

BESLUTNINGSFORSLAG

A/B Stjernen

Etablering af altaner



Indholdsfortegnelse

1	Generel beskrivelse af foreningen og altanprojektet.	2
1.1	Beliggenhed.....	2
1.2	Udtryk.....	2
2	Baggrund for altanprojekt	3
3	Forslag til nye altaner samt altandøre.....	4
3.1	Statik og forsikringer	6
4	Gennemførelse af altanprojekt.....	7
5	Overordnet tidsplan	7
6	Økonomi og byggebudget - 120 altaner	8
7	Finansiering - 120 altaner	9
8	Økonomi og byggebudget - 80 altaner.....	10
9	Finansiering - 80 altaner	11
10	Økonomi og byggebudget - 40 altaner	12
11	Finansiering - 40 altaner	13
12	Vedtægtsændringer.....	14

1 Generel beskrivelse af foreningen og altanprojektet.

1.1 Beliggenhed

Ejendommen er opdelt i to matr. og er beliggende på adresserne:

Matr. 69a: Kirkegårdsvej 49
Sofie Brahes Allé 4-6
Højdevej 21-27
2300 København S

Matr. 1475: Sofie Brahes Allé 1-13
Højdevej 29
Tycho Brahes Allé 38
2300 København S

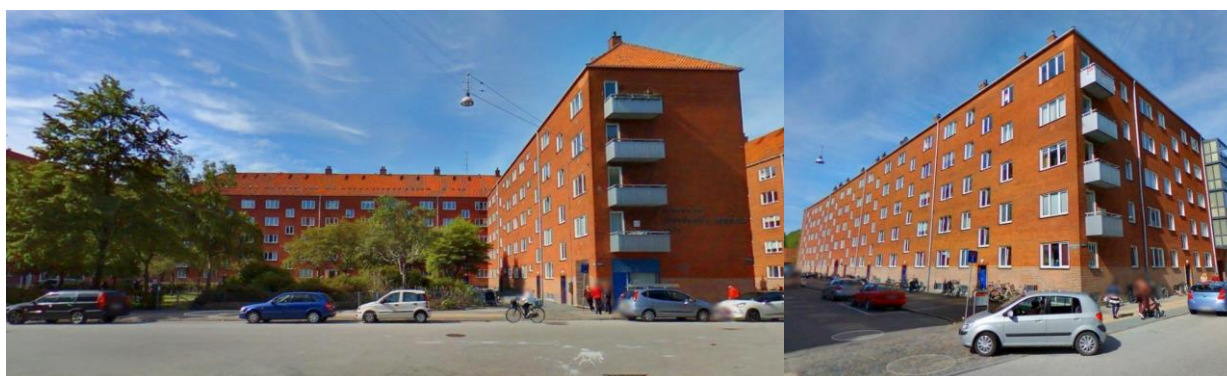
Ejendommen er opført i 1938 og består af 182 boliger fordelt på 5 etager med et bebygget areal på 2.349 kvm og et samlet boligareal på 11.516 kvm. Ejendommen har kælderareal på 2.329 kvm.

Lejlighederne i ejendommen er opført som 1 til 5 værelses boliger. Oplysninger er jvf. BBR-meddelelse.

1.2 Udtryk

A/B Stjernen er en klassisk Amager-ejendom, som er opført i traditionelt blankt murværk og teglbelagt tag. Ejendommen er placeret på en sidegade til den centralt beliggende hovedgade, Amagerbrogade.

Gadefacaderne fremstår et enkelt udtryk i blankt murværk med røde mursten fra stue til 4. sal og traditionelle vinduer. Der er enkelte boliger med eksisterende altaner.



Figur 1 – AB Stjernen, gaden. Matr. 69a tv. og matr. 1475 th.

Gårdfacaderne fremstår også i et enkelt udtryk i blankt murværk med lyse mursten og traditionelle vinduer.



Figur 2 – AB Stjernen, gården. Matr. 69a tv. og matr. 1475 th.

2 Baggrund for altanprojekt

Altanudvalget for A/B Stjernen har i en længere periode haft altanønsker på tale, hvormed det nu er besluttet at sætte altanprojektet på dagsordenen ved generalforsamling.

