

Altaner

Hvordan kommer vi i gang med et altanprojekt?

Sjeldani.dk

Hvordan får vi altaner i vores forening?

Der er mange ejendomme i Danmark, som ikke har altaner. Hvis du bor i sådan en ejendom og gerne vil have altan, så kan du her læse lidt om, hvordan det kan blive til virkelighed.

En altan kan give både øget livskvalitet og give lejligheden en højere værdi.

Men beslutningsfasen kan være svær at komme igennem i en ejerforening eller andelsboligforening.

I denne brochure kan du læse om, hvordan du kommer igennem processen.

Fra ide til du sidder med et koldt glas

hvidvin på din nye altan. Du kan også læse om, hvordan din ejendomsadministrator kan hjælpe dig og din forening igennem processen.



Idefasen

Ofte starter et altanprojekt med at et eller flere medlemmer af foreningen gerne vil have altan.

Det første man kan gøre, er at indhente et tilbud fra en altanleverandør, så det med det samme bliver undersøgt, om ejendommen kan få altan, hvor altanerne kan placeres og hvor store altanerne kan blive.

Altanleverandørerne laver typisk gratis et uforpligtende tilbud. Her har du nogle hjemmesideadresser på store altanleverandører:

www.balco.dk
www.altan.dk
www.minaltan.dk
www.altana.dk

Inden der indhentes et tilbud, skal du overveje, om det kun er dig, som ønsker at få altan eller om der er flere medlemmer af din forening, som også gerne vil have altan.

Jo flere altaner, jo billigere er det typisk pr. altan. Du kan eksempelvis på en generalforsamling spørge, hvem der er interesseret i at høre mere om muligheden for at få altan, så altanleverandøren har et antal altaner at gå ud fra, når de laver et tilbud. Det reelle antal altaner vil naturligvis blive ændret længere fremme i projektet.

Når tilbuddet fra altanfirmaet foreligger, skal der laves en beregning, som viser hvad det vil koste den enkelte. Det hjælper din administrator gerne med at lave.



Hvordan bliver beslutningen om altaner vedtaget?

Beslutningen om at få altaner skal træffes på en generalforsamling i din forening. Forslaget kan stilles af bestyrelsen i foreningen eller af et medlem af foreningen.

Normalt vil det altid være frivilligt, om man ønsker en altan, men beslutningen om at det skal være tilladt at få altan og at finansiere altanprojektet med et lån (realkreditlån i andelsboligforeninger eller fælleslån i ejerforeninger) skal træffes af alle medlemmer på en generalforsamling.

I de fleste boligforeningers vedtægt står der, at beslutninger om væsentlige forandringer af ejendommen skal træffes med kvalificeret flertal (typisk 2/3 deles flertal på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 dele af medlemmerne er til stede).

Forslaget

Forslaget skal formuleres, så medlemmerne har mulighed for at sætte sig ind i konsekvenserne, hvis forslaget vedtages. Forslaget skal formuleres, så det er muligt at stemme enten "ja" eller "nej" til forslaget. Samtidigt er det vigtigt, at forslaget er formuleret så medlemmerne kender de økonomiske, juridiske og byggetekniske konsekvenser, inden de skal tage stilling.

Eksempel på forslag:

Forslag om etablering af altaner

Bestyrelsen foreslår, at der gennemføres et altan-projekt. Det vil være frivilligt, om medlemmerne vil have altan. Budgettet udgør maksimalt xx kr. Bestyrelsen bemyndiges til at optage en midlertidig byggekredit.

Når omkostningen til etablering af altaner kendes, vil alle medlemmer få tilbudt altan. Medlemmerne skal underskrive en bindende tilmelding, hvis de ønsker at få altan. Hvis omkostningen for det enkelte medlem stiger med mere end 10 %, skal medlemmet bekræfte den bindende tilmelding og således have mulighed for at udtræde af projektet. Den bindende tilmelding skal indeholde oplysninger om altanens størrelse og den månedlige omkostning.

(Andelsboligforeninger) Bestyrelsen bemyndiges samtidigt til at optage et realkreditlån til finansiering af projektet. De medlemmer, som får altan, skal betale et fast månedligt altan-bidrag i 30 år, svarende til ydelsen på et fast forrentet realkreditlån med afdrag og med en løbetid på 30 år. Den faste ydelse skal betales uanset om foreningen på et tidspunkt måtte vælge at omlægge lånet. Altanbidraget skal betales fra det tidspunkt, hvor bestyrelsen vælger at hjemtage lånet.

(Ejerforeninger) Medlemmerne kan vælge, om de vil finansiere deres andel af altan-projektet ved kontakt indbetaling eller ved deltagelse i fælleslån. Bestyrelsen bemyndiges til at optage et fælleslån.

Nogle altanleverandører stiller gerne en demo-altan op, der hvor generalforsamlingen afholdes, så medlemmerne kan se, hvilken altan der kan komme på tale.



På generalforsamlingen kan man spørge, hvem der er interesseret (uforpligtende) i at få altan eller man kan hænge en seddel op i opgangene i ejendommen, hvor medlemmer kan melde sig som interesseret i at få altan, så der kan indhentes et tilbud på etablering af altaner, som bliver så retvisende som muligt.

På baggrund af dette tilbud skal der laves nogle beregninger, som viser, hvad det vil koste det enkelte medlem at få altan. Oplysningerne skal bruges til de bindende tilmeldinger.

