

Beslutningsproces, altaner

Her begynder foreningens betaling			
Tid	Aktivitet	Ansvar for gennemførsel	Deltagere
Første halvår 2016	Medlemsmøde om altan proces med videre(3. maj 2016): Gennemgang af og dialog om forslag til - beslutningsproces for altaner - specifikation af rådgivernes opgaver - fremskaffelse af midler	Bestyrelse	Medlemmer
	Beslutningsproces og rådgivernes opgaver revideres	Bestyrelse	Bestyrelse
	Ekstraordinær generalforsamling om proces (23. maj 2016): Godkendelse af - beslutningsproces for altaner - opgavebeskrivelser for rådgivere - bevilling af kr. 60.000 til rådgivende ingeniør - bevilling af kr. 15.000 til juridisk rådgiver I alt kr. 70.000 betales over de næste 4 måneder med i alt ca. kr. 35 per fordelingstal per måned.	Bestyrelse	Medlemmer
	Rådgivere udarbejder forslag og har forinden sikret sig at byggetilladelse med høj sandsynlighed kan opnås.	Rådgivere	Bestyrelse
Andet halvår 2016	Medlemsmøde om altaner (august 2016): Gennemgang af og dialog om forslag til - rådgivers specifikation af placering og størrelser - rådgivers udformning af selve altanen - orientering om økonomisk ramme - ordensregler for brug af altaner - vedtægtsændring om ret til opsætning af altan eller fransk altan/direkte nedgang til gård - vedtægtsændring om vedligeholdelse af samme	Bestyrelse	Medlemmer Rådgivere
	Rådgivere reviderer forslag	Rådgivere	Bestyrelse
	Ekstraordinær generalforsamling B (september 2016) Godkendelse af - rådgivers specifikation af placering og størrelser - rådgivers udformning af selve altanen - orientering om økonomisk ramme - ordensregler for brug af altaner - vedtægtsændring om ret til opsætning af altan eller fransk altan/direkte nedgang til gård - vedtægtsændring om vedligeholdelse af samme	Bestyrelse	Medlemmer
	Fremsendelse af ansøgning om byggetilladelse, principiel (september 2016)	Rådgiver	Bestyrelse
Her slutter foreningens betaling			

Her begynder den enkelte ejers betaling			
Andet halvår 2016	Byggetilladelse foreligger, principiel (november 2016)	Kommunen	Rådgiver
	Tilsagn fra ejere der ønsker altan i første ombæring, altså til opsætning i 2017 (november 2016) Udbud første ombæring / valg af leverandør	Medlemmer Rådgiver	Bestyrelse
2017	Byggeri af første ombæring (specificeres nærmere efter valg af leverandør)		
20??	Udbud og gennemførsel af næste ombæring		

Rådgivende ingeniør og arkitekts opgaver:

I samarbejde med Frederiksberg Kommunes arkitekter og med foreningen og under anvendelse af Frederiksberg Kommunes "Altanmanual"

- at beskrive placeringer og størrelser for altaner og franske altaner / direkte udgange og
- at specificere en smuk, brugervenlig, vedligeholdelsesfri og måske "grøn" altan.

Altaners placering, størrelse og adgangsforhold til lejlighederne:

Frembringe facadeopstalter med:

indtegnede altaner og med indtegnede døre ind til lejlighederne på 1., 2., 3. og 4. sal

indtegnede franske altaner/direkte udgange fra stuelejligheder til gård

Lodrette og vandrette snit.

Anskueliggørelse af indblikksforhold og minimering af indblik fra altan til lejlighed, fra altan til altan og fra lejlighed til altan, især kritisk ved indvendige hushjørner.

Anskueliggørelse af indblikksforhold og minimering af indblik til og fra naboer udenfor ejendommens matrikler.

Anvendelse af skærm for forhindring af indblik.

Anvendelse af skærm for vind (og sol).

Anskueliggørelse af lysforhold i underliggende lejligheder.

Hensyn til eventuelle udvendige elevatorer og eventuelle elevatorer i bitrapper.

