs. at længden på altanerne mod gaden er bestemt af den mindste altan.

Det betyder at alle altaner der opsættes mod gaden – uanset antallet af underboens vinduer – højst må spænde over ét vindue, og vil kunne blive i alt ca. 2,4 m i længden, hvilket er bestemt af den mindste altan, som kan opsættes på gadesiden.

Altaner på gadesiden placeres i 2. vinduesrække væk fra opgangsvinduer for ikke at bryde med de pudsede felter omkring opgangsvinduerne.



Eksempel, Bechgaardsgade 15 (4 vinduer), Otto Mallings Gade 5 (3 vinduer).

Altandybder

Altandybden er styret af afstanden til den modstående bygning, da denne afstand har indflydelse på lysforhold og byrum for lejlighederne.

Afstanden til modstående bygning i gården er ca. 20-22 m mellem Bechgaardsgade og Lange Müllers Gade. Altaner til gården kan derfor i henhold til kommunens krav om afstand til modstående bygning blive max. 130 cm i dybden.

For at bevare en ensartethed på altanerne i gården er der i dette forslag forudsat samme dybde på samtlige altaner, også ved Nygårdsvej og Otto Mallings Gade.

Altanerne mod gaden har i henhold til kommunens krav om afstand til modstående bygning mulighed for at blive max. 110 cm i dybden ved Lange-Müllers Gade, Bechgaardsgade og Nygårdsvej.

Altaner mod gaden ved Otto Mallings Gade vil dog kun kunne blive max. 90 cm i dybden pga. den kortere afstand til nabobygningen.

Gårdside:

Afstand til modstående bygning	Altandybde
8 m til 10 m	90 cm
10 m til 14 m	110 cm
14 m til 25 m	130 cm

Københavns Kommune, retningslinjer for altaner

Gadeside:

Afstand til modstående bygning	Altandybde
8 m til 10 m (meget smal gade, fx Larsbjørnsstræde)	70 cm
10 m til 14 m (smal gade, fx Blågårdsgade eller Studiestræde)	90 cm
14 m til 25 m (bred gade, fx Nørrebrogade eller Istedgade)	110 cm

Altantyper

Størrelserne på de forskellige altantyper kan variere lidt i forbindelse med, at der udarbejdes statiske beregninger, dog forventet kun i mindre omfang. I nedenstående størrelser er der taget udgangspunkt i den mindste størrelse af altantype, som kan variere lidt imellem altanrankerne.

Størrelser på gadesiden:

- Altan (type 1): ca. 1,1 m x ca. 2,4 m (Lange-Müllers Gade, Bechgaardsgade og Nygårdsvej)
- Altan (type 2): ca. 0,9 m x ca. 2,4 m (kun for Otto Mallings Gade)

Størrelser på gårdsiden:

- Altan (type 3): ca. 1,3 m x ca. 2,4 m (kræver samlet min. 3 vinduer i lejligheden under)
- Altan (type 4): ca. 1,3 m x ca. 4,2 m (kræver samlet min. 4 vinduer i lejligheden under)

Visualisering af altan type 3 (tv.) og type 4 (th.) - se nedenfor.



Visualisering. Altaner.

Altanmaterialer

Altanbunde udføres som stål bunde med glatte fronter, som galvaniseres og pulverlakeres i mørk farve. Alle altanbunde afvander ud over forkant på altanerne jf. kommunens anvisninger.

Gulvbelægning på altanerne udføres i hårdttræ, som lægges ovenpå altanbund.

Undersiden på altanbundene udføres med påmonteret hvid aluminiumsplade, som medvirker til bedre at reflektere dagslyset i den underliggende lejlighed.

Rækværk udføres som tremmer i rundstålsprofiler samt stolper og vandrette profiler i fladstål, som behandles og males i farve som altanbunde. Håndliste udføres som halvrund håndlisteprofil i hårdttræ som gulvbelægning.

Altanerne forventes ophængt med indspændt stål, der fastgøres i facade eller etageadskillelse alt efter placering. Ved fastgørelse i etagedæk skal gulvet i den givende lejlighed optages og derefter genetableres.

Afslutning udvendigt vil blive med de eksisterende mursten afsluttet med overfladebehandling tilsvarende eksisterende facade.

Ved altaner i tagfladen udvides nuværende kviste med altandøre, og tagfladen omkring repareres, så regnvand afledes.

På gadesiden må der ikke opsættes sideskærme på altaner. Det er efter kommunens retningslinjer muligt ind mod gården. Da det medføre skyggegener indebærer forslaget, at der ikke må opsættes sideskærme i gården.



Retablering indvendigt/VVS

Indvendigt:

Reparation af lysning og gulv ved udgang til altan. Den eksisterende lysning bevares for forlænges med profileret mdf-plade ned mod gulv. Overflader på lysning afsluttes klar til maler.

Gulv:

Retableres med fyrtrægulv. Der foretages ingen efterbehandling af gulv. Hvis der er lagt nyt gulv oven på den eksisterende gulvbelægning, skal dette udføres af beboerne selv.

Øvrige VVS-installationer, evt. køkkener m.v. påhviler beboerne at omlægge/ombygge.



Eksempel - færdig lysning (uden profilering) og flyttet radiator

Altandøre

Alle altandøre udføres som udadgående træ/alu-døre, hvor den oprindelige stil og profilering genskabes i videst muligt omfang. Træ/alu-døre er vedligeholdelsesfrie på de udvendige overflader.

Dørene leveres med friskluftventil monteret i karm.

Dørene leveres med hårdtræsbundstykke, som indbygges i forhold til gulv i bolig og gulvbelægning på altan, således at der ikke er niveauforskel mellem gulv og altan.

Dørenes udvendige flader er i aluminium og fremstår pulverlakeret med mat malede overflader i farve som nuværende vinduer.

De indvendige overflader på dørene er i træ med profilering på alle karme og rammer. Alle overfladerne indvendigt på altandørene fremstår hvidmalede.

Energimæssigt er dørene den bedste type (A-mærkede), og består af 3-lags lavenergiglas.

Dørene udføres i et parti i fuld højde, hvor hvert dørblad åbnes som én samlet del for at få nok frihøjde under tværpost. Dørene er udført med vandret tværsporse for at udseendet passer til vinduerne i ejendommen.

