

Endelig tilmelding til altanprojekt

Til alle andelshavere

Som nogen af jer ved og som nævnt i seneste nyhedsbrev, er der nu endelig landet en byggetilladelse til altanprojektet.

Efter tre år med projektering og talrige rettelser til vores ansøgninger hos Københavns Kommune, er vi nu endelig i mål med tilladelsen.

I det nedenstående har vi forsøgt at besvare de fleste af de spørgsmål, vi har fået eller har forestillet os, at I som andelshavere kan have forud for tilmelding.

De vigtigste ting står enten **fremhævet med fed** eller

- i punktform (eller både og)

Alle skal tilmelde sig på ny

I den sidste ansøgning søgte vi Københavns Kommune om tilladelse til at montere *samtlig mulige altaner*, hvilket betyder, at *alle* har mulighed for at deltage i projektet, også selvom man (eller tidligere andelshaver) ikke har tilmeldt sig projektet på et tidligere tidspunkt.

Derudover har der været ændringer i både placering og størrelse på altanen samt priser og renter på realkreditlån. De mange faktorer gør, at vi *derfor skal have nyt bekræftende tilsagn fra alle andelshavere*, der ønsker altan eller fransk altan.

Bemærk kort tilmeldingsfrist: Søndag den 12. marts kl. 20.00

Tilmelding via dette link: <https://forms.gle/x2SG5NpK15c4Ga8W8>

- **Uanset, om man tidligere har tilmeldt sig, skal man tilmelde sig igen på de vilkår og forudsætninger, der er nævnt i dette brev og vedlagte budget dateret 24.2.2023**
- Senest efter tilmeldingsfristens udløb modtager man dokument til digital underskrift fra Azets Ejendomsadministration, der skal underskrives senest den 19. marts
- Hvis man har spørgsmål inden man tilmelder sig, vil der blive afholdt tre spørgetimer, hvor man også kan få hjælp til tilmelding. Se længere nede i dette brev.

Pris, betaling og tilvalg

Vi har bedt Balco om at opdatere deres tilbud til os, så vi kender prisen så fast som muligt fra nu og frem til den sidste altan er sat op. Balco har været rigtig dygtige til at give os en rigtig skarp pris med en stigning på kun 1,9 % siden seneste tilbud fra februar 2022. Det må siges at være et rigtig flot tilbud taget i betragtning, hvordan priserne i øvrigt har udviklet sig de sidste 12 måneder!

Desværre har renterne ikke helt opført sig helt så pænt, og i skrivende stund (24. februar 2023) er renten på et fastforrentet 30-årigt realkreditlån med afdrag 4 - 5 %.

Og med dagens kurs og et tilrettet projektbudget giver dette en månedlig pris i aftalt boligforbedring som følger:

- **Almindelig altan: Kr. 626/måned**
- **Fransk altan: Kr. 159/måned**

Der tages fortsat forbehold for, at prisen kan blive justeret både op og ned som følge af rentestigninger eller kursfald indtil lånet er kurssikret. Dette forventes at blive gjort hurtigst muligt efter tilmeldingsfristens udløb. Derefter vil det kun være mindre prisjusteringer og uforudsigelige omkostninger, der reelt kan ændre prisen. Prisen vil naturligvis også afhænge af, hvor mange, der tilmelder sig endeligt. Budgettets priser er baseret på 121 almindelige altaner samt 4 franske altaner, som ved seneste tilmeldingsrunde.

Det forventes, at den aftalte boligforbedring vil blive startet pr. 1. juli 2023 for alle andelshavere, uanset hvornår og hvor hurtigt, man får altanen monteret.

Dette skyldes, at lånet jo bliver optaget fra starten (for at sikre rente og kurs), og derfor skal der også afdrages på lånet fra starten af.

Det skal dog bemærkes, at ovenstående pris fortsat er ualmindeligt billigt sammenlignet med tilsvarende altanprojekter. I andre boligforeninger er det ikke ualmindeligt, at man betaler omkring 1.000 kr./måned eller derover for en altan med dårligere udsigt og beliggenhed end vores.

Bestyrelsen vil derfor fortsat på det kraftigste opfordre så mange som muligt til at tilmelde sig altanprojektet. Det kommer ikke til at blive billigere, end det er nu.

På tilmeldingssiden er det også muligt at foretage nogle individuelle tilvalg af ny lysning og flytning af radiator (som nævnt herunder).

Disse individuelle tilvalg er ekstraarbejder, man som andelshaver "selv køber" og betaler særskilt direkte til foreningen, forventet ved projektets samlede afslutning når foreningen gør regnskabet op. Det vil også være muligt at afdrage disse tilvalg over 12 eller 24 måneder, hvis man ikke har mulighed for at betale hele beløbet på én gang ved projektets afslutning. Eventuel afdragsordning vil være rentefri til foreningen men med gebyrer til Azets jævnfør deres gebyrliste. Bemærk, at afdragsordningen på tilvalg skal indfries ved salg inden for de 12/24 måneder.

Efterfølgende kan disse tilvalg indgå som en individuel forbedring af lejligheden ved salg på linje med øvrige forbedringer.