Opgaven omfatter alle 75 lejligheder som har facade mod enten store gård eller lille gård.

Altanens specifikke udformning:

Der skal måske anvendes forskellige altanmodeller til lille og store gård.

Store gård: opfattes som gårdfacader, måske mindre restriktioner i forhold til lokalplan 107.

Lille gård: opfattes måske som gadefacade, måske større restriktioner i forhold til lokalplan 107.

Beskrivelse af udformning af altanens materialer, overflader, farver med videre for

altanbunden i sig selv, dens underside("loftbeklædning"), overside(gulvbelægning) og kant
værn, balustre og håndliste

dør ind til lejlighed

blomsterkasser, "grøn" facade

indbliksskærm

vind- og sol afskærmning

eventuelle nye vinduer (Storke), hvis det ønskes af ejer.

Beskrivelse af udformning, materialer, overflader, farver med videre for:

franske altaner/direkte udgange fra stuelejligheder til gård, herunder designmæssigt hensyn til tre allerede opsatte franske altaner

Opstalter visende ovenstående.

Vedligeholdelsesovervejelser af altan beskrives.

Prisramme

Rådgiveren udarbejder et samlet skøn omfattende:

- Rådgivers tilbud på gennemførsel af udbud af første ombæring (for første ombærings ejere)
- Rådgivers tilbud på tilsyn, afleveringsforretning, 1 års og 5 års gennemgang (valgfri for den enkelte ejer)
- Kommunens fakturering for byggetilladelse
- Samlet eller enkeltpriser for
 - Leverandørens detailprojektering og opfyldelse af dokumentationskrav med videre i den principielle byggetilladelse
 - Leverandørens altan
 - Leverandørens montage, inklusive udvendige murarbejder
 - Leverandørens stilladsarbejder med videre
 - Leverandørens dør
- Eventuelle vinduer (Storke Vinduer anvendes i dag)

Indvendige arbejder (VVS, EL, tømrer/snedker og maler), kan der ikke gives pris på, da hver enkelt lejlighed er indrettet forskelligt.

Måske kan hver enkelt ejer for egen regning anvende foreningens leverandører indenfor VVS, EL, tømrer/snedker og maler.

Ansøgning om byggetilladelse

Indholdet i ovenstående afsnit ”Altanernes placering, størrelse og adgangsforhold til lejlighederne” og ”Altanens specifikke udformning” danner grundlaget for en ansøgning om byggetilladelse. Der søges om byggetilladelse til alle lejligheder og under den forudsætning at den enkelte ejer kan fravælge at deltage i byggeriet.

Udbudsmateriale

Materialet til ansøgning om byggetilladelse og selve byggetilladelsen skal sammen med yderligere oplysninger, blandt andet en klar afgrænsning af leverandørens opgaver indvendig ved opsætning af altandør og eventuelle vinduer, samt en liste over de ejere der har bestemt sig for at anskaffe altan eller direkte adgang til gård fra stuelejligheder danne grundlag for et udbud.

Det forudsættes at leverandøren gennemfører projektering og detailprojektering og blandt andet får godkendt fastgørelsesmetoder og statiske beregninger samt opfylder øvrige krav i den principielle byggetilladelse.

Forslag til kriterier for prækvalifikation udarbejdes af foreningen og kan omfatte en vurdering af økonomisk soliditet, størrelse, bestyrelse og ledelse, referencer på Frederiksberg med mere. Forslag til leverandører udarbejdes af rådgiveren.

Udbud

Gennemføres med 2 – 4 prækvalificerede leverandører.

Kriterier for endeligt valg af leverandør beskrives, for eksempel pris, hvor tæt er leverandøren på opfyldelsen af kravene i udbudsmaterialet ved valg af nærmeste standardaltan, montageid, leveringstid. Forslag til leverandør udarbejdes af rådgiveren.

Byggeri

Tilsyn og afleveringsforretning samt 1 og 5 års gennemgang med leverandør kan, hvis den enkelte ejer ønsker det, foretages af rådgiveren for ejers regning ellers gennemfører den enkelte ejer selv denne aktivitet.