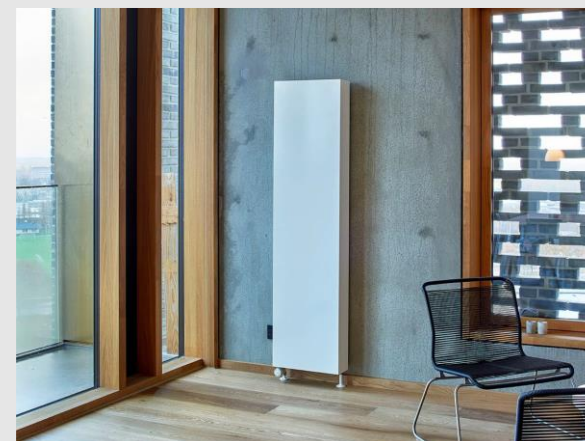
Visualisering af altandør:



Flytning af radiator

Der foretages genanvendelse af eksisterende radiatorer i lejligheder. Flytning af eksisterende radiatorer til mulig væg, uden ændring af stigestrenge, nye rør føres synligt.

Hvis det ikke er muligt at placere radiator på nærmeste side- eller tværvæg, kan der mod et tillæg købes en ny høj smal radiator.



Evt. kan der mod et tillæg købes ny smal høj radiator.

Det er ikke muligt at få radiator (konvektor) med placering i gulvet, idet det giver en opkant ved altandøre, og altanerne vil pågældende steder skulle hæves for at kompensere, hvilket bevirker til et uens udtryk på facaden.

Tid og proces

Nedenstående oversigt over projektets overordnede varighed. Tidsplanen er meget overordnet og vil afhænge af bl.a. den tid der går med at indhente byggetilladelse m.v.

I hovedtræk gælder følgende tidsintervaller:

- | | |
|--|-------------|
| • Projektafklaring - generalforsamling | 1 måned |
| • Forprojekt - beboertilslutning | 2-3 måneder |
| • *Myndighedsbehandling | 3-4 måneder |
| • Hovedprojekt | 1-2 måneder |
| • Kvalitetssikring af projekt/projektgennemgang | 1 måned |
| • Udbud af projekt | 1 måned |
| • Kontrakt med entreprenør | 1 måned |
| • Statiske beregninger (udarbejdes af entreprenør) | 1-2 måneder |
| • *Myndighedsgodkendelse af statiske beregninger | 3-4 måneder |
| • Produktionstid altaner/døre til altaner | 2-3 måneder |
| • Udførelse (alt afhængig af antallet af altaner - forudsat ca. 78 stk.) | 8-9 måneder |

*) Tidsangivelserne kan variere i forhold til kommunens sagsbehandlingstider, som pt. oplyses at være ca. 12-16 uger.

Der skal påregnes ca. 1 uge for etablering af én altan inkl. etablering af altandør. Der skal i ovenstående tages højde for den interne dialog i andelsboligforeningen, inden et endeligt altanprojekt kan igangsættes.

Det fremadrettede forløb

Forprojekt og beboertilslutning. Beboere underskriver bindende tilsagn om altaner, herunder placering, størrelse m.v.

Myndighedsbehandling. Peter Jahn & Partnere A/S indsender endelig ansøgning til Københavns Kommune. Byggetilladelsen forventes modtaget fra Københavns Kommune. Vilkår i byggetilladelse vurderes og indarbejdes i projektmateriale.

Hovedprojekt/udbud. Peter Jahn & Partnere A/S udarbejder nødvendigt projektmateriale og tegninger, som sendes i udbud til 3-4 entreprenører. Efter ca. 3 uger kan der afholdes underhåndsbud, og de indkomne tilbud vurderes.

Kontrakt med entreprenør. Der indgås kontrakt med den valgte entreprenør afhængig af vilkår. Entreprenøren udarbejder statiske beregninger. De statiske beregninger skal godkendes af Københavns Kommune.

Produktion af altaner m.v. Når konstruktionstilladelse er modtaget fra Københavns Kommune, kan entreprenøren foretage den endelige opmåling og sætte produktionen af altaner og altandøre i gang.

Udførelse. Når altaner og døre er produceret, kan selve altanmonteringen igangsættes på ejendommen. Når alle arbejder er afsluttede og aflevering er foretaget, kan de færdige altaner tages i brug.

Myndighedsforhold

Lokalplansforhold

Der er ikke en lokalplan for området. Hvis der ikke er en lokalplan for det konkrete område, eller der ikke er fastsat bestemmelser om altaner i lokalplanen, kan byggelovens § 6D anvendes. Det fremgår af byggelovens § 6D, at kommunalbestyrelsen kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

Hvad siger Kommunen?

Kommunen er indstillet på at give tilladelse til enkeltvis opsætning af altaner, hvis ikke alle ønsker at få altan, dog kun mod gårdside. Mod gadeside vil der være krav om ensartethed og symmetri alle steder, hvor der opsættes altaner.

Kommunen har ingen særlige krav til placeringen af altaner i forhold til indbliksgener inden for ejendommens lejligheder, dog anbefaler de, at der tages hensyn hertil.

Kommunens retningslinjer for altaner indeholder præcise hensyn til dagslys og anbefalinger for udformning og placering af altaner. Retningslinjerne er vejledende og danner grundlag for kommunens behandling af ansøgninger om nye altaner på eksisterende bygninger.

Nærværende projektforslag skal udelukkende ses som vejledende, da den endelige myndigheds-ansøgning vedrørende etablering af altaner først vil blive indsendt efter en beslutning om projektet på en besluttende generalforsamling og der har været beboertilslutning.

Servitutter - facadecensur

Københavns Kommune har informeret os om, at der er "facadecensur" på jeres ejendom, og de derfor kan bestemme symmetrien i placering af altanerne mod gadesiden. Der vil ikke være krav til symmetri på gårdsiden.

Afvanding

Det anbefales, at altaner mod gården ikke afvandes i et enkelt frit udløb, da dette kan være til gene for forbi passerende og kan være medvirkende til øget isdannelse. For altaner mod gade, jf. afsnit om "Krav fra vejloven".

"Etableringen af en altandør vil give mere dagslys til en lejlighed, men samtidig kan en altan tage en betragtelig del af underboens lys. Adgang til dagslys har en signifikant betydning for trivsel og påvirker elforbruget til kunstbelysning direkte".

Københavns Kommune,
Retningslinjer for altaner

Udformning og placering af altaner på eksisterende bygninger

Følgende anbefalinger, vedrørende udformning og placering af nye altaner på eksisterende bygninger, er vejledende i forhold til at opnå en god arkitektonisk helhedsvirkning. Såfremt der kan opnås en god helhedsvirkning på anden vis, kan anbefalingerne fraviges.

Bevaringsværdige bygninger og bebyggelser

Ved bevaringsværdige bygninger og bebyggelser vil der i byggesagsbehandlingen blive taget særlige hensyn til udformning og placering med henblik på at opnå en god helhedsvirkning og tilpasning til byens egenart. Følgende anbefalinger vil, ud fra en vurdering af det enkelte projekt, kunne stilles som krav.

Bebyggelser udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen og bygninger med SAVE-værdier på 1-4 vil i Københavns Kommune blive behandlet som bevaringsværdige (Kilde: "Redegørelse for bevaringsværdige bygninger", Kommuneplan 2011).

