

Orientering om altanmøde d. 21. juni 2011

Fra Altan.dk deltog salgsschef Asbjørn Jensen og arkitekt Gunnar Holse.

Altan.dk præsenterede det samlede projekt med gennemgang af hver enkelt del af bygningen og deres foreslåede løsning. Gennemgangen var baseret på tegninger, der efterfølgende er delt elektronisk med ejerforeningens medlemmer på www.strandbo2.dk og som print i hobbyrummet. Det var muligt at stille spørgsmål undervejs (se Q&A nedenfor)

Priser

Priser på altaner blev fremlagt og er baseret på den samme type altan i hele ejendommen (1300 x 3700 cm). Prisen afhænger af placering på ejendomme. Prisen er sammensat af hhv. altanprisen, dør og eventuelt ny lysning omkring døren. Prisen på altan inkluderer dog at gulvet afsluttes ved døren (brædder nedlægges (fyrretræ) og i lejligheder med sildebensparket nedlægges egetræsplanke). Prisen inkluderer ikke at radiatorer fjernes/flyttes. Prisen på en 5.sals altan er noget dyrere idet der skal ændres på kvisten og nedløbsrør samt laves særlige løsninger i.fm monteringen.

Der findes en billigere type altan, typisk 5-8000 kr. billigere end det originale tilbud. Hvis man i stedet ønsker den billige model men dybere (1500 cm i stedet for 1300 cm) så vil den samlede besparelse typisk være et par tusinde kr. i forhold til det oprindelige tilbud vi har modtaget.

Prisliste ligger på strandbo2.dk, det er vigtigt at notere sig, at priserne er angivet uden moms hvorfor der skal tillægges 25%.

Lysindfald

Altan.dk viste et eksempel på en østvendt lejlighed hhv. uden og med altan (etableret oven over) for at vise hvordan lysindfaldet ændrer sig ved opsætning af altaner. Eksemplet tydeliggjorde, at hvis en lejlighed får isat en altandør eller fransk altan, så er forskellen på lysindfald minimal selvom der etableres altan oven over. På www.strandbo2.dk har vi uploadet de givne eksempler af både en vest- og østvendt lejlighed.

Finansiering

Da ikke alle lejligheder i ejendommen har mulighed for at få etableret altan, kan finansiering ikke ske via fælleslån. Finansiering må derfor enten ske kontant eller gennem optagelse af privat lån via den enkelte ejer.

Spørgeskema

Der var på mødet en del spørgsmål omkring placering af altanerne. Da flere lejligheder har mulighed for at få altan på både gade- og gårdsiden, blev det besluttet, at udsende et spørgeskema til ejerne, så hver enkelt kan tilkendegive deres ønsker. Ønskerne herfra vil i videst muligt omfang blive taget i betragtning når det endelige oplæg til kommunen udfærdiges. Dog skal det bemærkes, at visse lejligheder på grund af beliggenhed kun har én valgmulighed ifm etablering af altan (bl.a. som følge af krav til brandtrapper, naboindblik, rankekrav, etc.). Spørgeskemaet forventes udsendt til alle lejligheder i løbet af november måned.

Altanudvalg

Til forberedelse af et endeligt oplæg til kommunen om etablering af altaner i ejendommen blev der nedsat et altanudvalg. Altanudvalget skal dernæst undersøge mulighederne for alternative finansieringsformer ifm projektet. Det første møde i udvalget er fastsat til uge 42, vi vil ligeledes prøve at få deltagelse fra Strandbo I, som også har igangsat et altanprojekt. Altanudvalget består af:

Eva Kops Classensgade 70, 2th

Mads Aakjær Strandboulevarden 20, 5th

Kristian Obling Classensgade 72, 3th

Elisabeth Hansen Østbanegade 45, 4tv

Q&A

Q1: Kan bygningen klare at bære de mange altaner?

A: Det er vægten af ejendommen der bærer altanerne, ikke facaden, derfor skulle det ikke være et problem at sætte altaner op. I de øverste etager skal man evt. ind og have fat i de bærende bjælker for at hænge altanen op.

Q2: Hvem sætter døre i når altanerne er sat op?

A: Det gør altan.dk også. Det eneste der ikke er omfattet af prisen er flytning af radiatorer under vinduer.

Q3: Kan man få altan ud fra køkkenet i stedet for soveværelset (på gårdsiden)?

A: Ja, det kan man godt hvis alle lejligheder i en ranke bliver enige om at placere altanerne der

Q4: Kan man få skiftet vinduer når man alligevel skal sætte altandøre i?