I denne periode har DEAS været i kontakt med altanleverandør MinAltan.dk, som har afgivet overslag på etablering af nye altaner på ejendommen, hvilket danner grundlag for følgende budgetter.

Samtidig har altanudvalget bedt DEAS - Byggetekniske rådgivningsafdeling om at rådgive omkring det videre forløb samt afklare de myndighedsmæssige forhold ved altanprojektet, således projektet gennemføres i henhold til krav, ønsker og forudsætninger.

På aktuelle generalforsamling vil selve afstemningen i første omgang kun omhandle foreningens/beboernes generelle vedtagelse af mulig etablering af altaner på ejendommen og ikke om den enkeltes individuelle ønske om en ny altan.

Afstemningen skal derfor fastlægge om beboere ønsker det muligt at etablere altaner på ejendommen.

Hvis dette vedtages på generalforsamlingen vil den enkelte beboer efterfølgende blive forespurgt igen, om de ønsker en altan etableret i deres bolig, hvilket sker i form af bindende tilsagn.

Herefter iværksættes de byggetekniske ydelser, hvor byggeansøgning til myndigheder, udbudsmateriale mv. udarbejdes af rådgiver, således at foreningen kan få etableret altaner i henhold til krav, kvalitet, tidsramme til en konkurrencedygtig pris. Der skal indhentes tilladelse ved København Kommune og kommunens retningslinjer hvad angår opsætningsmetode, størrelse og udformning, skal overholdes.

I henhold til altanudvalgets ønske og myndighedernes forudsætning vil etablering af nye altaner på ejendommen omhandle etablering på ejendommens gade- og gårdsider.

3 Forslag til nye altaner samt altandøre

Altanudvalget for A/B Stjernen har fået udarbejdet løsningsforslag på etablering af altaner på gade- og gårdsiden via MinAltan.dk, som efterlever nogle af beboernes ønske om et større uderum til boligen og påtænkes gennemført.

Altaner påtænkes opsat på ejendommen fra stue til 4.sal. Der påtænkes at blive opsat franske altaner i stuen, hvor kommunen ikke giver lov til en almindelig altan.

AB stjernen er en meget stor ejendommen som medfører 10 forskellige altantyper:

Mod gade 21A til 27A, hvis kommunen set det som en gade altan, så kan de kun være 130 cm dybe og der vil desuden højst sandsynligt komme krav om lakering, fiberbeton, underbeklædning og murskaller.

Altan type 1: Facadealtan ca. 1300x2800 mm fra 1.- 4. sal, 3 fags dør

Altan type 2: Facadealtan ca. 1100 x 2800 mm fra 1.-4. sal, 3 fags dør

Altan type 9: Facadealtan ca. 1300 x 2250 mm 1.-4. sal, 3 fags dør

Mod gården
Altan type 3: Facadealtan ca. 1300 x 2200 mm fra st.-4. sal, 3 fags dør

Altan type 4: Facadealtan ca. 1500 x 2900 mm fra st.-4. sal, 3 fags dør

Altan type 5: Facadealtan ca. 1300 x 3500 mm fra st.-4. sal, 2 fags dør

Altan type 8: Facadealtan ca. 1500 x 2200 mm fra st.-4. sal, 2 fags dør

Altan type 10: Fransk altanværn ca. 900-1800 mm stueetagen

Altaner udføres i varmgalvaniseret stål (pulverlakering er et tilvalg), hvor gulvet er nedsænket i altanrammen og underbeklædningen er hvid, brandsikret klasse 1 materiale. Gulvet er i hårdtræ og samles uden synlige skruer. Rækværket har et let design og udføres i fuldsvejst og varmgalvaniseret stål, type Ø12 mm. Rækværket monteres på oversiden af altanrammen.

Altaner forventes ophængt med indspændt stål, der fastgøres i murværket eller i etageadskillelsen, hvormed der ikke vil forekomme synlige bæresystemer på altanerne.



Figur 3 – Altanen.

