Infomøde - Altanprojekt

17-06-2019

www.frankrigshuse.dk/altanprojekt

Historik og status på altanprojekt

- Projektet startet op i bestyrelsen i 2010 (indledende overvejelser)
- Ekstraordinær generalforsamling afholdt i november 2016, komplet udskiftning
- Afslag fra Københavns Kommune i 2017

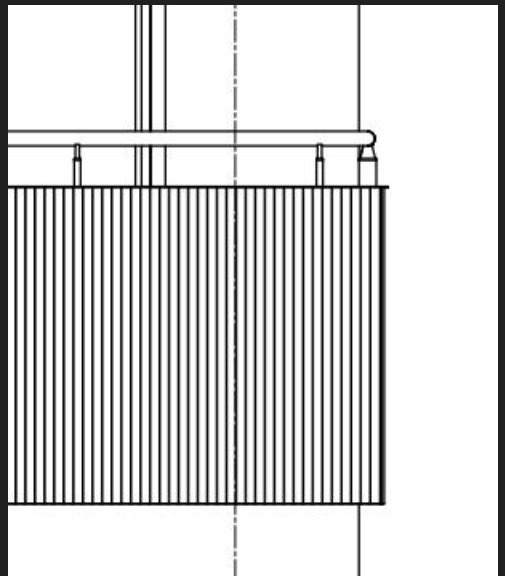
- Godkendt altanprojekt mod begge gårde, Blok 1 og 2
- Skitseprojekt på gadealtaner for Blok 1 og 2
- Ekstraordinær generalforsamling den 25. juli

Altaner mod gården, Blok 1 og 2

Størrelser er som det oprindelige projekt, der var til afstemning i 2016. Der er dog sket ændringer i forhold til udseende

- Lukket rækværk i stedet for åbent, krav fra Københavns Kommune

  Sinusplade og rund håndliste i alu



Altaner mod gården, Blok 1 og 2

Størrelse

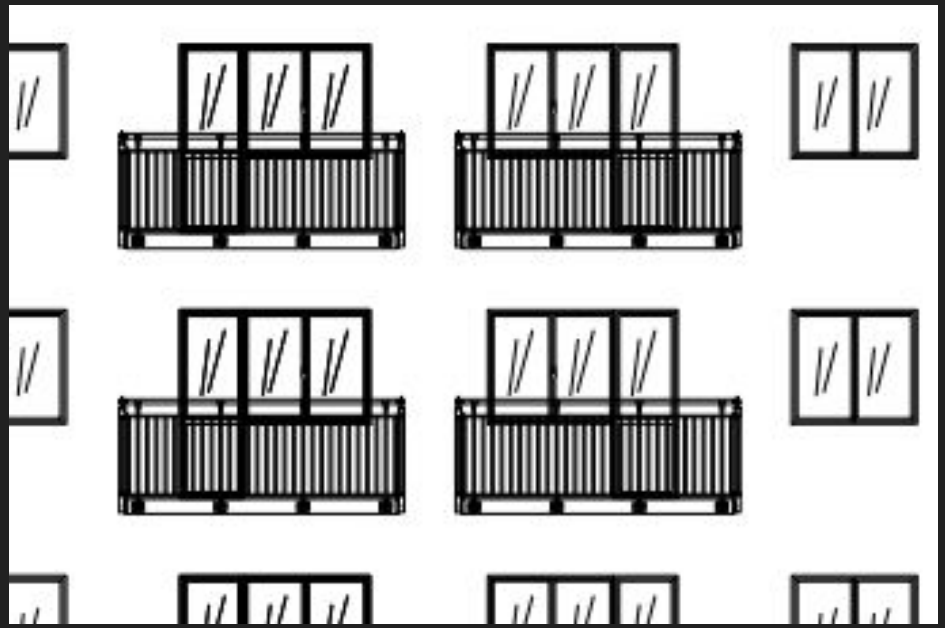
- 3 meter i længden og 1,1 meter i dybden*

