

Forslag 1

Altaner og terrasser

Bestyrelsen foreslår at etablere altan eller terrasse til alle ejerforeningens 40 lejligheder i overensstemmelse med vilkår, projekt og finansiering fremlagt med forslaget.

Begrundelse

Ejerforeningen har både i 2006 og 2016 opnået principiel tilladelse fra Gladsaxe Kommune til etablering af altaner. Men skitser og ideer førte ikke til konkrete beslutningsforslag. I 2018 var der massiv opbakning til at gøre et nyt forsøg, men uklare vedtægter kom i vejen.

Med udgangspunkt i ny vedtægter har indledende afstemninger om en masterplan med altaner/terrasser ført til enstemmige 'ja' både i 2020, 2021 og 2022.

Derfor: Tiden være inde til at virkeliggøre altandrømmen!

Et fælles projekt

Vedtages forslaget, vil samtlige 40 lejligheder få altan eller terrasse, og samtlige 40 ejere være forpligtet til at deltage i finansieringen.

Ejerforeningens vedtægter bestemmer i §4 stk. 2, at etablering af nye altaner skal vedtages med 2/3 efter såvel fordelingstal som antal. Både vilkåret og formulering er identisk med statens normalvedtægt, som præciserer, at vedtagelse forpligter enhver ejer til at deltage i projekt og finansiering, uanset om pågældende har stemt for eller imod forslaget.

Et fair projekt med høj kvalitet og sikker langtidsværdi for alle lejligheder er derfor en afgørende forudsætning.

Aftale og projektførelse

Vedtages forslaget, vil den umiddelbare konsekvens være ansøgning om fælleslån samt indgåelse af aftaler med leverandør og byggerådgiver med henblik på udarbejdelse af myndighedsprojekt. Tegninger og andet projektmateriale vil løbende blive lagt på ejerforeningens hjemmeside.

Ved ændringer i projektet som følge af krav fra myndigheder eller leverandør kan ejerforeningen ophæve aftalen og kun betale for udført projektering. En sådan beslutning skal træffes på ekstraordinær generalforsamling indkaldt af enten bestyrelsen selv eller ved ønske fra en gruppe medlemmer, som bestemt i vedtægternes §11.

Projektet

- Alle 32 lejligheder hævet over terræn får altan leveret af MinAltan A/S.
- Alle 8 lejligheder på terræn får træterrasse leveret af MinAltan A/S.
- Altanerne udføres i galvaniseret stål med gulv og håndliste i hårdttræ.
- Terrasserne udføres ligeledes med gulv i hårdttræ.
- Altanernes dybde på 130 cm er valgt i respekt for generelle myndighedskrav og har længder, som nogenlunde matcher lejlighedernes fordelingstal:

Fordelingstal 90: 130 cm * 380 cm

Fordelingstal 80: 130 cm * 350 cm

Fordelingstal 70: 130 cm * 300 cm

Fordelingstal 46: 130 cm * 230 cm

Fordelingstal 43: 130 cm * 230 cm

Arkitektur

Som det er vist på planskitser, opstalter og MinAltans visualiseringer, etableres altaner og terrasser forskudt i forhold til vinduespartierne. Derved opnås væsentligt bedre adgang til lyset, optimalt placerede døre samt ensartede afstande mellem altanerne.

I blok A-B er altaner og terrasser på de fire th.-lejligheder rykket endnu et vinduesparti for at reducere indkigget til naboerne.

Med samme hensigt udstyres altanerne med et ca. 130 cm højt indbliksværn af matglas uden på nordgavlens gelænder samt aftageligt læsejl, mens terrasserne afskærmes på anden måde.

Dørene til altaner og terrasser er projekteret som 90 cm udadgående med én stor 3-lags glasrude og et smalt fastkarmsvindue også i fuld højde. Alle lejligheder (bortset fra de fire th.-lejligheder i A-B) får monteret dør med sideparti, hvor der i dag er vindue med fransk altan gitter.

Budget

Baseret på tilbud fra MinAltan kan projektet gennemføres med nedenstående budget:

Altaner/terrasser, tilbudspris	6.090.000 kr.
Indbliksværn og altansejl	275.000 kr.
VVS og andet ekstraarbejde	200.000 kr.
Byggerådgivning	50.000 kr.
Byggesagsstyring	20.000 kr.
Entrepriseforsikring	25.000 kr.
Omkostninger fælleslån	40.000 kr.

I alt: 6.700.000 kr.

Finansiering

Udgiften deles mellem lejlighederne i forhold til det tinglyste fordelingstal.

Garagerne er dog naturligvis fritaget.

Andelene kan betales kontant, men ejerforeningen tilbyder finansiering via et fælleslån hos Nordea. Nordeas forpligtende tilbud er en forudsætning for aftalen med MinAltan.

Oversigt over altaner/terrasser samt udgiftsandel for de enkelte lejligheder følger på næste side.

Bilag

- Tilbud fra MinAltan A/S
- Visualiseringer og planskitse fra MinAltan A/S
- Facadeskitser med altanernes placeringer

Aldershvilevej 103, altaner/terrasser

... ved lån: 6,7 mio. kr. / 20 år / 6,25 %.

