

Forslag 2: Tilladelse til at igangsætte altanprojekt - fase 2

Baggrund og beskrivelse af forslaget:

Dette forslag omhandler tilladelse til at igangsætte altanprojekt fase 2.

Formålet med projektet er at give andelshavere mulighed for at opsætte flere altaner på ejendommen end dem, der allerede er etableret under altanprojekt fase 1, der blev afsluttet i 2024. For at sikre en korrekt proces ønskes generalforsamlingens godkendelse til at indgå aftale med en rådgiver og/eller et altanfirma, som kan stå for at ansøge Københavns Kommune om tilladelse til opsætning af de ønskede altaner.

Udgangspunktet for projektet er, at der skal søges om tilladelse til opsætning af altaner for alle de andelshavere, der ønsker at deltage, under hensyntagen til de samme interne regler, der blev vedtaget i altanprojekt fase 1.

Disse regler indebærer blandt andet:

- **Stueetagen:** Altaner kan kun etableres som franske altaner.
- **1. sal:** Altaner kan kun etableres som spanske eller franske altaner, medmindre andelshaveren også har brugsret til lejligheden nedenunder i stueetagen, eller altanen placeres direkte over en af butikkerne.
- **Njalsgade 24A, TH:** Her må altaner kun etableres som spanske eller franske altaner af hensyn til indkig til lejlighederne i Isafjordsgade 1.
- **Egilsgade 25, TV:** De samme regler som for Njalsgade 24A (TH) skal gælde ved opsætning af altaner mod gården.

Forslagets økonomiske konsekvenser:

Omkostningerne til rådgiver og/eller altanfirma (anslået til ca. 100.000 kr.) skal dækkes af de andelshavere, der ønsker at deltage i altanprojekt fase 2 – uanset om projektet gennemføres eller ej. Foreningen kan udlægge disse udgifter, som derefter opkræves hos de deltagende andelshavere. Hvis projektet gennemføres, forventes udgiften til rådgiver og/eller altanfirmaet helt eller delvist at blive medfinansieret i projektet, så de deltagende andelshavere får dækket deres udgift helt eller delvist. Hvis projektet ikke gennemføres, vil de deltagende andelshavere bære det fulde tab af disse udgifter. Hvis projektet gennemføres, vil finansieringen i byggeperioden ske gennem en kassekredit i foreningens pengeinstitut. Senest ved projektets afslutning, vil det blive finansieret via et fælles realkreditlån. De andelshavere, der får opsat en altan i projektet, vil blive pålagt en ekstra boligafgift, der dækker de løbende udgifter og afvikling af realkreditlånet. Denne boligafgift fastsættes individuelt ud fra den enkelte altans udgift, som det også blev gjort under altanprojekt fase 1.

Processen for projektet:

Hvis generalforsamlingen godkender opstart af projektet, forventes projektet gennemført efter denne plan:

1. Ansøgning om tilladelse til altaner hos Københavns Kommune. Rådgiver og/eller altanfirma vil udfærdige byggeansøgningen og modtage honorar herfor. Honoraret (anslået til ca. 100.000 kr.) finansieres gennem et tilmeldingsgebyr, som opkræves hos de andelshavere, der indledningsvist ønsker at deltage i projektet.
2. Hvis der modtages tilladelse fra kommunen, udarbejdes udbudsmateriale med henblik på modtagelse af tilbud fra minimum to altanfirmaer. Der beregnes et indikativt niveau for den ekstra boligafgift, som den enkelte andelshaver skal betale. Andelshavere, der ønsker at få en altan, skal herefter afgive en bindende tilmelding til projektet. Der udsendes information om dette til alle andelshavere.
3. Tilbud modtages fra altanfirmaer, og det endelige altanfirma vælges.
4. Byggeperioden opstartes, og montering af altaner igangsættes efter modtagelse af materialerne.
5. Når den enkelte altan er opsat, påbegyndes betalingen af den ekstra boligafgift for den enkelte andelshaver – helt eller delvist.
6. Når alle altaner er monteret, afsluttes projektet. Alle andelshavere, der har fået en altan, betaler herefter den fulde ekstra månedlige boligafgift.

Indstilling til generalforsamlingen:

Generalforsamlingen bedes tage stilling til og stemme om følgende:

- At der gives tilladelse til at igangsætte altanprojekt version 2.
- At der gives tilladelse til at indgå aftale med en rådgiver og/eller et altanfirma, som kan ansøge Københavns Kommune om tilladelse til opsætning af altaner samt udarbejde udbudsmateriale.
- At omkostninger til rådgiver og/eller altanfirma dækkes af de deltagende andelshavere, uanset om projektet gennemføres eller ej.