Materialer

- Aluminiumsramme
- Cembritplade som underbund
- Komposittræ som gulv

Montering foregår udefra, på nær alle 4. sals lejligheder

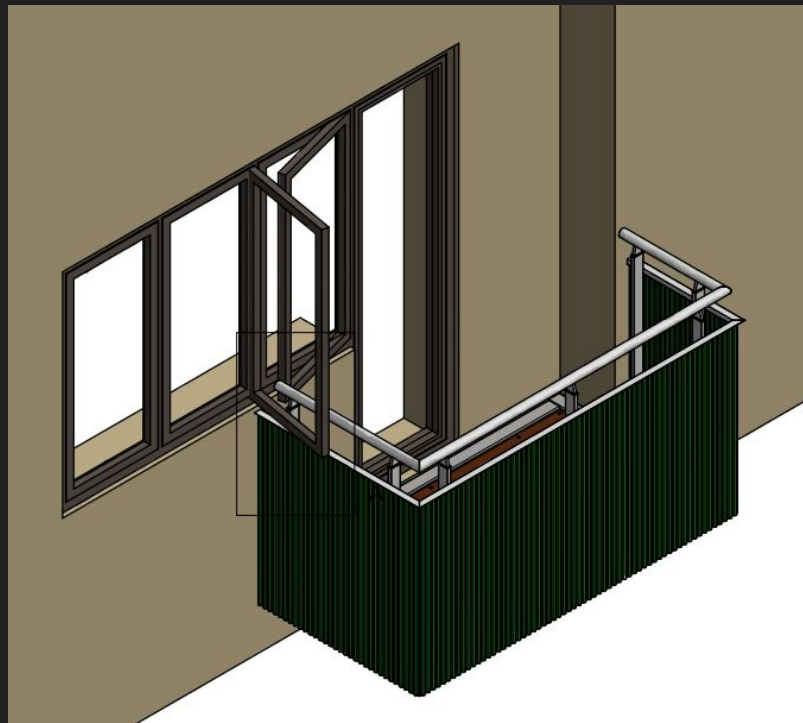
*Hjørne altaner (FH1 th, FH2 th og FG 29 tv vil der ske en 1:1 udskiftning



Gadealtaner, Blok 1 og 2

Intet myndighedsgodkendt projekt, men forhåndsdialog tyder på en accept af følgende fra kommunens side:

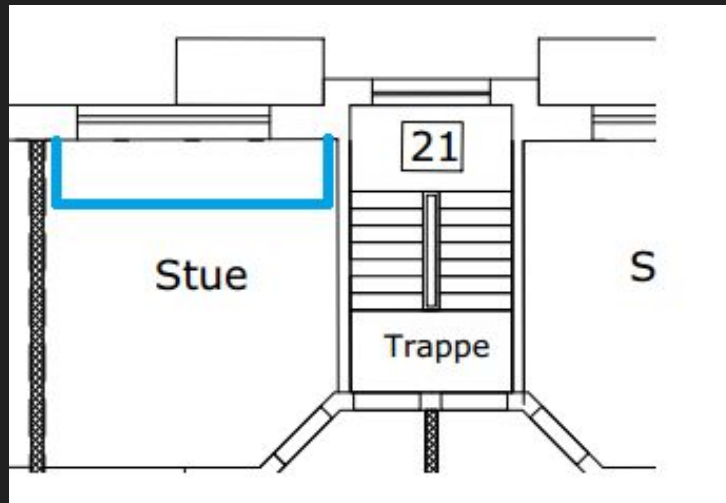
- Samme bredde som de eksisterende altaner
- Ca. 15 cm dybere (nuværende ca. 85 cm, nye 1 meter brede) Stuealtaner FH 2 - 22 ansøges som nuværende bredde.
- Rækværk i lukket sinusplade med rund håndliste



Gadealtaner, Blok 1 og 2

Særlige forhold

- Altaner skal forankres i lejligheds gulv i ALLE lejligheder. Det vil sige en del af gulvet skal afmonteres
- FH 1 - 9 (4. sal) kan det være nødvendigt med demontering af køkken, da de eksisterende bærejern går ind under køkken
- *Det er den løsning Windoor kan tilbyde, andre løsninger for gadealtaner findes på markedet.*