- Ejendommen Nymindegård har en bevaringsværdi på 3.

Da bygningen har en bevaringsværdi på 3, kan det være nødvendigt at tage særlige hensyn til udformning og placering af altaner, hvilket muligvis vil have indflydelse på en endelig tilladelse til etablering af altaner.

Udformning

Ensartethed

Det anbefales, at altaner på samme bygning fremstår med samme konstruktion og materialer.

Konstruktion

Det anbefales, at konstruktion udformes enkelt på en måde, der harmonerer med bygningens udtryk.

Værn

Ved etablering af nye altaner på eksisterende bygninger anbefales det, at værn udformes med en spinkel åben konstruktion og en stor grad af transparens.

Døre

Det anbefales, at altandøre udformes i materialer og farver, der harmonerer med eksisterende vinduer.

Bevaringsværdier

Bygninger med den højeste **bevaringsværdi 1** vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede.

Bygningerne med **bevaringsværdierne 2-4** er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Bygninger med **bevaringsværdierne 5-6** er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Bygninger med **bevaringsværdierne 7-9** er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

Slots- og kulturstyrelsen
Fredede og Bevaringsværdige Bygninger
www.kulturarv.dk

Farve

Det anbefales, at værn og konstruktion udformes med en neutral farveholdning, der harmonerer med bygningens eksisterende materialer og farver.

Nedløbsrør

Etableringen af nye afløbsrør til afvanding af altaner anbefales ikke.

Facadedekoration og udsmykning

Ved etablering af nye altaner på eksisterende bygninger anbefales, at der tages hensyn til facadedekoration og udsmykning, der har betydning for bygningens arkitektoniske helhedsudtryk.

Placering

Det anbefales, at nye altaner på eksisterende bygninger ved deres placering og dimensionering forholder sig til bygningens proportioner og facadens opdeling og udsmykning, så bygningen efter etablering af altaner kommer til at fremstå harmonisk ud fra en helhedsvurdering.

Symmetri

På en facade eller et tag med lodrette træk såsom trappehuse, karnapper eller anden udsmykning, som skaber symmetri eller opdeler facaden, anbefales det, at altaner forholder sig til facadens orden.

Hvis en eksisterende symmetri brydes af nye altaner anbefales, at det sker på en måde, der relaterer sig til karakteren af bygningen for eksempel ved, at altaner opsættes over hinanden, men ikke nødvendigvis symmetrisk omkring for eksempel vinduesåbninger.

Vandrette træk

Ved gennembrydning af vandrette elementer på eksisterende bygninger anbefales det at tilpasse dybden og bredden på altaner, så den horisontale karakter af bygningen bevares også set fra siden i gadeniveau.

Der er i nærværende projektforslag taget hensyn til ovenstående myndighedsforhold, således ejendommen imødekommer kommunens krav og ønsker til fremtidige altaner.

Krav fra bygningsreglementet

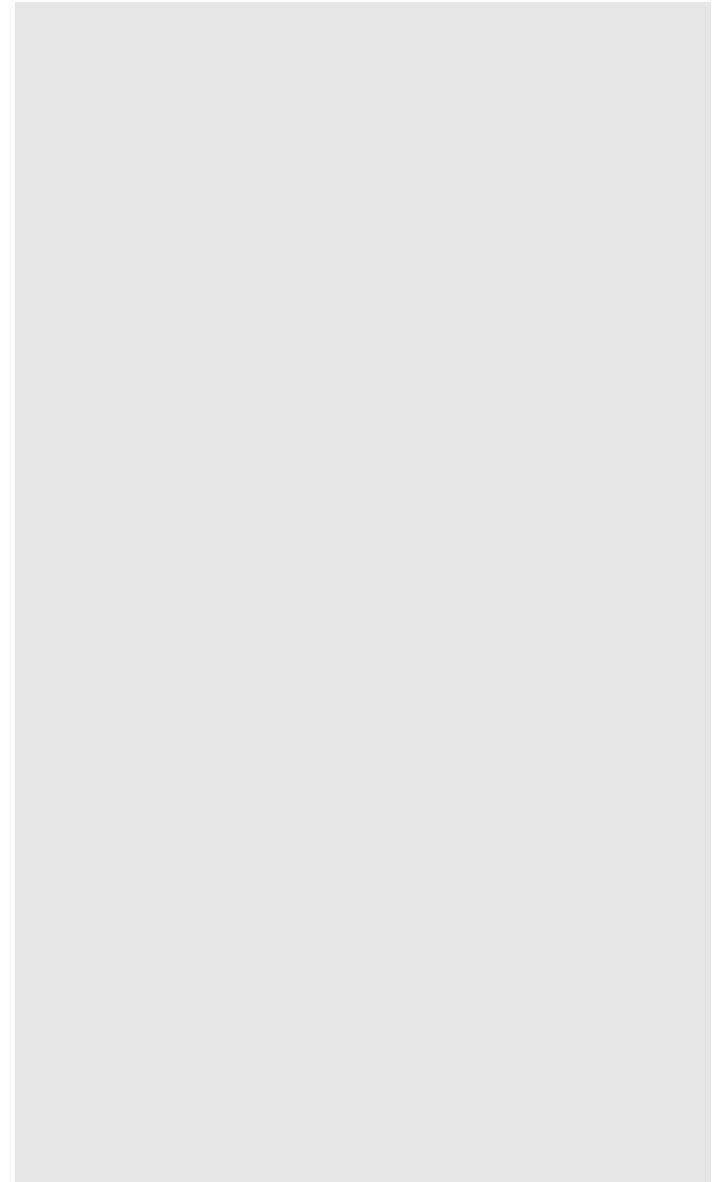
Der skal etableres niveaufri adgang til altaner med direkte adgang fra bolig. Ved eksisterende byggeri kan der dog i særlige tilfælde dispenseres fra kravet om niveaufri adgang.

Nye altandøre skal overholde gældende krav om isolering. Nye altandøre skal have en fribredde på min. 77 cm.

Værn skal min. være 100 cm høje og skal udformes, så det er svært for børn at klatre op på dem. Afstanden mellem lodrette balustre skal være max. 89 mm fra midte til midte.

Altaner skal udføres med opkant eller lignende, så flasker og andre genstande ikke kan være årsag til personskader.

Altaner må af hensyn til brand- og redningsveje ikke gå ind foran en trappeopgang.



Arbejdsmiljø/sikkerhed

Miljøundersøgelser

Forud for projektering skal der foretages en miljøundersøgelse af eventuelle eksisterende miljø- og sundhedsskadeligt byggemateriale for at sikre et sikkert arbejdsmiljø.

Risiko vurderes som lav ud fra vores kendskab til ejendommen. Største risiko vil være evt. PCB i vinduesfuger/vinduer for vinduer som udtages, samt evt. tungmetaller m.v. i vinduesmaling.