Der leveres dørpartier fremstillet som standard træ/alu fyrretræsdoor af kernetræ med varmtkant samt lavenergiglas i henhold til branchegodkendelser. Døren leveres med bundstykke i hårdtræ. Dørpartierne tilstræbes udført i udseende og med faginddeling som eksisterende vinduer. Dørene leveres i hvidlakeret indvendigt og udvendigt Ral 9010.

Der er to dørtyper: 2 og 3 fags dør



Figur 4 – Principper for altandøre. TV 2 fags dør og TH 3 fags dør med fast venstre glasparti.

Dørpartiets bredde og højde vil være samme størrelse som på det eksisterende vindueshul. Dørene vil have en højde på ca. 2000 mm og højden på evt. vinduer over dørene udgøres af den resterende frihøjde. Opmåling foretages på stedet inden produktion.

Ved det vindue hvor der ønskes udgang etableres døråbningen og murværket under vinduet og den indvendige brystning fra vinduespladsen ned til gulvet vil blive fjernet i hele vindueshullets bredde. Den udvendige murfals vil blive skåret og efterfølgende behandles mursten med oxydfarve.

Det eksisterende vindue vil blive udtaget og bortskaffet. Den nye dør vil blive monteret efter leverandørens forskrifter. Der vil blive lukket med isolerende fugebånd og rockwool i midten og afsluttes med elastisk gummifuge udvendigt. Eventuelt spejl over ny dør lukkes med et tilskåret bræt.

På det stykke hvor brystningen under det tidligere vindue er fjernet repareres lysningen fra vindueskarm til gulvniveau med en glat MDF plade således de er klar til maler.

Den nye dør og det eksisterende gulv lukkes i niveau med gulvbrædder og de nye gulvbrædder er i standard fyrretræ og lægges parallelt med dørens bundstykke.

3.1 Statik og forsikringer

Statiske beregninger er en del af altanprojektet og indeholdt i prisen på altanerne.

Den angivne ophængningsmetode beror på en udvendig besigtigelse og eventuelt udleverede tegninger af ejendommen. Den endelige ophængningsmetode kan først fastlås ved udarbejdelse af statiske beregninger samt kortlægning af de faktiske forhold i ejendommen. Eventuelle ændringer i ophængningsmetoden har ingen økonomisk konsekvens for bygherre.

Endvidere gives der kun byggetilladelse under forudsætning af ejendommen er dimensioneret til at kunne klare belastningen fra en altan. I aftalegrundlaget med udførende entreprenør vil der blive krævet at der skal være garanti på arbejderne samt at der stilles økonomisk sikkerhed til at udføre evt. mangler de næste 5 år. Herunder også skader på omkringliggende bygningsdele.

Under byggeriet tegnes udvidet stormskade forsikring samt all-risk forsikring som dækker alle former for skader under byggeriet.

Foreningens almindelige husforsikring dækker alle skader som opstår pludseligt og ikke over tid.

Selv om sætningsskader ikke er et kendt problem ved opsætning af altaner er foreningen sikret at blive holdt skadeløs i tilfælde af problemer af denne art.

4 Gennemførelse af altanprojekt

Altanprojektet og følgende budgetter tager udgangspunkt i følgende opgaver udføres:

- Ansøgning om byggetilladelse, arkitekt
- Projektering
- Udbud af byggearbejder og afholde licitation
- Udvælge leverandør og foretage kontrahering i samarbejde med forening
- Projektplanlægning med entreprenør
- Orientering af proces og tidsplan til forening
- Detailprojektering af altaner og udarbejdelse af konstruktionsprojekt
- Ansøgning om byggetilladelse, statisk projekt
- Opstart af byggeri; opstartsmøde, forsikring og garanti
- Løbende byggeledelse og fagtilsyn
- Budgetopfølgning og løbende godkendelse af fakturaer
- Teknisk gennemgang og mangeludbedring
- Afleveringsforretning
- Udarbejdelse af byggeregnskab
- 1-års gennemgang

Det er altanudvalgets hensigt at der etableres en arbejdsgruppe som varetager foreningens interesser og som evt. deltager på byggemøder samt øvrige informationsmøder mv. for at få flest mulige ønsker og behov synliggjort. Arbejdsgruppen skal betragtes som foreningens forlængede arm under altanprojektet.