Det første tilbud fra en altan leverandør, viser hvor altanleverandøren forventer at det vil kunne lade sig gøre at hænge altaner op og hvilken størrelse altanerne kan få. Tegningerne viser typisk altaner ved alle lejligheder og budgettet er beregnet ud fra denne forudsætning. Budgettet skal bruges til at generalforsamlingen kan fastsætte et maksimalt budget (baseret på at alle medlemmer får altan). Efterfølgende skal budgettet rettes til, så det kun indeholder det antal altaner, som medlemmerne har givet udtryk for, de er interesserede i.



Det tilpassede budget bruges til at beregne nøjagtigt, hvad det vil koste det enkelte medlem at få altan og den bindende tilmelding udarbejdes på baggrund af samme tal. Det er normalt administrator, som udarbejder den bindende tilmelding og sørger for at udsende den til medlemmerne.

Når de bindende tilmeldinger foreligger - typisk giver man medlemmerne tre uger til at beslutte sig for om de vil have en altan - kan der udarbejdes en egentlig aftale med altanleverandøren.



Byggeprojektet

Når foreningen har indgået en aftale med altanleverandøren, starter altanleverandøren på at lave tegninger, statiske beregninger mv. til kommunen, som skal godkende projektet. Denne proces kan tage nogle måneder.

Når godkendelsen fra kommunen foreligger, starter altanleverandøren på at fremstille altanerne og gør dem klar til montering.

Hvordan selve monteringen og arbejdet på byggepladsen skal foregå aftales normalt direkte mellem bestyrelsen/altanudvalget og altanleverandøren.



Normalt holdes der en række byggemøder, hvor en repræsentant fra bestyrelsen / altanudvalget deltager og hvor der træffes beslutninger om uforudsete ting, som kan opstå under selve monteringen.

Altanudvalg

Under projektet er der en del beslutninger som skal træffes. Det kan være beslutninger om materialevalg (gulvbelægning, håndlister mv.) og beslutninger om uforudsete omkostninger. Hvis bestyrelsen ikke har ressourcer til denne arbejdsopgave eller hvis bestyrelsen gerne vil inddrage medlemmerne i beslutningerne, kan der nedsættes et altanudvalg. I sidste ende er det bestyrelsen som har ansvaret for beslutningerne som altanudvalget træffer, så det vil være en god ide at have mindst et bestyrelsesmedlem med i altanudvalget.



Tilkøb

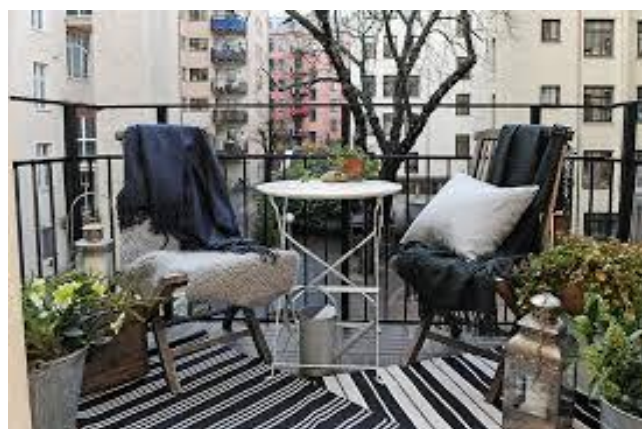
De fleste altanleverandører sælger også altankasser og andre ting til altanen. Det kan være en fordel (rabat) at købe disse ting i forbindelse med altanprojektets gennemførelse. På den måde sikrer du også at altanerne kommer til at se ensartet ud.

Det vil være en fordel at have mulighederne for tilkøb med på den bindende altanbestilling, så bestillingen kan foretages samtidigt. Det enkelte medlem betaler til foreningen. Administrator hjælper med denne betaling.

Afslutning

Altanprojektet afsluttes med en mangelgennemgang, hvor hvert enkelt medlem skal aflevere en liste med mangler i vedkommendes lejlighed. Når manglerne er udbedret, kan projektet afsluttes (projektet afleveres).

Et år efter afslutningen holdes der en et-års-gennemgang, hvor altanerne og følgearbejderne gennemgås for at kontrollere, at alt er som det skal være. Fem år efter afslutningen, holdes der på samme måde en gennemgang af altanerne. Administrator hjælper med at få indkaldt rettidigt til denne gennemgang.



Kort beskrivelse

Kort kan processen fra ideen om altaner fødes til du sidder på din altan med et glas hvidvin beskrives således:

- a) **Kontakt en altanleverandør** og få udarbejdet et tilbud baseret på hvor altanleverandøren vurderer, at det kan lade sig gøre at få altaner. Få din administrator til at lave en beregning, som viser, hvad det vil koste det enkelte medlem af din boligforening at få altan.
- b) Stil forslag om etablering af altaner på en **generalforsamling** i din boligforening. Spørg de andre medlemmer i din boligforening, om de er interesseret i at få altan, så du har et estimeret antal altaner at arbejde videre med.
- c) Få altanleverandøren til at lave et opdateret tilbud. Administrator laver ny beregning af, hvad det koster det enkelte medlem at få altan. Denne beregning bruges til den **bindende tilmelding til altanprojektet**, som administrator sender ud til alle medlemmer.
- d) Når de bindende tilmeldinger foreligger, laves der en **aftale med altanleverandøren**.
- e) Nu kan selve **byggeriet starte** og inden længe kan du sætte dig ud på din altan med et glas vin.



Spørg din administrator, hvis du har spørgsmål til hvordan du kan få altan.

Ring til SJELDANI på 3324 2111

sjeldani.dk