Betragtninger om arbejdssikkerhed

Plan om arbejdssikkerhed udarbejdes i samarbejde med entreprenør og arbejdstilsynets generelle forskrifter.

Link:

www.arbejdstilsynet.dk

www.sundhedsstyrelsen.dk

Budget og økonomi

Budget for altaner

Nedenstående budget er et overslag for **etablering af altaner ved ca. 1/3 af lejlighederne** fordelt på henholdsvis gade- og gårdside.

Type 1 (ca. 1,1 m x 2,4 m) & type 2 (ca. 0,9 m x 2,4 m):

Etablering af altaner mod gaden, anslået 27 stk.	ca. kr.	1.242.000	ekskl. moms
--	---------	-----------	-------------

Type 3 (ca. 1,3 m x 2,4 m):

Etablering af altaner mod gården, anslået 21 stk.	ca. kr.	1.050.000	ekskl. moms
---	---------	-----------	-------------

Type 4 (ca. 1,3 m x 4,2 m):

Etablering af altaner mod gården, anslået 30 stk.	ca. kr.	1.860.000	ekskl. moms
---	---------	-----------	-------------

Tillæg til altaner i mansardtag (4. sal på gårdside) grundet ombygning af tag samt anden fastgørelsesmetode, anslået 14 stk.

ca. kr.	350.000	ekskl. moms
---------	---------	-------------

Tillæg til altaner på 3. sal (gård- og gadeside) grundet anden fastgørelsesmetode, anslået 15 stk.

ca. kr.	90.000	ekskl. moms
---------	--------	-------------

Tillæg til altaner i stueetagen (gårdside over kældertrapper) grundet ændring af trappenedgang, anslået 2 stk.

ca. kr.	125.000	ekskl. moms
---------	---------	-------------

Indvendig retablering inkl. gulvbrædder, profilerede lysninger og nye lister, 78 stk.

ca. kr.	625.000	ekskl. moms
---------	---------	-------------

Døre: inkl. udtagning nedrivning af eksisterende vinduer og levering og montering af nye døre, 78 stk.

ca. kr.	1.950.000	ekskl. moms
---------	-----------	-------------

Varmeanlæg: Flytning af radiatorer, 78 stk.

ca. kr.	550.000	ekskl. moms
---------	---------	-------------

Budgettal

Overordnet set kan det meddeles, at budgettal er en maksimal økonomisk ramme for de udgifter, som må bruges til etablering af altaner.

Der er alt efter placeringen og størrelsen af altanerne den forskel, at de mindste altaner er lidt billigere end de største.

De endelige håndværkertilbud bliver indhentet i konkurrence, hvor den billigste bydende typisk vil blive valgt til opgaven. Der udbydes typisk til ca. 3-4 entreprenørfirmaer.

I budgetterne er der indeholdt alle omkostninger til håndværkerudgifter (herunder materialer), 10 % til uforudseelige omkostninger i byggesagen, byggeplads, platform, teknisk rådgivning og moms.

Herudover kommer finansiering.

Budgettal for altaner inkl. omkostninger jf. ovenstående, som projektet er udformet pt. fremgår af vedlagte budgetter. Pri-serne, som ligger til grund for altanerne, er udarbejdet på baggrund af overslagspriser fra anerkendte altanfirmaer.

Byggeplads (arbejdsplatform, mandskabsvogn, materiale- og affaldscontainere, rengøring m.v.)	ca. kr.	1.958.000	ekskl. moms
Håndværkeromkostninger i alt	ca. kr.	9.800.000	ekskl. moms
Diverse uforudseelige udgifter	ca. kr.	980.000	ekskl. moms
Forundersøgelser (miljøscreening/bygningsundersøgelse)	ca. kr.	30.000	ekskl. moms
Statiske beregninger	ca. kr.	250.000	ekskl. moms
Teknisk rådgivning omfattende, møder, projektering, tilsyn, økonomistyring under byggefasen m.v.	ca. kr.	960.000	ekskl. moms
Omkostninger til udstedelse af byggetilladelse m.v. Afsat beløb	ca. kr.	30.000	ekskl. moms
Udlæg til tryk, foto, kopier, porto m.v.	ca. kr.	6.000	ekskl. moms
Samlede udgifter	ca. kr.	12.056.000	ekskl. moms
Moms (25 %)	ca. kr.	3.014.000	
I alt	ca. kr.	15.070.000	inkl. moms

Der skal gøres opmærksom på, at ovenstående priser er ekskl. udgifter til finansiering, byggesagsadministration, advokat, forsikring m.v.

Alternativ til etablering af altan. Etablering af fransk altan inkl. altandør med malet rækværk, som ved altaner samt flytning af radiator. Prisen er ca. kr. 80.000 inkl. moms og inkl. teknisk rådgivning, forundersøgelser og statiske beregninger.

Muligheder for tilvalg

I forbindelse med at beboerne giver tilsagn om tilslutning til altanprojektet vil der være mulighed for på individuel basis at tilvælge nedenstående.

Når tilbud fra entreprenør er indhentet, vil endelige priser være kendte. Hvis der mod forventning er enkelte priser, som overstiger estimatet, vil beboerne blive adspurgte, om de fortsat ønsker at fastholde deres tilvalg.

Følgende ydelser påregnes at kunne tilvælges:

- Ændret dørplacering ift. standardforslaget. Uden merpris – såfremt det er samme dørtype, størrelse, og at der ikke er konstruktive/indretningsmæssige forhold, som er fordyrende.
- Opsætning af ny høj og smal radiator. Tillægspris i forhold til flytning af radiator er ca. kr. 10.500 inkl. moms.
- Etablering af helt ny trælysning med profiler som eksisterende ved udgang til altan. Tillægspris i forhold til reparation af eksisterende lysning er ca. kr. 7.000 inkl. moms. Etableringen indbefatter udskiftning af alt træværk omkring det oprindelige vindue, hvor reparationen alene vedrører der hvor der i dag er murværk (brystning og radiator).
- Malerreparation af standardlysning inkl. overmaling af træværk på eksisterende lysning. Prisen er ca. kr. 1.500 inkl. moms.
- Maling af helt ny opsat lysning ved udgang til altan. Prisen er ca. kr. 2.000 inkl. moms.

Bemærk, at ovenstående er alene estimerede håndværkerpriser ekskl. teknisk rådgivning og administrativ rådgivning.

Ovenstående priser er under forudsætning af, at der er minimum 5 beboere, som tilvælger løsningerne, og at de kan udføres rationelt i sammenhæng med altanetableringen.

De endelige og eksakte priser vil først være kendt, når der er indhentet tilbud fra entreprenørerne.