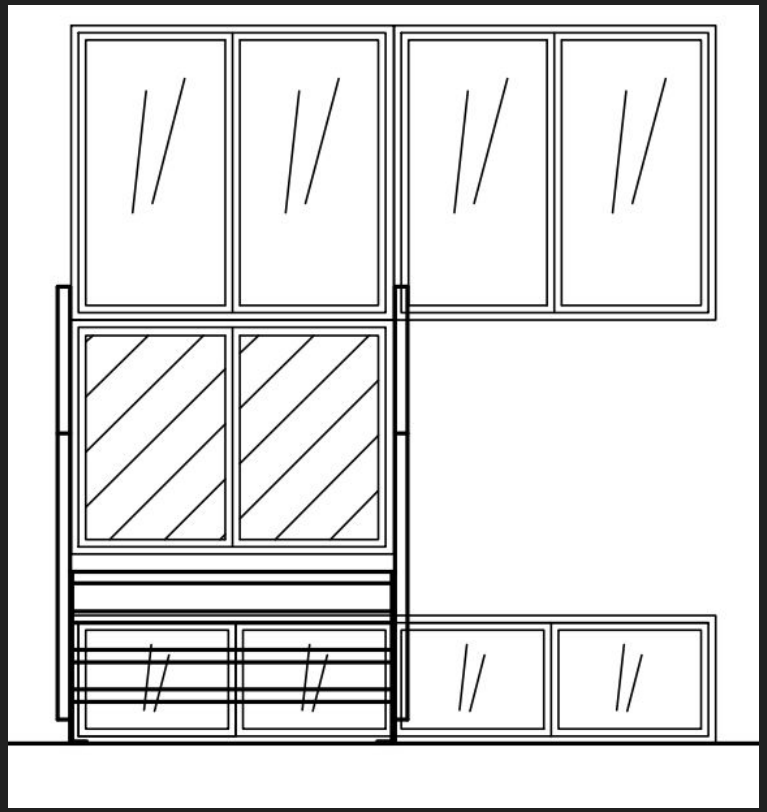


Gadealtaner, Blok 1 og 2

Særlige forhold

- FH 2 -22 stuen, der skal placeres en platform i haverne i forbindelse med nedrivning og montering af nye altaner
- Haverne skal derfor ryddes (foreningen dækker udgifterne til at fjerne hæk mellem haver)
- Der laves gennemgang af hver enkelt have inden opstart, således det er klart hvad der skal ryddes.

Udgang til gård fra stuelejligheder - Blok 2



- Pt. er der søgt og givet tilladelse til at etablere 5 udgange
- Ingen ændringer i forhold til det oprindelige vedtagne projekt i 2016
- Mulighed for en ny tilmeldingsrunde

Økonomi

Økonomien varierer alt efter hvilket forslag der stemmes igennem på den ekstraordinære GF

- Afstemning 1 (alle altaner udskiftes) => 86.000 kr. pr. altan
- Afstemning 2a (gård altaner udskiftes) => 87.000 kr. pr. altan
- Afstemning 2b (gårdaltaner Blok 2 udskiftes) => 111.000 kr. pr. altan
- Afstemning 2c (gadealtaner Blok 1 udskiftes) => 104.000 kr. pr. altan

- Pris på udgang fra stue til gård, Blok 2 => 79.000 kr.

Pris 2016 vs. 2019

Betydelig prisstigning på ca. 40 procent. Dette skyldes blandet andet:

- Indeksregulering
- Miljøsanering (nuværende værn er af asbest og maling indeholder bly)
- Ændret design mod gade grundet krav fra KK
- Svær forhandlingssituation, kontrakt er underskrevet med Windoor

Prisen er dog stadig fornuftig, når der sammenlignes med andre projekter.