Lejl. nr.	Lejlighed	Ford. tal	Terrasse, mål Altan, mål	Andel af udgift	Udgift / hovedstol	Ydelse 1. kvartal	Heraf renter	... og afdrag
1	A, st. tv.	90	2,5 m * 3,8 m	90 / 2632	227.676	5.036,89	3.609,16	1.427,73
2	A, st. th.	70	2,5 m * 3,0 m	70 / 2632	177.081	3.917,58	2.807,13	1.110,46
3	A, 1. tv.	90	1,3 m * 3,8 m	90 / 2632	227.676	5.036,89	3.609,16	1.427,73
4	A, 1. th.	70	1,3 m * 3,0 m	70 / 2632	177.081	3.917,58	2.807,13	1.110,46
5	B, st. tv.	90	2,5 m * 3,8 m	90 / 2632	227.676	5.036,89	3.609,16	1.427,73
6	B, st. th.	70	2,5 m * 3,0 m	70 / 2632	177.081	3.917,58	2.807,13	1.110,46
7	B, 1. tv.	90	1,3 m * 3,8 m	90 / 2632	227.676	5.036,89	3.609,16	1.427,73
8	B, 1. th.	70	1,3 m * 3,0 m	70 / 2632	177.081	3.917,58	2.807,13	1.110,46
9	C, st. tv.	80	2,5 m * 3,5 m	80 / 2632	202.378	4.477,24	3.208,14	1.269,10
10	C, st. th.	80	2,5 m * 3,5 m	80 / 2632	202.378	4.477,24	3.208,14	1.269,10
11	C, 1. tv.	80	1,3 m * 3,5 m	80 / 2632	202.378	4.477,24	3.208,14	1.269,10
12	C, 1. th.	80	1,3 m * 3,5 m	80 / 2632	202.378	4.477,24	3.208,14	1.269,10
13	D, st. tv.	80	2,5 m * 3,5 m	80 / 2632	202.378	4.477,24	3.208,14	1.269,10
14	D, st. th.	80	2,5 m * 3,5 m	80 / 2632	202.378	4.477,24	3.208,14	1.269,10
15	D, 1. tv.	80	1,3 m * 3,5 m	80 / 2632	202.378	4.477,24	3.208,14	1.269,10
16	D, 1. th.	80	1,3 m * 3,5 m	80 / 2632	202.378	4.477,24	3.208,14	1.269,10
17	E, st. tv.	80	1,3 m * 3,5 m	80 / 2632	202.378	4.477,24	3.208,14	1.269,10
18	E, st. th.	80	1,3 m * 3,5 m	80 / 2632	202.378	4.477,24	3.208,14	1.269,10
19	E, 1. tv.	80	1,3 m * 3,5 m	80 / 2632	202.378	4.477,24	3.208,14	1.269,10
20	E, 1. th.	80	1,3 m * 3,5 m	80 / 2632	202.378	4.477,24	3.208,14	1.269,10
21	F, st. tv.	80	1,3 m * 3,5 m	80 / 2632	202.378	4.477,24	3.208,14	1.269,10
22	F, st. th.	80	1,3 m * 3,5 m	80 / 2632	202.378	4.477,24	3.208,14	1.269,10
23	F, 1. tv.	80	1,3 m * 3,5 m	80 / 2632	202.378	4.477,24	3.208,14	1.269,10
24	F, 1. th.	80	1,3 m * 3,5 m	80 / 2632	202.378	4.477,24	3.208,14	1.269,10
25	G, st. tv.	46	1,3 m * 2,3 m	46 / 2632	116.368	2.574,41	1.844,68	729,73
26	G, st.mf.tv.	43	1,3 m * 2,3 m	43 / 2632	108.778	2.406,52	1.724,38	682,14
27	G, st.mf.th.	43	1,3 m * 2,3 m	43 / 2632	108.778	2.406,52	1.724,38	682,14
28	G, st. th.	46	1,3 m * 2,3 m	46 / 2632	116.368	2.574,41	1.844,68	729,73
29	G, 1. tv.	46	1,3 m * 2,3 m	46 / 2632	116.368	2.574,41	1.844,68	729,73
30	G, 1. mf.tv.	43	1,3 m * 2,3 m	43 / 2632	108.778	2.406,52	1.724,38	682,14
31	G, 1. mf.th.	43	1,3 m * 2,3 m	43 / 2632	108.778	2.406,52	1.724,38	682,14
32	G, 1. th.	46	1,3 m * 2,3 m	46 / 2632	116.368	2.574,41	1.844,68	729,73
33	H, st. tv.	46	1,3 m * 2,3 m	46 / 2632	116.368	2.574,41	1.844,68	729,73
34	H, st.mf.tv.	43	1,3 m * 2,3 m	43 / 2632	108.778	2.406,52	1.724,38	682,14
35	H, st.mf.th.	43	1,3 m * 2,3 m	43 / 2632	108.778	2.406,52	1.724,38	682,14
36	H, st.th.	46	1,3 m * 2,3 m	46 / 2632	116.368	2.574,41	1.844,68	729,73
37	H, 1. tv.	46	1,3 m * 2,3 m	46 / 2632	116.368	2.574,41	1.844,68	729,73
38	H, 1. mf.tv.	43	1,3 m * 2,3 m	43 / 2632	108.778	2.406,52	1.724,38	682,14
39	H, 1. mf.th.	43	1,3 m * 2,3 m	43 / 2632	108.778	2.406,52	1.724,38	682,14
40	H, 1. th.	46	1,3 m * 2,3 m	46 / 2632	116.368	2.574,41	1.844,68	729,73
41	Garage 1	17	-	0	0	0,00	0,00	0,00
42	Garage 2	17	-	0	0	0,00	0,00	0,00
43	Garage 3	17	-	0	0	0,00	0,00	0,00
44	Garage 4	17	-	0	0	0,00	0,00	0,00
45	Garage 5	17	-	0	0	0,00	0,00	0,00
I alt		2717		2632/ 2632	6.658.247	147.301,18	105.547,95	41.753,23