A: Ja, det kan altan.dk godt arrangere. Dog kræver det, at ejerforeningen er enig om at alle vinduer skal skiftes på samme tid (der er på nuværende tidspunkt ikke planer om udskiftning af vinduer)

Q5: Kan man få trefags-døre til altanerne (café døre) så hele døren kan åbnes op?

A: Ja, det kan man godt og alle i en ranke behøver ikke at få det (man kan ikke se forskel udefra). Trefags-døre er dog noget dyrere end standarddøre.

Q6: Kan man få altan til gaden fra 5.sal Classensgade og Strandboulevarden?

A: Nej, for der vil være niveauforskel fra lejligheden til altanen og det er ikke tilladt ud til gaden. Etablering af altan til gården i 5. sals-niveau er dog stadigt muligt.

Q6: Kan man få altan i stueetagen på gadesiden Østbanegade?

A: Nej, det kan man ikke da der skal være en vis frihøjde til gaden, hvilket der ikke er hele vejen ned langs Østbanegade da vejen skrånere. I stedet der kan etableres fransk altan i alle stuelejligheder, der vender ud mod Østbanegade.

Q7: Kan man placere altaner i gavlene (Østbanegade 33 eller 45) ?

A: Nej, det kan man ikke hvis det rækker ind over en anden grund for eksempel i gavlen Østbanegade 33

Q8: Skal man have fransk altan til Østbanegade hvis man ikke ønsker det?

A: Nej, ikke nødvendigvis. Hvis alle er enige om at de ikke vil have franske altaner, så falder den del af projektet bort.

Q9: Hvis lejlighederne på gadesiden til Østbanegade (lave bygning) ikke ønsker fransk altan kan stueetagerne på gårdsiden så stadig få altan?

A: Ja, det kan de godt. Gadeside og gårdside er uafhængige af hinanden.

Q10: Kan man trække altaner på 5. sal (gårdsiden) lidt tilbage ved eventuelt at tage noget af gulvarealet i soveværelset?

A: Ja, det kan man godt

Q11: Hvilken type altan – af enten aluminium eller stål - er lettest at vedligeholde ?

A: Der er mindst vedligehold ved aluminiumsaltaner

Q12: Kan man få godkendelse og ikke nødvendigvis sætte altan op nu?

A: Byggetilladelsen fra kommunen udløber efter et år, så der skal søges igen, hvis man afslår at få altan nu, men i stedet ønsker at opsætte altan om et vist antal år. Godkendelse til altan består dog, så det er en formsag at søge om senere opsætning. Bemærk dog at hvis kommunens regler om altaner har ændret sig i mellemtiden, så kan man risikere at skulle leve op til de nye regler.

Q13: Ændrer lejlighedens BBR sig hvis man opsætter altan?

A: Nej det gør den ikke

Q14: Hvad er rankekrav?

A: Kommunen kan betinge sig, at alle lejligheder til gaden får altaner i en lige linie fra 1. til 5. sal for at bevare et ensartet udseende. Det vil altså ikke være muligt at opsætte altaner på Strandboulevarden således at 1. og 2. sal har altan, det samme har 4. og 5. sal men 3. sal mangler. Alle ejere i en opgang må derfor være enige, ellers kan der ikke opsættes altaner til gaden (gårdsiden er så måske en mulighed afhængig af placering).

Generelt er kommunen mere fleksibel med hensyn til rankekrav når det kommer til gårdsiden, her kan man evt undlade at sætte altaner på nogle af etagerne.

Q15: Kan man blive tvunget til at få en altan, for eksempel for at opfylde rankekravet?

A: Nej, det kan man ikke. Bestyrelsen har besluttet at ingen vil blive tvunget til at skulle finansiere en altan uden samtykke. Alle ejerne i en opgang må altså nå til enighed om at opfylde kommunens krav for at der kan etableres altaner, ellers lader det sig ikke gøre.

Q16: Ved bestyrelsen noget om evt. værdiforøgelse hvis der opsættes altaner?

A: Nej, bestyrelsen har ikke indhentet vurdering af værdiforøgelse ved etablering af altan, men en af de tilstedeværende ejere på mødet kunne oplyse, at de ved køb af lejligheden var blevet gjort opmærksom på af deres ejendomsmægler, at en sådan investering som regel ville kunne betale sig, idet værdiforøgelsen ville være tilsvarende investeringen - naturligvis afhængigt af altanens placering. Bestyrelsen kan dog ikke stå inde for disse betragtninger