Overslag II

Vedrørende opsætning af altaner på A/B Nymindegaard

Forslaget er et forslag om opsætning af altaner hos de andelshavere som ønsker og kan få altaner. Altanerne opsættes til gade- og gårdside som angivet i Peter Jahn & Partnere A/S' projektforslag 10/2018 samt altanudvalgets forslag.

Udgiften er beregnet pr. altan ved opsætning af i alt 78 altaner. Hvis der opsættes færre altaner, kan prisen blive lidt højere, opsættes der flere altaner, kan prisen blive lidt mindre.

A. Udgifter (incl. moms) for altaner.

Udgifterne er baseret på Peter Jahn & Partnere A/S' projektforslag 10/2018. Prisen er specificeret i punkt E. De anslåede priser udgør følgende

	Samlet anskaffelsespris	Månedligt tillæg til boligafgiften
Altan 240 cm	kr. 191.486	kr. 846
Altan 420 cm	kr. 228.605	kr. 1.010
Fransk altan	kr. 87.164	kr. 385

De endelige priser kendes først, når hele projektet er afsluttet.

Der indgås bindende aftale med de andelshavere, der ønsker altan, inden der indgås entreprisekontrakt med entreprenøren. Udover de udgifter, som fremgår ovenfor og af punkt D, kommer udgift til eventuelt malerarbejde. Der vil blive mulighed for forskellige tilvalg:

Maling (reparation) af lysning	kr. 1.500 incl. moms
Opsætning af ny lodret radiator samt fjernelse af gammel, merpris	kr. 10.500 incl. moms
Etablering af helt ny trælysning med profiler	kr. 7.000 incl. moms
Etablering af helt ny trælysning med profiler, incl. maling	kr. 9.000 incl. moms

Tilvalg skal betales kontant.

B. Finansiering under byggeriet.

Lånet til endelig finansiering foreslås hjemtaget på en kurskontrakt, så snart der er indgået aftale med de andelshavere, der ønsker altan, således at man sikrer sig den lave rente, der er i øjeblikket. Der er regnet med, at boligafgift først skal betales fra ½ år efter lånet er hjemtaget, når kurskontrakt, hvor byggeriet forhåbentlig er godt i gang. Ydelse for tiden ½ år er derfor medtaget i anlægsudgiften.

C. Endelig finansiering.

Det foreslås, at der laves en fælles finansiering, således at der optages et 30-årigt kontantlån med afdrag på basis af obligationer med ydelse ca. 5,5%. Ydelsen betales som tillæg til boligafgiften.

D. Specifikation af beregningen.

		Type 1+3 altan 240 cm 48 stk.	Type 4 altan 420 cm 30 stk.	Fransk altan	Økonomi, hvis alle 78 altaner er 240 cm
1	Pris ifølge overslag (type 1 + 3 gennemsnit)	47.750	62.000	8.000	47.750
2	Tillæg for tag og 3. sal og trappenedgange fordelt på alle 1)	5.622	9.838	-	7.244
3	Døre pris pr. stk	25.000	25.000	25.000	25.000
4	Indvendig retablering pr. stk.	8.013	8.013	8.013	8.013
5	Flytning af radiator pr. stk.	7.052	7.052	7.052	7.052
6	Byggeplads 24,97% af pkt. 1-5 2)	23.331	27.942	4.500	25.103
	Håndværkerudgifter	116.768	139.845	52.565	120.162
7	Uforudseelige udgifter, 10,11% af pkt. 1-6	11.677	13.984	5.300	12.016
8	Forundersøgelse, statiske beregninger tek- nisk rådgiver m.v. 11,84% af pkt. 6+7 3)	15.208	18.213	6.000	16.359
	Håndværksudgifter + teknikker, i alt excl. moms	143.653	172.042	63.865	148.537
	moms 25%	35.913	43.011	15.966	37.134
		179.566	215.053	79.831	185.671
9	Advokat Oplæg til generalforsamling kr. 55.000 incl. moms pr. stk.	705	705	705	705
	byggesagsbehandling, aftale med beboere m.v. pr. stk.	2.795	2.795	2.795	2.795
10	Låneomkostninger 1,8% af pkt. 1-9	3.295	3.934	1.500	3.405
11	Byggelånsrenter Ydelse fra hjemtagning til opsætning ca ½ år 2,75% af pkt. 1-10	5.125	6.118	2.333	5.296
	Udgift i alt pr. altan	191.486	228.605	87.164	197.872
	Månedligt tillæg til boligafgift (anslået årlig ydelse 5,3% p.a.)	846	1.010	385	874

- 1) Tillægget for tagaltan, fastgøring af 3. sal's altan og altaner over trappenedgange er ved beregning, hvor der er 48 stk. altaner på 240 cm og 30 stk. altaner på 420 cm, fordelt efter altanernes længde, der i alt er 24.120 meter. I tilfældet, hvor alle altaner er lige store, er beløbet fordelt lige.

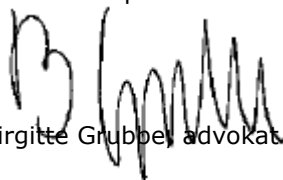
- 2) Byggepladsudgiften i situationen med 48 stk. altaner på 240 cm og 30 stk. altaner på 420 cm fordelt procentvis som 24,97% af punkt 1-5, for de franske altaners vedkommende med et beløb oplyst af Peter Jahn & Partnere. I kolonnen, hvor alle altaner er 240 cm, er beløbet fordelt ligeligt.
- 3) I punkt 8 er udgiften, hvor der er 48 stk. altaner på 240 cm og 30 stk. på 420 cm fordelt procentvist som 11,84% af punkt 6 + 7. For de franske altaner er beløbet et fast beløb oplyst af Peter Jahn & Partnere, og for situationen, hvor alle altaner er på 240 cm er beløbet fordelt ligeligt.

E. Betydning for andelspriserne.

Med hensyn til andelspriserne har opsætning af altan ikke umiddelbart nogen betydning, idet værdien af altanen og lånet på opsætningstidspunktet er den samme. Ejendommens værdi vil, således som ejendomsvurderingen hidtil er sket, stige minimum med det det koster at opsætte altanerne. Da foreningen samtidig optager et fælleslån af samme størrelse, er andelspriserne det første år upåvirkede af, at altanerne opsættes. Imidlertid vil foreningens formue stige i takt med, at lånet afdrages, hvilket betyder, at foreningens formue samlet vil stige, hvilket alle andelshavere vil få glæde af.

København, den 7. juni 2018

Wantzin Ejendomadvokater
Advokatanspartsselskab



Birgitte Grubbe, advokat

Altaner i A/B Nymindegaard, spørgsmål og svar

I det følgende har vi forsøgt at give svar på en række af de spørgsmål, der måtte melde sig i forbindelse med opsætning af altaner i A/B Nymindegaard. Spørgsmålene er grupperet efter tre overordnede emner: Økonomi & finansiering, tidsplan & byggeproces samt placering & udseende.