Rådgiver

Abildhauge A/S, Rådgivende ingeniører og arkitekter

Juridisk rådgivers opgaver:

Beskrive den enkelte ejers rettigheder og pligter overfor foreningen og overfor andre medlemmer i forbindelse med bygning, anvendelse og vedligeholdelse af altan, herunder:

- udforme ændringer til vedtægten således at ejerne har ret til at opsætte altaner eller fransk altan / dør med direkte udgang og nedgang til gård når nogle bestemte regler følges
- udforme ændringer til vedtægten som beskriver at den enkelte ejer har vedligeholdelsespligten af altanen, samt hvad der kan gøres fra foreningens side hvis denne pligt misligholdes.

Rådgiver

DEAS A/S's juridiske afdeling.

Andre opgaver og overvejelser:

Udskiftning af resterende gamle vinduer i store gård

I forbindelse med gårdfacaderenoveringen i årene 2005 og 2006, hvor stilladser alligevel var oppe, valgte en del ejere at udskifte vinduerne ind mod gården, mod at de fra foreningen fik udbetalt det beløb foreningen alligevel skulle betale for istandsættelse og maling af de gamle vinduer.

Det bør overvejes om noget lignende skal gøres nu i forbindelse med altanopsætningen.

Malermæssig vedligeholdelse af vinduer

Hvordan vedligeholdes vinduer på etager uden altan over en etage hvor der er altan? Altså hvordan bygges stilladset? Vil det fordyre stilladsudgifterne ved fremtidig vedligeholdelse?

Undertegnede har 5. april 2016 talt med Lars Wilcken, LW Stilladser ApS, tlf.: 71 99 90 00 #4. LW Stilladser ApS bruges af Malerfirmaet Jørgen Holm A/S som ejerforeningen har brugt igennem de sidste par år til malerarbejder i hovedtrapperummene og på facaderne.

Lars Wilcken kender problematikken og udtaler at stillads udgifter til malermæssig vedligeholdelse af vinduer på en facadekolonne hvor der kun nogle steder er påsat altan og andre steder vil være de samme eller mindre end hvis der slet ikke var altaner. Såfremt alle etager er besat med altaner, kan alle altanvinduer males fra altanen og der skal kun opsættes stillads til øvrige vinduer.

Videre at et par stilladsben i visse tilfælde hviler på altanen. Det kan i den forbindelse være at altandøren må holdes lukket mens stilladset er oppe.

Stilladsets inderste ben ind mod muren, står 80 centimeter fra muren. Påsatte konsoller, som går helt ind til muren, gør at malerne kan nå ind til vinduerne.

Byggeperiode

Byggeriet søges gennemført i perioden 1. september til 31. maj, således at sommermånederne holdes fri for byggeri af hensyn til de ejere der ikke skal have monteret altaner.

Byggetilladelsens varighed

En byggetilladelse tilsiger normalt at arbejdet skal være igangsat indenfor et år, kan dette forlænges eller skal der ny byggetilladelse til for hver ombæring?

Lejlighedernes værdiændring og attraktivitet

Udtalelse vedlagt fra ejendomsmægler.

Indvendige arbejder i lejlighederne

Altanleverandørens leverance skal afsluttes et veldefineret sted inde i lejligheden.

Måske ville det lette den enkelte ejer med at få lavet en god afslutning hvis foreningens leverandører udfører det indvendige arbejde (for ejers regning).

Første og følgende ombæringer

Vedtægtsændringen om ret til altanbyggeri eller direkte adgang til gården for stuelejligheder medfører at den enkelte ejer, tidsmæssigt kan iværksætte byggeriet når ejeren vil og har lyst dertil. Det skønnes at blive billigere jo mere arbejde leverandøren skal lave på en gang. Det forudses derfor at de næste ombæringer laves med års mellemrum for at få prisen per altan ned. Bestyrelsen påtager sig en koordinerende rolle ved hver ombæring.

På bestyrelsens vegne
20. april 2016
Jens Skovgaard Nielsen