Byggebudget

Afstemning 1

Byggebudget - Alle altaner udskiftes

	374 altaner		16 udgange
Projektering	118.750		
Forberedende arbejder	100.000		
Byggeplads	1.376.110		
Altaner	25.205.140		
14 franske altaner med trape	0		
Ekstra køreplader	56.250		
Strøm til skurvogn	50.000		
Total pris projekt	**26.906.250**		
Byggetilsyn, 5 %	1.345.313		
Uforudsete udgifter, 10 %	2.690.625		
Administration, 1,5 %	403.594		
Kommunes sagsbehanding	225.000		
Byggelånsrenter, 1 år	356.250		
Bankomkostninger	4.500		
Entrepriseforsikring	50.000		
Total låneansøgning	**31.981.531**		
Pris pr. enhed	**85.512**		

Afstemning 2 b

Byggebudget - Udskiftning af altaner mod gården, Blok 2 (FH 1-9 og FG 19-27)

	68 altaner		16 udgange
Projektering	118.750		4.872
Forberedende arbejder	10.000		410
Byggeplads	1.376.110		56.456
Altaner	4.476.071		0
18 franske altaner med trape	0		984.000
Ekstra køreplader	56.250		2.308
Strøm til skurvogn	25.000		1.026
Total pris projekt	**6.062.181**		**1.049.071**
Byggetilsyn, 7 %	424.353		52.454
Uforudsete udgifter, 10 %	606.218		104.907
Administration, 1,5 %	90.933		15.736
Kommunes sagsbehanding	225.000		9.278
Byggelånsrenter, 1 år	85.500		21.375
Bankomkostninger	4.500		162
Entrepriseforsikring	25.000		1.031
Total låneansøgning	**7.523.684**		**1.254.015**
Pris pr. enhed	**110.642**		**78.376**

Afstemning 2 c

Byggebudget - Gadealtaner, blok 1 (FH 2 - 22 og FG 27 - 29)

	126 altaner		16 udgange
Projektering	118.750		4.872
	100.000		4.103
	1.376.110		56.456
	8.952.668		0
	0		984.000
	56.250		2.308
	25.000		1.026
	10.628.778		**1.052.763**
	744.014		52.638
	1.062.878		105.276
	159.432		15.791
	225.000		9.278
	156.750		21.375
	4.500		162
	50.000		2.062
	13.031.352		**1.259.347**
	103.423		**78.709**

Betaling for altan

Byggeprojektet finansieres gennem foreningen i byggeperioden via byggekredit. Når projektet er afleveret, kan der vælges mellem følgende to muligheder:

- Deltagelse i fælleslån
- Kontant betaling (optag lån i egen lejlighed)

Forventet månedlig ydelse hvis man deltager i fælleslån findes på hjemmesiden, Udgiftsfordeling

Ved salg af lejlighed vil der være krav om indfrielse af fælleslån, såfremt man deltager i det.

Hvis projektet ikke stemmes igennem

Der igangsættes undersøgelse af nuværende tilstand af altaner. Vi ved at altanbunde i stuen FH 2 - 22 med sikkerhed skal renoveres, da disse er nedbrudt

- Nyt værn pr. altan, ca. 18.000 kr.
- Rustbeskyttelse af bærejern pr. altan, 15.000 kr.
- Udskiftning af bærejern = ny altan

Ovenstående priser er fra lignende projekter

Nuværende forbrug på altanprojektet vil blive afholdt af foreningen, ca. 400.000 kr.

Ekstraordinær generalforsamling, 25. juni

Der er flere forskellige afstemninger, hvoraf 2 af dem er for en specifik blok. Det er derfor vigtigt at sætte sig ind i afstemningerne, særligt hvis man ikke deltager på den ekstraordinære generalforsamling.

Fuldmagt kan gives til bestyrelsen, enten pr. mail (udfyldt fuldmagt) eller ved at aflevere i postkassen (FH 5, kældervindue til venstre)

Fuldmagt kan ikke udstedes til administrator

Spørgsmål?

Tak for i aften - husk at stemme!
www.frankrigshuse.dk/altanprojekt