Listen er under løbende udvikling og er baseret på altanudvalgets arbejde og dialog med Peter Jahn & Partnere, Københavns Kommune, advokat Birgitte Grubbe, bestyrelse og andre andelsforeninger der har fået opsat altaner.

Økonomi & finansiering

Hvordan finansieres altanerne?

Det foreslås, at foreningen optager et fælles realkreditlån med en fast rente, hvor de, der får altaner, får en månedlig stigning i boligafgiften, der svarer til udgiften (ydelse) for lånet. Det vil være en stabil og langsigtet løsning.

Hvilken betydning har det for ejendommens samlede værdi, at der opsættes altaner?

Ejendommens værdi stiger ca. med det, det koster at opsætte altanerne.

Hvad kommer det til at koste?

Det forventes, at boligafgiften vil stige med kr. 800-1.000 pr. måned for de, der får opsat altan og med omkring kr. 385 for fransk altan.

Hvad vil det betyde for foreningens økonomi?

A/B Nymindegaard har en ejendomsværdi på kr. 259 mio. Med den nuværende gæld incl. lån til rør er der en belåning på ca. 24 %, som må siges at være meget lav.

Ved et altanprojekt på eksempelvis sammenlagt kr. 15 mio. finansieret med realkreditlån som beskrevet i oplægget, vil ejendomsværdien opskrives til kr. 274 mio. og belåningsgraden blive ca. 29 %. Dermed vil den fortsat være i den absolut lave ende sammenlignet med mange andre foreninger.

Hvilke omkostninger er der forbundet med finansieringen?

Når der optages lån i vores fælles ejendom, er der udgifter til långiver (realkreditinstitut) i form af bidrag og stiftelsesomkostninger samt tinglysningsgebyr til staten, alle udgifter er med i anskaffelsessummen og betales fuldt ud af de, der får altan.

Tidsplan & byggeproces

Hvornår bliver det besluttet, om vi får altaner?

Det skal vedtages på en (ekstraordinær) generalforsamling, hvorvidt der skal være altaner i Nymindegaard. Da forslaget kræver vedtægtsændringer, skal der være 2/3 flertal for forslaget i overensstemmelse med vedtægterne. Dette betyder, at der kræves, at der er 2/3 flertal på en generalforsamling, hvor 2/3 er fremmødt. Er der ikke 2/3 tilstede på den første generalforsamling, men forslaget bliver vedtaget med 2/3 flertal, skal der indkaldes til en ny generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der møder.

Hvornår kommer altanerne i givet fald op?

Når generalforsamlingen har truffet beslutning, kan ansøgningsprocessen mv. igangsættes, under forudsætning af, at der findes et ekstra bestyrelsesmedlem til bestyrelsen. På grund af det igangværende rør-projekt vurderer bestyrelsen, at den har brug for ekstra kræfter, hvis det skal være muligt at køre to større projekter samtidigt. Hvis der ikke kan findes et ekstra bestyrelsesmedlem, så kan altanprojektet først igangsættes, når bestyrelsen vurderer, at der er tid hertil.

Jf. tidsplanen i Peter Jahn & Partnere A/S's projektforslag 10/2018 forventes altanerne at kunne være opsat ca. 2 år efter at ansøgningsprocessen igangsættes. Det kan dog for os i Nymindegaard konkret tage længere tid, da det skal koordineres med rørprojektet.

Hvor lang tid tager det at sætte dem op?

Det tager typisk 3 dage at opsætte en altan. Skal der opsættes 78 altaner, så vil det formodentligt betyde en samlet byggeperiode på ca. 8-9 måneder.

Kan stuelejligheder få repos med nedgang til gården?

Det vil ikke være muligt.

Hvilke regler er der for brug af altanerne

Hvis vi vedtager at etablere altaner i Nymindegård, vil vi sørge for at husordenen bliver tilpasset inden altanerne sættes op. Processen vil umiddelbart være den, at der på den ordinære generalforsamling i marts 2019 fremsættes et forslag om ændring af husordenen, der beskriver rammerne for brug af altanerne.

Det er vigtigt at understrege, at det er foreningen i fællesskab, der fastsætter regler for brug af altanerne. Ligesom andre punkter i vores husorden, er alle andelshavere velkomne til at komme med forslag til dette.

Nedenfor er vores forslag til altanhusorden, som vi imidlertid ikke ønsker at behandle færdigt på den ekstraordinære generalforsamling, men først på ordinær generalforsamling i marts 2019.

Altanorden for anvendelse af altaner i A/B Nymindegård

Formålet med reglerne er at skabe en positiv og respektfuld brug af altanerne. Brugen af altanerne skal bero på almindelig sund fornuft og skal ses som en forlængelse af foreningens generelle husorden. Reglerne gælder for altaner.

1. Altanerne må ikke males. Foreningen er ansvarlig for at vedligeholde gulv, gelænder og dør mod betaling af et obligatorisk vedligeholdelsesgebyr, som betales af alle andelshavere, som har en altan. Er det opsparede vedligeholdelsesgebyr ikke tilstrækkeligt, er altanejere forpligtet til at indbetale det nødvendige ekstra beløb. Beløbene skal afstemmes forholdsmæssigt med altanernes størrelse.
2. Der skal vises almindeligt hensyn til naboerne. I øvrigt gælder den almindelige husorden.
3. Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til underliggende altaner og gårdareal.
4. Altanerne skal holdes rene og ryddelige og ikke bruges til opbevaring af møbler, cykler, papkasser, flasker, affald eller lignende.
5. Der må ikke opsættes paraboler eller antenner på altanerne.
6. Der må ikke opsættes blivende, blinkende eller stærkt lys, som kan være til gene for andre beboere. Juleudsmykning må kun hænge mellem 1. december og 6. januar.
7. Altankasser skal ALTID være gjort forsvarligt fast med f.eks. strips eller lignende. Derudover skal den enkelte altanejer sikre, at eventuelle genstande ikke kan blæse ud over rækværket og dermed være til fare for andre beboere.
8. Eventuelle læhegn skal fremstå i en ensartet neutral jordfarve og må ikke gå ud over altanernes kanter.
9. Altanerne må ikke overdækkes med net eller lignende.
10. Der må ikke grilles eller benyttes anden form for åben ild, herunder bål eller havefakler. Dette omfatter ikke stearinlys.
11. Der må ikke ske nedkastning fra altanerne af nogen form.
12. Tørring af tøj må kun ske, såfremt det ikke hænger ud over eller over rækværkets højde.
13. Det er ikke tilladt af affyre fyrværkeri fra altanerne.
14. Beboere på 4. sal må ikke hælde væsker i tagrenden.
15. Der må ikke saltes på altangulvet, da det ødelægger træet.
16. I tilfælde af skade på altanen eller ejendommen på grund af misligholdelse, skal pågældende altanejer for egen regning udbedre skaden. Sker dette ikke, kan andelsboligforeningen igangsætte udbedring af skaden for andelshaverens regning.
17. Rygning er tilladt i det omfang, det kan ske uden at være til gene for de omkringliggende naboer.