5 Overordnet tidsplan

Nedenstående viser tidsplansforløbet vedr. altanprojekt.

Beboermøde:	Marts 2018
Ekstraordinær generalforsamling:	Juni 2018
Rådgiverkontrakt	Juli 2018
Bindende tilsagn for beboer om ny altan:	August 2018
Byggeandragende	Oktober 2018
Projektering og ansøgning om byggetilladelse:	December 2018
Udbud, licitation og kontrakt med entreprenør:	April 2019
Konstruktionsprojekt samt godkendelse:	Maj 2019
Produktion af nye altaner:	juli 2019
Udførsel / Byggeperiode:	September 2019

6 Økonomi og byggebudget - 120 altaner

A/B Stjernen	
Budgetramme - Maksimalpriser - 120 altaner	maj-18

Budgettet er baseret på tilbud fra Minaltan.dk

Type 1: 25 altaner, 1300x2800 mm (1.-4. sal)	1.989.500
Type 2: 40 altaner, 1100x2800 mm, (1.-4. sal)	3.158.360
Type 3: 6 altaner, 1300x2200 mm, (st.-4.sal)	385.974
Type 4: 2 altaner, 1500x2900 mm, (st.-4. sal)	136.244
Type 5: 25 altaner, 1300x3500 mm, (st.-4. sal)	1.789.325
Type 8: 10 altaner, 1500x2200 mm, (st.-4. sal)	625.410
Type 9: 4 altaner, 1300x2250 mm, (1.-4. sal)	308.528
Type 10: 8 franske altaner, 900x1800 mm, (stue)	316.376
Flytning af radiator 120 stk.	540.000
Etablering nye værn, eksisterende 12 altaner, anslået	180.000
Indspænding 4. sal: 15 altaner	202.500
Fællesomkostninger (byggeplads og logistik)	1.474.680
Fællesomkostninger (projektering)	123.250
Råden over vej	30.000
10% af ovenstående afsat til uforudselige udgifter	1.126.015
Håndværkerudgifter ekskl. Moms	12.386.162
Teknisk rådgivning 8,5 %	1.052.824
Byggesagsadministration 2 %	247.723
25% Moms af håndværker udgifter/ teknisk honorar	3.421.677
Bygge og Ibrugtagningstilladelse Københavns Kommune	120.000
Entrepriseforsikring	20.000
Finansieringsomkostninger, byggekredit 9 mdr. 2,5 %	179.063
Finansieringsomkostninger, Realkreditlån	300.000
Byggeomkostninger i alt inkl. Moms	17.727.448

7 Finansiering - 120 altaner

Altanprojektet foreslås mellefinansieret ved byggekredit og senere ved realkreditbelåning, fastforrentet kontantlån pt. 2 %, løbetid 30 år, med afdrag.

Låneprovenu	17.427.448
Årlig ydelse (kurs 98)	898.000

Type 1: 25 altaner, 1300x2800 mm (1.-4. sal)

Pris pr. altan	156.478
Boligafgiftsstigning pr. md.	661

Type 2: 40 altaner, 1100x2800 mm, (1.-4. sal)

Pris pr. altan	155.701
Boligafgiftsstigning pr. md.	657

Type 3: 6 altaner, 1300x2200 mm, (st.-4.sal)

Pris pr. altan	137.414
Boligafgiftsstigning pr. md.	580

Type 4: 2 altaner, 1500x2900 mm, (st.-4. sal)

Pris pr. altan	142.155
Boligafgiftsstigning pr. md.	600

Type 5: 25 altaner, 1300x3500 mm, (st.-4. sal)

Pris pr. altan	146.469
Boligafgiftsstigning pr. md.	618

Type 8: 10 altaner, 1500x2200 mm, (st.-4. sal)

Pris pr. altan	135.179
Boligafgiftsstigning pr. md.	571

Type 9: 4 altaner, 1300x2250 mm, (1.-4. sal)

Pris pr. altan	153.418
Boligafgiftsstigning pr. md.	648

Type 10: 8 franske altaner, 900x1800 mm, (stue)

