

Status altanprojekt for andelsforeningen Øster Farimagsgade 13/Ole Suhrs gade 2

Det blev på generalforsamlingen den 30. marts 2017 enstemmigt vedtaget, at bestyrelsen blev bemyndiget til at igangsætte et altanprojekt i andelsforeningen. Projektet er nu godt undervejs, og derfor vil bestyrelsen gerne give en statusopdatering på, hvor langt projektet er kommet og hvad de næste skridt vil være.

Det blev på generalforsamlingen aftalt, at projektet skulle igangsættes på følgende vilkår:

- Det forslåede altanprojekt skulle igangsætte på baggrund af den redegørelse, som den eksterne rådgiver Schødt A/S var kommet med og de indhentede altantilbud
- Det blev besluttet, at der skulle anvendes en ekstern teknisk bygherrerådgiver, som skal overse projektet og rådgive foreningen og bestyrelsen under projektet. Bestyrelsen blev bemyndiget til at vælge rådgiver
- Altan.dk, som havde afgivet det billigste tilbud, skal vælges som altanleverandør
- Der indhentes en teknisk vurdering af mulighederne for at etablere altaner på hjørnelejlighederne (ØFG tv.)
- Der etableres en all-risk forsikring i forbindelse med udførelsen af altanprojektet
- Bestyrelsen bemyndiges til at optage et kreditforeningslån på op til kr. 1,7 mio. med en maksimal løbetid på 30 år

Der blev herefter givet en yderligere frist, hvor andelshaverne havde mulighed for at til- og framelde sig projektet.

Der blev lukket endeligt for tilmeldinger omkring 1. juli 2017, hvor følgende 12 andele havde tilmeldt sig projektet:

OSG	ØFG
St. th. (fransk altan mod gården)	St. th. (fransk altan mod gården)
1. th.	1. th.
2. th.	1. tv. (fransk altan mod gaden)
3. th.	2. th.
4. th.	2. tv. (fransk mod gaden)
	3. th.
	4. th.

Efter at have modtaget, gennemgået og forhandlet et tilbud fra Schødt A/S vedrørende bistand i forbindelse med altanprojektet, hvorved bl.a. Schødt A/S ansvarsmaksimum blev forhøjet, valgte bestyrelsen at indgå aftale med Schødt A/S om, at de skulle bistå foreningen som bygherrerådgiver i forbindelse med altanprojektet. Bestyrelsen indhentede et opdateret tilbud fra Altan.dk, som blev gennemgået og kommenteret af Schødt A/S.

Herefter fulgte et afklaringsforløb, hvor forskellige detaljer i tilbuddet fra altan.dk blev drøftet og afklaret mellem bestyrelsen, Schødt A/S og Altan.dk, og den 6. september 2017 blev aftalen med altan.dk underskrevet af bestyrelsen. Den endelige aftale vedlægges som bilag 1.

Den 22. oktober 2017 modtog bestyrelsen det tegningsmateriale fra altan.dk, som skulle anvendes ved ansøgningen om tilladelse fra kommunen. Tegningsmaterialet vedlægges som bilag 2. Dette blev kontrolleret af Schødt A/S og den 30. oktober 2017 modtog Københavns Kommune ansøgningen om byggetilladelse fra Altan.dk.

Altanprojektet afventer herefter kommunens behandling af ansøgningen om hovedbyggetilladelse. Det næste skridt vil herefter være, at Altan.dk udarbejder et konstruktionsprojekt, og laver de nødvendige statiske beregninger, som vil blive eftersat af Schødt A/S. Herefter indsendes der en ansøgning om endelig byggetilladelse.

Altaner til hjørnelejligheder

Som aftalt på generalforsamlingen har bestyrelsen indhentet en uddybende vurdering fra Altan.dk vedrørende hjørnelejlighedernes mulighed for at få altaner mod gården.

Altan.dk oplyser, at Københavns Kommune pt. ikke tillader altaner i indlæggende hjørner, da dagslysforholdene her er meget ringe, og da etablering af altan vil forringe lysindfaldet så meget, at kravene i bygningsreglementet ikke vil blive overholdt, jf. pkt. 6.3 i Københavns kommunes retningslinjer for altaner og tagterasser.

Altan.dk har tidligere ansøgt om altaner i indlæggene hjørner på en række altansager, og her er det pga. lysforholdene kun lykkedes at opnå tilladelse på de sager, hvor der i forvejen var eksisterende altaner i hjørnet. Dog ikke altaner under 2. sals højde, da lysforholdene her er værst.

Ifølge Altan.dk gives der ikke dispensation på dette område, og de vil ikke anbefale at prøve, da kravene om lysforhold vægtes højest hos Københavns Kommune. Sagsbehandlerne er pålagt at opretholde lysforholdene i de underliggende lejligheder iht. bygningsreglementet.

Der vil ifølge Altan.dk ligeledes blive kigget på, at dørene til altanen skal overholde kravet om en fri passagebredde på 0,77 meter. Ud fra erfaring skal det eksisterende vindue være min. 1,040 meter bredt for at overholde dette krav.

En tredje udfordring er, at der ligger en bagtrappe i hjørnet, og altanerne skal minimum holde en afstand på 300 mm til disse af hensyn til brandsmitte. Dvs. at man skal have en murpille på min. 540 mm ved bagtrappen for at kunne etablere en altan.

Altan.dk vil derfor ikke tilbyde andet end franske altaner til hjørnelejlighederne. På baggrund af denne meget entydige vurdering og anbefaling vedrørende mulighederne for, at hjørnelejlighederne kan få altaner etableret mod gården, har bestyrelsen ikke på nuværende tidspunkt tænkt sig at gå videre med dette.

All-risk forsikring

Bestyrelsen har indhentet et tilbud på en all-risk forsikring uden om Altan.dk fra foreningens sædvanlige forsikringsselskab Alm. Brand Forsikring. Alm. Brand kunne tilbyde en bedre pris på denne forsikring, og bestyrelsen har derfor valgt, at tegne forsikringen uden om Altan.dk.

Forsikringen dækker som udgangspunkt uforudsete skader – dvs. de skader, du ikke har indflydelse på, som opstår under byggeriet. Fx brand, sætningsskader, storm, vandskader mv.

Finansiering

Bestyrelsen har indhentet finansieringstilbud fra Realkredit Danmark, som også har foreningens øvrige lån.

Den årlige ydelse på dette lån med 30 års løbetid var i januar 2017 ca. kr. 80.000 pr. år inkl. renter og afdrag. Denne ydelse skal fordeles på de enkelte altanhavere, og vil blive opkrævet som en del af den månedlige ydelse til andelsforeningen.

Der er endnu ikke optaget noget lån, idet dette først vil blive gjort, når de store betalinger skal afregnes til Altan.dk i forbindelse med igangsættelsen af selve byggeprojektet. RealKredit Danmark har dog den 14. december 2017 bekræftet, at lånet på nuværende tidspunkt er en lille smule billigere, end det var i januar 2017.

Såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål eller kommentarer er i velkomne til at skrive en e-mail til bestyrelse1353@hotmail.com.

Denne statusskrivelse vil også blive lagt op på foreningens hjemmeside (www.øfg-osg.go2net.dk) sammen med de tilhørende bilag.

De bedste hilsner

Bestyrelsen

Anne Rose, Torben og Christian