Bilag 6 - Oversigt over altanmuligheder mv for den enkelte lejlighed

(alle kan få fransk altan med mindre andet er angivet)

OBS: Der kan være fejl heri. Det har vi selvfølgelig forsøgt at undgå :-)

Spørgsmål: Har I spørgsmål til jeres muligheder efter at I har læst 'Nøglen' og skemaet for jeres lejlighed så skriv til teiscorneliussen@yahoo.dk før den 30. okt.

Nøgle:

Altan betyder, at man kan få en altan i bredden 2.40 meter

Stor altan betyder, at hvis HELE ranken ønsker det, og det bliver vedtaget, kan der opsættes altaner med bredden 4.20 meter

Altan mod vej er de lejligheder, som ikke kan få altan mod gården. De kan søge om at få opsat en ranke altaner på vej-siden.

Ingen altan betyder, at man ikke kan få altan

Ingen fransk betyder, at man heller ikke har mulighed for en fransk altan. Et x* i denne ranke betyder, at forudsat at lejlighederne fra 1.-3. sal ønsker at etablere fransk altan mod gaden, kan der formentlig etableres fransk altan mod gaden.

() om krydser i skema betyder, at der kan være usikkerhed som kan afhænge af mulighederne ift at etablere nye kældernedgange

Vejnavn	Nr	Etage	Ranke	Altan	Stor Altan	Altan mod vej	Ingen altan	Ingen fransk
Nygårdsvej	54	st	th				x	
Nygårdsvej	54	1	th			x		
Nygårdsvej	54	2	th			x		
Nygårdsvej	54	3	th			x		
Nygårdsvej	54	4	th				x	
Nygårdsvej	54	st	tv	x	x			
Nygårdsvej	54	1	tv	x	x			
Nygårdsvej	54	2	tv	x	x			
Nygårdsvej	54	3	tv	x	x			
Nygårdsvej	54	4	tv	x				
Nygårdsvej	56	st	th	x				
Nygårdsvej	56	1	th	x	x			
Nygårdsvej	56	2	th	x	x			
Nygårdsvej	56	3	th	x	x			
Nygårdsvej	56	4	th	x	x			
Nygårdsvej	56	st	tv				x	
Nygårdsvej	56	1	tv			x		
Nygårdsvej	56	2	tv			x		
Nygårdsvej	56	3	tv			x		
Nygårdsvej	56	4	tv				x	
Lange-Müllers Gade	2	st	th				x	
Lange-Müllers Gade	2	1	th			x		
Lange-Müllers Gade	2	2	th			x		
Lange-Müllers Gade	2	3	th			x		

Bilag 6 - Oversigt over altanmuligheder mv for den enkelte lejlighed

(alle kan få fransk altan med mindre andet er angivet)

Vejnavn	Nr	Etage	Ranke	Altan	Stor Altan	Altan mod vej	Ingen altan	Ingen fransk
Lange-Müllers Gade	2	4	th				x	
Lange-Müllers Gade	2	st	tv	x				
Lange-Müllers Gade	2	1	tv	x	x			
Lange-Müllers Gade	2	2	tv	x	x			
Lange-Müllers Gade	2	3	tv	x	x			
Lange-Müllers Gade	2	4	tv	x				
Lange-Müllers Gade	4	st	th	x				
Lange-Müllers Gade	4	1	th	x				
Lange-Müllers Gade	4	2	th	x				
Lange-Müllers Gade	4	3	th	x				
Lange-Müllers Gade	4	4	th	x				
Lange-Müllers Gade	4	st	tv	x				
Lange-Müllers Gade	4	1	tv	x				
Lange-Müllers Gade	4	2	tv	x				
Lange-Müllers Gade	4	3	tv	x				
Lange-Müllers Gade	4	4	tv	x				
Lange-Müllers Gade	6	st	th				(x) kælderned	
Lange-Müllers Gade	6	1	th	x	x			
Lange-Müllers Gade	6	2	th	x	x			
Lange-Müllers Gade	6	3	th	x	x			
Lange-Müllers Gade	6	4	th	x	x			
Lange-Müllers Gade	6	st	tv	x	x			
Lange-Müllers Gade	6	1	tv	x	x			
Lange-Müllers Gade	6	2	tv	x	x			
Lange-Müllers Gade	6	3	tv	x	x			
Lange-Müllers Gade	6	4	tv	x	x			
Lange-Müllers Gade	8	st	th	x				
Lange-Müllers Gade	8	1	th	x				
Lange-Müllers Gade	8	2	th	x				
Lange-Müllers Gade	8	3	th	x				
Lange-Müllers Gade	8	4	th	x				
Lange-Müllers Gade	8	st	tv	(x)			(x) kælderned	
Lange-Müllers Gade	8	1	tv	x				
Lange-Müllers Gade	8	2	tv	x				
Lange-Müllers Gade	8	3	tv	x				
Lange-Müllers Gade	8	4	tv	x				
Lange-Müllers Gade	10	st	th	(x)	(x)		(x) kælderned	
Lange-Müllers Gade	10	1	th	x	x			
Lange-Müllers Gade	10	2	th	x	x			
Lange-Müllers Gade	10	3	th	x	x			
Lange-Müllers Gade	10	4	th	x	x			
Lange-Müllers Gade	10	st	tv	x	x			
Lange-Müllers Gade	10	1	tv	x	x			
Lange-Müllers Gade	10	2	tv	x	x			
Lange-Müllers Gade	10	3	tv	x	x			
Lange-Müllers Gade	10	4	tv	x	x			
Lange-Müllers Gade	12	st	th	x				
Lange-Müllers Gade	12	1	th	x				
Lange-Müllers Gade	12	2	th	x				

Bilag 6 - Oversigt over altanmuligheder mv for den enkelte lejlighed

(alle kan få fransk altan med mindre andet er angivet)