Pris pr. altan	106.436
Boligafgiftsstigning pr. md.	449

8 Økonomi og byggebudget - 80 altaner

A/B Stjernen	
Budgetramme - Maksimalpriser - 80 altaner	maj-18

Budgettet er baseret på tilbud fra Minaltan.dk

Type 1: 15 altaner, 1300x2800 mm (1.-4. sal)	1.193.700
Type 2: 25 altaner, 1100x2800 mm, (1.-4. sal)	1.973.975
Type 3: 5 altaner, 1300x2200 mm, (st.-4.sal)	321.645
Type 4: 2 altaner, 1500x2900 mm, (st.-4. sal)	136.244
Type 5: 15 altaner, 1300x3500 mm, (st.-4. sal)	1.073.595
Type 8: 8 altaner, 1500x2200 mm, (st.-4. sal)	500.328
Type 9: 4 altaner, 1300x2250 mm, (1.-4. sal)	308.528
Type 10: 6 franske altaner, 900x1800 mm, (stue)	237.282
Flytning af radiator 80 stk.	360.000
Etablering nye værn, eksisterende 12 altaner, anslået	180.000
Indspænding 4. sal: 10 altaner	135.000
Fællesomkostninger (byggeplads og logistik)	1.135.200
Fællesomkostninger (projektering)	123.250
Råden over vej	25.000
10% af ovenstående afsat til uforudselige udgifter	770.375
Håndværkerudgifter ekskl. Moms	8.474.122
Teknisk rådgivning 9 %	762.671
Byggesagsadministration 2,5 %	211.853
25% Moms af håndværker udgifter/ teknisk honorar	2.362.161
Bygge og Ibrugtagningstilladelse Københavns Kommune	80.000
Entrepriseforsikring	16.000
Finansieringsomkostninger, byggekredit 7 mdr. 2,5 %	104.688
Finansieringsomkostninger, Realkreditlån	220.000
Byggeomkostninger i alt inkl. Moms	12.231.495

9 Finansiering - 80 altaner

Altanprojektet foreslås mellefinansieret ved byggekredit og senere ved realkreditbelåning, fastforrentet kontantlån pt. 2 %, løbetid 30 år, med afdrag.

Låneprovenu	12.011.495
Årlig ydelse (kurs 98)	619.000

Type 1: 15 altaner, 1300x2800 mm (1.-4. sal)

Pris pr. altan	162.598
Boligafgiftsstigning pr. md.	686

Type 2: 25 altaner, 1100x2800 mm, (1.-4. sal)

Pris pr. altan	161.822
Boligafgiftsstigning pr. md.	682

Type 3: 5 altaner, 1300x2200 mm, (st.-4.sal)

Pris pr. altan	143.535
Boligafgiftsstigning pr. md.	605

Type 4: 2 altaner, 1500x2900 mm, (st.-4. sal)

Pris pr. altan	148.276
Boligafgiftsstigning pr. md.	625

Type 5: 15 altaner, 1300x3500 mm, (st.-4. sal)

Pris pr. altan	152.590
Boligafgiftsstigning pr. md.	644

Type 8: 8 altaner, 1500x2200 mm, (st.-4. sal)

Pris pr. altan	141.300
Boligafgiftsstigning pr. md.	596

Type 9: 4 altaner, 1300x2250 mm, (1.-4. sal)

Pris pr. altan	159.538
Boligafgiftsstigning pr. md.	673

Type 10: 6 franske altaner, 900x1800 mm, (stue)