Størrelse og placering

Oprindeligt søgte vi om tilladelse til at få monteret altaner, der dækkede begge vinduer til gårdsiden, hvorfor man frit kunne vælge, om man ville have udgang fra køkken eller værelse. Kommunen har afvist denne størrelse altaner, og har til sidst også krævet symmetri i rankerne (en lodret række af altaner), så de alle skal monteres lige over hinanden.

- **Alle altaner bliver placeret med udgang fra værelset**
- **Størrelsen på altanerne bliver 2,2 meter bred og 1,5 meter dyb**
(til sammenligning er altanerne til gadeside 2,3 meter bred og 1,3 meter dyb)
- **Franske altaner bliver ligeledes med døråbning fra værelset**

Se principtegning af altan / fransk altan samt komplet tegning over altanernes placering i vedhæftede bilag. Vær obs på, hvilke lejligheder, der kun kan få fransk altan samt at altaner ved skorstenen (31, th / 33, tv) er forskubbet en smule.

Radiatorer

Oprindeligt var der omkring 15 andelshavere, der tilmeldte sig projektet med forhåbning om, at kunne få udgangen fra køkkenet. Af samme grund fik disse andelshavere jo også monteret den nye radiator under vinduet i værelset, da vi i efteråret 2020 fik nye radiatorer.

Det betyder, at disse lejligheder (samt eventuelt nye tilmeldte) naturligvis har en radiator siddende der, hvor den kommende altandør skal være.

De mange, der tilmeldte sig altanprojektet forud for vvs-projektet, fik allerede dengang monteret den nye radiator væk fra vinduet, så der var klar til en altandør. Dette var uden særskilt omkostning ifm. vvs-projektet.

Bestyrelsen har besluttet, at alle dem, der nu har en radiator "i vejen" for den nye altandør, og derfor skal have radiatoren flyttet væk fra vinduet, kan få gjort dette uden særskilt omkostning (som ved vvs-projektet), således at omkostningen til flytningen afholdes som en fællesudgift i altanprojektet.

Man kan også få *skiftet* radiatoren til en vertikalradiator, der ikke fylder på væggen mod naboen, men sidder på det smalle stykke imellem ny altandør og hjørnet og derfor fylder langt mindre *ind* i rummet. Se illustration i bilag og på tilmeldingssiden.

Altså:

- Hvis man som andelshaver blot nøjes med at få flyttet den eksisterende radiator til væggen ind mod naboen gøres dette uden ekstra omkostninger.
- **Hvis man ønsker at få radiatoren skiftet til en vertikalradiator, der kan sidde på ydervæggen imellem vindue/ny dør og hjørnet, skal man selv betale for selve radiatoren. Flytning/montering er fortsat inkluderet. Estimeret pris fremgår af tilmeldingssiden: <https://forms.gle/x2SG5NpK15c4Ga8W8>**

Se princippet for begge løsninger i vedlagte bilag.

Udseende

Der vil - som tidligere annonceret - til gårdside blive glas i fuld højde, så der kommer mest muligt lys ind, men med en pålimet sprosse, der flugter med linjen fra vinduernes kryds.

Vi har jo samtidigt fået tilskud fra *Københavns Kommunes pulje til Bygningsreovering* til (blandet andet) at skifte de øvrige døre og vinduer i ejendommen. I den forbindelse bliver det et krav, at vi får monteret tofarvede vinduer som ejendommen oprindeligt er født med, og som vores genbo har monteret; med grøn karm og hvide rammer.

Vi ved endnu ikke, hvilken præcis løsning, vi kan få lov til med altandøren til gadesiden i dette projekt, men vi håber på det bedste, og forsøger derfor allerede nu at matche altandøren til gården med en løsning, som vi håber kan lade sig gøre til gadesiden, når det projekt er godkendt af kommunen.

Vi arbejder på en løsning, hvor altandørene til gården vil få grøn karm med både en vandret og en lodret gennemgående linje, der skaber samme "dannebrogskryds" som i genboens vinduer (ikke deres altaner - vi arbejder på en pænere og mere sammenhængende løsning).

Rækkefølge og tidsplan

Balco forventer at montere altanerne fra den lave ende, altså i Haraldsgade 19. Herefter arbejder de sig op langs ejendommen, og eventuelle altaner i Haraldsgade 51 vil altså blive de sidste, der bliver monteret.

Hele processen fra første til sidste altan forventes at tage 8 til 12 måneder baseret på det seneste antal tilmeldinger på 121 styk.

Balco vil så vidt muligt forsøge at have flere byggehold på ejendommen samtidigt, der kan arbejde parallelt, så vi bliver hurtigst muligt færdigt. Det er dette scenarie, der håbes at kunne gennemføres på 8 måneder, men mere præcis tidsplan meldes ud efter tilmeldingsfristens udløb

Balco håber på at kunne påbegynde monteringen af de første altaner i løbet af juni måned 2023.