Vejnavn	Nr	Etage	Ranke	Altan	Stor Altan	Altan mod vej	Ingen altan	Ingen fransk
Lange-Müllers Gade	12	3	th	x				
Lange-Müllers Gade	12	4	th	x				
Lange-Müllers Gade	12	st	tv				(x) kælderned	
Lange-Müllers Gade	12	1	tv	x				
Lange-Müllers Gade	12	2	tv	x				
Lange-Müllers Gade	12	3	tv	x				
Lange-Müllers Gade	12	4	tv	x				
Lange-Müllers Gade	14	st	th	x	x			
Lange-Müllers Gade	14	1	th	x	x			
Lange-Müllers Gade	14	2	th	x	x			
Lange-Müllers Gade	14	3	th	x	x			
Lange-Müllers Gade	14	4	th	x	x			
Lange-Müllers Gade	14	st	tv	x	x			
Lange-Müllers Gade	14	1	tv	x	x			
Lange-Müllers Gade	14	2	tv	x	x			
Lange-Müllers Gade	14	3	tv	x	x			
Lange-Müllers Gade	14	4	tv	x	x			
Lange-Müllers Gade	16	st	th	x	x			
Lange-Müllers Gade	16	1	th	x	x			
Lange-Müllers Gade	16	2	th	x	x			
Lange-Müllers Gade	16	3	th	x	x			
Lange-Müllers Gade	16	4	th	x				
Lange-Müllers Gade	16	st	tv				x	x*
Lange-Müllers Gade	16	1	tv			x		
Lange-Müllers Gade	16	2	tv			x		
Lange-Müllers Gade	16	3	tv			x		
Lange-Müllers Gade	16	4	tv				x	
Otto Mallingsgade	7	st	th				x	x*
Otto Mallingsgade	7	1	th			x		
Otto Mallingsgade	7	2	th			x		
Otto Mallingsgade	7	3	th			x		
Otto Mallingsgade	7	4	th				x	
Otto Mallingsgade	7	st	tv	x	x			
Otto Mallingsgade	7	1	tv	x	x			
Otto Mallingsgade	7	2	tv	x	x			
Otto Mallingsgade	7	3	tv	x	x			
Otto Mallingsgade	7	4	tv	x	x			
Otto Mallingsgade	5	st	th	x				
Otto Mallingsgade	5	1	th	x	x			
Otto Mallingsgade	5	2	th	x	x			
Otto Mallingsgade	5	3	th	x	x			
Otto Mallingsgade	5	4	th	x	x			
Otto Mallingsgade	5	st	tv				x	x*
Otto Mallingsgade	5	1	tv			x		
Otto Mallingsgade	5	2	tv			x		
Otto Mallingsgade	5	3	tv			x		
Otto Mallingsgade	5	4	tv				x	
Bechgaardsgade	15	st	th				x	x*
Bechgaardsgade	15	1	th			x		

Bilag 6 - Oversigt over altanmuligheder mv for den enkelte lejlighed

(alle kan få fransk altan med mindre andet er angivet)

Vejnavn	Nr	Etage	Ranke	Altan	Stor Altan	Altan mod vej	Ingen altan	Ingen fransk
Bechgaardsgade	15	2	th			x		
Bechgaardsgade	15	3	th			x		
Bechgaardsgade	15	4	th				x	
Bechgaardsgade	15	st	tv	?			?	
Bechgaardsgade	15	1	tv	x		x		
Bechgaardsgade	15	2	tv	x		x		
Bechgaardsgade	15	3	tv	x		x		
Bechgaardsgade	15	4	tv	x				
Bechgaardsgade	13	st	th	x				
Bechgaardsgade	13	1	th	x				
Bechgaardsgade	13	2	th	x				
Bechgaardsgade	13	3	th	x				
Bechgaardsgade	13	4	th	x				
Bechgaardsgade	13	st	tv	x				
Bechgaardsgade	13	1	tv	x				
Bechgaardsgade	13	2	tv	x				
Bechgaardsgade	13	3	tv	x				
Bechgaardsgade	13	4	tv	x				
Bechgaardsgade	11	st	th			(x) kældernedg		
Bechgaardsgade	11	1	th	x	x			
Bechgaardsgade	11	2	th	x	x			
Bechgaardsgade	11	3	th	x	x			
Bechgaardsgade	11	4	th	x	x			
Bechgaardsgade	11	st	tv	x	x			
Bechgaardsgade	11	1	tv	x	x			
Bechgaardsgade	11	2	tv	x	x			
Bechgaardsgade	11	3	tv	x	x			
Bechgaardsgade	11	4	tv	x	x			
Bechgaardsgade	9	st	th	x	x			
Bechgaardsgade	9	1	th	x	x			
Bechgaardsgade	9	2	th	x	x			
Bechgaardsgade	9	3	th	x	x			
Bechgaardsgade	9	4	th	x	x			
Bechgaardsgade	9	st	tv				x (port)	
Bechgaardsgade	9	1	tv	x	x			
Bechgaardsgade	9	2	tv	x	x			
Bechgaardsgade	9	3	tv	x	x			
Bechgaardsgade	9	4	tv	x	x			
Bechgaardsgade	7	st	th				x (port)	
Bechgaardsgade	7	1	th	x				
Bechgaardsgade	7	2	th	x				
Bechgaardsgade	7	3	th	x				
Bechgaardsgade	7	4	th	x				
Bechgaardsgade	7	st	tv	x				
Bechgaardsgade	7	1	tv	x				
Bechgaardsgade	7	2	tv	x				
Bechgaardsgade	7	3	tv	x				
Bechgaardsgade	7	4	tv	x				
Bechgaardsgade	5	st	th	x	x			

Bilag 6 - Oversigt over altanmuligheder mv for den enkelte lejlighed

(alle kan få fransk altan med mindre andet er angivet)

Vejnavn	Nr	Etage	Ranke	Altan	Stor Altan	Altan mod vej	Ingen altan	Ingen fransk
Bechgaardsgade	5	1	th	x	x			
Bechgaardsgade	5	2	th	x	x			
Bechgaardsgade	5	3	th	x	x			
Bechgaardsgade	5	4	th	x	x			
Bechgaardsgade	5	st	tv	x				
Bechgaardsgade	5	1	tv	x	x			
Bechgaardsgade	5	2	tv	x	x			
Bechgaardsgade	5	3	tv	x	x			
Bechgaardsgade	5	4	tv	x	x			
Bechgaardsgade	3	st	th	x				
Bechgaardsgade	3	1	th	x				
Bechgaardsgade	3	2	th	x				
Bechgaardsgade	3	3	th	x				
Bechgaardsgade	3	4	th	x				
Bechgaardsgade	3	st	tv	x				
Bechgaardsgade	3	1	tv	x				
Bechgaardsgade	3	2	tv	x				
Bechgaardsgade	3	3	tv	x				
Bechgaardsgade	3	4	tv	x				
Bechgaardsgade	1	st	th	x				
Bechgaardsgade	1	1	th	x				
Bechgaardsgade	1	2	th	x				
Bechgaardsgade	1	3	th	x				
Bechgaardsgade	1	4	th	x				
Bechgaardsgade	1	st	tv				x	
Bechgaardsgade	1	1	tv			x		
Bechgaardsgade	1	2	tv			x		
Bechgaardsgade	1	3	tv			x		
Bechgaardsgade	1	4	tv				x	