Pris pr. altan	112.557
Boligafgiftsstigning pr. md.	475

10 Økonomi og byggebudget - 40 altaner

A/B Stjernen	
Budgetramme - Maksimalpriser - 40 altaner	maj-18

Budgettet er baseret på tilbud fra Minaltan.dk

Type 1: 5 altaner, 1300x2800 mm (1.-4. sal)	397.900
Type 2: 12 altaner, 1100x2800 mm, (1.-4. sal)	947.508
Type 3: 4 altaner, 1300x2200 mm, (st.-4.sal)	257.316
Type 4: 2 altaner, 1500x2900 mm, (st.-4. sal)	136.244
Type 5: 5 altaner, 1300x3500 mm, (st.-4. sal)	357.865
Type 8: 6 altaner, 1500x2200 mm, (st.-4. sal)	375.246
Type 9: 2 altaner, 1300x2250 mm, (1.-4. sal)	154.264
Type 4: 4 franske altaner, 900x1800 mm, (stue)	158.188
Flytning af radiator 40 stk.	180.000
Etablering nye værn, eksisterende 12 altaner, anslået	180.000
Indspænding 4. sal: 5 altaner	67.500
Fællesomkostninger (byggeplads og logistik)	618.720
Fællesomkostninger (projektering)	123.250
Råden over vej	20.000
10% af ovenstående afsat til uforudselige udgifter	397.400
Håndværkerudgifter ekskl. Moms	4.371.401
Teknisk rådgivning 9,5 %	415.283
Byggesagsadministration 3 %	131.142
25% Moms af håndværker udgifter/ teknisk honorar	1.229.457
Bygge og Ibrugtagningstilladelse Københavns Kommune	40.000
Entrepriseforsikring	12.000
Finansieringsomkostninger, byggekredit 5 mdr. 2,5 %	79.063
Finansieringsomkostninger, Realkreditlån	140.000
Byggeomkostninger i alt inkl. Moms	6.418.345

11 Finansiering - 40 altaner

Altanprojektet foreslås mellefinansieret ved byggekredit og senere ved realkreditbelåning, fastforrentet kontantlån pt. 2 %, løbetid 30 år, med afdrag.

Låneprovenu	6.278.345
Årlig ydelse (kurs 98)	324.000

Type 1: 5 altaner, 1300x2800 mm (1.-4. sal)	
Pris pr. altan	172.917
Boligafgiftsstigning pr. md.	727

Type 2: 12 altaner, 1100x2800 mm, (1.-4. sal)	
Pris pr. altan	172.141
Boligafgiftsstigning pr. md.	724

Type 3: 4 altaner, 1300x2200 mm, (st.-4.sal)	
Pris pr. altan	153.853
Boligafgiftsstigning pr. md.	647

Type 4: 2 altaner, 1500x2900 mm, (st.-4. sal)	
Pris pr. altan	158.595
Boligafgiftsstigning pr. md.	667

Type 5: 5 altaner, 1300x3500 mm, (st.-4. sal)	
Pris pr. altan	162.908
Boligafgiftsstigning pr. md.	685

Type 8: 6 altaner, 1500x2200 mm, (st.-4. sal)	
Pris pr. altan	151.618
Boligafgiftsstigning pr. md.	638

Type 9: 2 altaner, 1300x2250 mm, (1.-4. sal)	
Pris pr. altan	169.857
Boligafgiftsstigning pr. md.	715

Type 4: 4 franske altaner, 900x1800 mm, (stue)	
Pris pr. altan	122.876
Boligafgiftsstigning pr. md.	517

12 Vedtægtsændringer

§36 – Altaner

Generalforsamlingen kan med 2/3 flertal beslutte at opsætte altaner på ejendommen. Udgiften til opsætning af altanerne påhviler andelsboligforeningen. Den eventuelle værditilskrivning af ejendommen som følge af opsætningen af altanerne tilfalder andelsboligforeningen. Det betyder, at andelshaver ikke kan medtage altanen som en individuel forbedring.

Stk. 2. De andelshavere som får altan betaler et tillæg til boligafgiften svarende til andelsboligforeningens omkostninger forbundet med altanopsætningen. Optager andelsboligforeningen et lån til finansiering af altanerne, fastsættes tillægget svarende til andelsboligforeningens årlige låneomkostninger (renter, afdrag og bidrag). Tillægget til boligafgiften er permanent og vil derfor også gælde efter lånet er tilbagebetalt.

Stk. 3. Den fremtidige udvendige vedligeholdelse af altanen påhviler andelsboligforeningen, mens den indvendige vedligeholdelse påhviler den andelshaver, som har altan. Til den indvendige vedligeholdelse hører f.eks. rensning af altanfløb, oliering eller maling af indvendig træbeklædning og trægulv. Misligholder andelshaver sin indvendige vedligeholdelsespligt sidestilles det med misligholdelse af andelsboligen.