

Altaner i AB Julius

til Generalforsamling den 17. april 2018 – dagsordenspunkt 5d

Altanudvalget foreslår følgende omkostningsfordeling og finansiering for altanprojektet i AB Julius som skizzeret af Pålson Arkteker.

Projektforslaget er valgt ud fra principperne om at kunne opnå flest mulige altaner, opnå myndighedsgodkendelse som kræver et harmonisk helhedsindtryk i samspil med facadens øvrige komponenter og at kunne friholde nogle andelshavere fra store stigninger i boligafgiften.

Endvidere er kommentarer og bemærkninger fra informationsmødet den 01.02.2018 indarbejdet. Således er økonomien ved P.G. Ramms Alle 66 th revurderet og altaner Julius Valentiners Vej 22 tv. fravalgt.

Altanudvalget foreslår at AB Julius Generalforsamling tager stilling til følgende projekt:

- Opsætning af altaner til lejligheder på 1. til 4. sal (jf. skitseprojektet side 13) som kollektivt projekt uden mulighed for individuelle fravalg.
- Mulighed for opsætning af terrassealtaner til lejligheder i stueetagen, dog ikke P.G. Ramms Alle 66 t.h., Julius Valentiners Vej 22 t.v. og Julius Valentiners Vej 40 t.v. (jf. skitseprojekt side 13), som individuelle tilvalg.
- Mulighed for etablering af tagterrasser mod gade eller gård (jf. skitseprojekt side 14) som individuelle tilvalg.

Såfremt Generalforsamlingen med kvalificeret flertal (se vores vedtægter § 26 stk. 2) vedtager projektet vil det medføre at:

- alle lejligheder på 1. - 4. sal får en altan som skitseret, dertil kommer et tillæg til boligafgiften til alle lejligheder på 1. - 4. sal.
- andelshaverne i stuen kan vælge om de vil have en terrassealtan, dertil kommer et tillæg til boligafgiften kun for dem, der vælger at få opsat en terrassealtan.
- andelshaverne på 5. sal kan vælge om de vil have en tagterrasse, dertil kommer et tillæg til boligafgiften kun for dem, der vælger at få opsat en tagterrasse.

Finansiering & omkostningsfordeling

Projektet finansieres ved at foreningen optager et 30-årigt lån. Lånet afbetales gennem et tillæg til boligafgiften for de andelshavere der får opsat en altan/terrasse.

Tillægget til boligafgiften differentieres efter om man får opsat altan, terrassealtan eller tagterrasse. Tillæg til boligafgiften opgøres i henhold til byggeregnskab efter aflevering. Andelshavere hvor der ikke opsættes nogen af delene, får ikke tillæg til boligafgiften.

Budget for tillæg til boligafgiften

Budgettet er lagt ud fra entreprisbudget med baggrund fra Pålsson Arkitekter og er derfor behæftet med usikkerheder.

Budgettet baserer sig på et skøn med baggrund i en skizze fra Pålsson Arkitekter.

De direkte byggeomkostninger inkl. moms fordeles efter om man får opsat altan, terrassealtan eller tagterrasse. Disse udgør for:

- terrassealtan stue pr. stk. ca. 150.877 kr.
- altan foran eksisterende fransk altan pr. stk. ca. 62.735 kr.
- altan mod gade/gård pr. stk. ca. 107.895 kr.
- tagaltan gadeside "ølkassealtan" – pr. stk. ca. 102.544 kr.
- tagaltan gårdside "badekaraltan" – pr. stk. ca. 323.961 kr.

Fællesomkostningerne post 1.10, 1.11, 10.1...14.2 samt finansierings- og forsikringsomkostninger fordeles lige blandt andelshavere, der få opført en altan/terrasse til lejligheden.

Pålsson Arkitekter skønner fællesomkostninger til ca. 12 Mio kr. inkl. moms. Fællesomkostninger indeholder ikke uvæsentlige beløb til omlægning af kældertrapper, udbedringer af facaden efter telefonledninger er fjernet, et espalier (grønt adskillelse mellem altaner), omlægning af restaurantens emhætteventilation og gartnerarbejder for at projektet kan gennemføres som en helhed.

Desuden budgetteres med foranstaltninger i boligerne i form af indvendige støvvægge foran facaden mens arbejdet pågår, elarbejder og ikke mindst fyldestgørende arbejder ved isætning af de nye terassedøre med nye lysninger og maling af disse.

De fornødne forsikringer vil udgøre ca. 100.000 kr. Myndighedsomkostninger skønnes til ca. 35.000 kr. Det forventes at AB Julius vil kunne opnå et lån med årlige udgifter i procent (ÅOP) på ca. 3 % ved 30 års løbetid.

Det antages at der opføres:

- 84 altaner mod gård
- 12 altaner mod gade hvor vindueshullet skal udvides
- 8 altaner mod gade foran eksisterende fransk altan
- 10 terrassealtaner
- 4 tagterrasser

i alt 118 lejligheder der få opført en altan/terrasse, der skal deles ligeligt om fællesomkostningerne, dvs. 106.068 kr. inkl. moms til hver lejlighed, der få opført en altan/terrasse.

Ved et lån med en ÅOP på 3 % vil dette medføre at der kommer et tillæg til boligafgiften de næste 30 år for lejligheder der får opsat et tillæg til boligafgift per måned:

- terrassealtan ca. 1.092 kr.
- altan foran eksisterende fransk altan ca. 718 kr.
- altan mod gade/gård ca. 910 kr.
- tagaltan gadeside "ølkassealtan" ca. 887 kr.
- tagaltan gårdside "badekaraltan" ca. 1.828 kr.

Ejerskab og vedligeholdelsesforpligtelse

Altanerne opføres med AB Julius som byggherre og bliver en del af foreningens ejendom.

Andelshaveren opnår eksklusiv benyttelsesret til sin altan/terrassealtan/tagterrasse. Værdien af altaner, terrassealtaner og tagaltaner vil af valuar normalt øge ejendomsværdien 1:1 og bliver dermed en del af foreningens aktiver.

Andelshaveren renholder og vedligeholder overflader. AB Julius har vedligeholdelsesforpligtelsen af de konstruktive dele.