Ny opmåling af døre

På grund af ændringer af dørtype og -leverandør og den lange tidsperiode siden sidste opmåling, skal Balco foretage ny opmåling til dørene hos alle dem, der tilmelder sig. Dette er for at sikre os bedst muligt mod fejl eller andet.

For at speede processen op, vil Balco starte opmåling i de første opgange allerede ugen efter ovenstående tilmeldingsfrist. Dette er derfor samtidig en varsling om opmåling til altandør, såfremt man tilmelder sig projektet:

- Haraldsgade 19 / 21 / 23: Opmåling mandag den 20. marts kl. 8-13
 - Haraldsgade 25 / 27 / 29: Opmåling tirsdag den 21. marts kl. 8-13
 - Haraldsgade 31 / 33 / 35: Opmåling onsdag den 22. marts kl. 8-13
 - Haraldsgade 37 / 39 / 41: Opmåling mandag den 27. marts kl. 8-13
 - Haraldsgade 43 / 45 / 47: Opmåling onsdag den 29. marts kl. 8-13
 - Haraldsgade 49 / 51: Opmåling mandag den 3. april kl. 8-13
-
- Som altid skal man være hjemme eller have afleveret en nøgle hos viceværten på ejendomskontoret under Haraldsgade 35 senest dagen før.
 - Er man ikke hjemme som varslet, vil det medføre ekstra omkostninger til genbesøg eller i værste fald også betyde, at ens altandør bliver forsinket og derfor ikke monteres samtidigt med altanen.

Isolering af brystning uden radiator

Hvis man er andelshaver i en lejlighed, der var tilmeldt projektet forud for vvs-projektet, er der jo forberedt til altandøren i værelset, og der sidder derfor hverken en radiator eller er isoleret i brystningen under vinduet.

Hvis man ikke længere måtte ønske at deltage i altanprojektet, er man selv ansvarlig for at få efterisoleret brystningen og evt. skiftet og flyttet radiatoren ind under vinduet, hvis man måtte ønske dette. Vi håber dog, at alle, der var tilmeldt i 2020 fortsat ønsker at deltage, og så er dette jo ikke relevant.

Fjernelse af gamle kobberkabler på facaden

I forbindelse med projektet har TDC Net meddelt, at de gamle telefonledninger/kobberkabler, der løber på gårdfacadet, bliver afmonteret. TDC Net er gået i gang med at udfase denne

teknologi, og kablerne vil derfor ikke blive genmonteret efter altanerne er monteret. De beboere, der måtte have et abonnement, der benytter denne ældre teknologi, vil derfor modtage en opsigelse fra deres leverandør. Bestyrelsen vil opfordre til, at man overvejer en Internetløsning fra andels.net, hvor man kan få en gratis 2/2 Mbit forbindelse (<https://haraldsted.net/internet-tv-og-telefoni>).

Bestyrelsen gør opmærksom på, at dette er alene er TDC's beslutning og ikke noget vi har kunnet gøre noget ved. Se evt. denne artikel om emnet:

<https://www.recordere.dk/2023/02/farvel-til-adsl-og-fastnet-tdc-varsler-nedlukning-af-kobbernettet/>

“Spørgetime” og beboermøder

Hvis man har spørgsmål, der ikke besvares i ovenstående, er man mere end velkommen til at skrive til bestyrelsen på projekt@haraldsted.net.

Bestyrelsen vil også være til stede på ejendomskontoret til to “spørgetimer” som nedenstående. Her kan man stille spørgsmål og få hjælp til at tilmelde sig, hvis man ikke selv har mulighed for at gøre dette online eller ikke har mulighed for at skrive under med MitID efterfølgende.

- **Søndag den 5. marts kl. 15-16**
- **Lørdag den 11. marts kl. 13-14**
- **Søndag den 12. marts kl. 14-15**

Når vi har passeret deadline for tilmelding og Balco har fået udarbejdet en foreløbig tidsplan, vil der blive afholdt et beboermøde for alle tilmeldte, hvor Balco og teknisk rådgiver på projektet, Bang & Beenfeldt vil være tilstede for at svare på alle de mere praktiske spørgsmål om selve byggeprocessen.

Dette forventes at blive i løbet af april eller maj måned.

De væsentligste pointer opsummeret

- **Alle skal tilmelde sig på ny - tilmeldingsfrist søndag den 12. marts kl. 20.00**
- Alle altaner bliver med udgang fra værelset
- Almindelige altaner vil koste ~626 kr./måned* og blive 220 x 150 cm
- Franske altaner vil koste ~159 kr./måned*
- Forventet opstart af betaling for alle lejligheder pr. 1.7.2023
- Forventet opstart af montering vil være fra juni måned ved opgang 19
- Eventuelle individuelle tilvalg opkræves (senest) ved projektets afslutning eller kan afdrages over 12 eller 24 måneder
- Radiatorflytning er inkluderet. Udskiftning kommer med en merpris
- Malerarbejde af ny lysning og indfatning er ikke inkluderet

*) Der tages forbehold jævnfør ovenstående under punktet “Pris, betaling og tilvalg”

Med venlig hilsen

Bestyrelsen
Balco Altaner
Bang & Beenfeldt
Azets Ejendomsadministration