

# Forslag

Til behandling på A/B Jægers ordinære generalforsamling

17. juni 2010

1. Forslag om opsætning af altaner
2. Fuldmagt til salg af ejendommene i Høje Tåstrup og Hedehusene

# Altaner i AB Jæger

Forslaget er fremsat af Altanudvalget.

På generalforsamlingen i juni 2008 blev der af en andelshaver stillet forslag om at opføre altaner i Jægersborggade. 100 andelshavere tilkendegav ved håndsoprækning, at de havde interesse i at få en altan. Interesserede, der ønskede at være med i et udvalg, der skulle arbejde videre med projektet, kunne melde sig til Birgitte Jørgensen. Kun en enkelt meldte sig, og vi har så arbejdet videre med projektet.

Vi har indhentet tilbud fra tre firmaer, hvor man i udvalget besluttede sig for at arbejde videre med firmaet Københavneraltanen grundet pris og altanens udseende. For nylig har også Kontech sendt nye reviderede priser på altaner. De to firmaers priser ligger meget op ad hinanden, men vi har kun samarbejdet med Københavneraltanen. Priserne ligger fra 92.700kr – 113.900kr alt efter størrelse. En fransk altan fra Københavneraltanen koster ca 60.000kr

Alle altaner har en max dybde på 1,5 m mens længden kan varieres efter ønske og pengepung op til ca. 5m. Det er også muligt at få fransk altan. Det er muligt selv at bestemme størrelsen på sin altan, men designet og hvordan de ellers skal se ud, bestemmer udvalget.

I udvalget har vi kun arbejdet med altaner til gårdsiden. Københavns Kommune er ikke negativ overfor altaner til gaden, men så kræves der et konkret projekt kommunen kan forholde sig til og projektet skal godkendes på en generalforsamling. I første omgang kommer tagterrasser og altaner på 5. sal ikke på tale, da der stadig verserer en retssag omkring tagene. Denne sag er tidligst afklaret om 1½ år.

## **Det skal der ske for at kunne få altaner:**

1. Generalforsamling – ja eller nej til altaner
2. Tilmelding – den enkelte andelshaver bestemmer sig
3. Valg af firma, herunder prissætning og udseende
4. Opsætning

Vi forestiller os, at omkring 15. august 2010, skal de, der ønsker altan, have besluttet sig.

Der vil blive udfærdiget en købskontrakt pr. køber, der skal underskrives, og købet er herefter bindende. Det er dog også muligt senere at beslutte sig for at få altan, men prisen vil blive pålagt en merudgift på 7 %, da det er vanskeligere at montere en altan, når der hænger en i forvejen.

AB Jæger finansierer ikke den enkeltes altan, så man må selv skaffe pengene til sin altan.

Vi finder det hensigtsmæssigt, at opføre altanerne etapevis. Forstået på den måde, at de altaner, der hører til samme gård / husfacade, vil komme op samtidigt. Vi vil starte ved Jægersborggade 40-56 og rundt om hjørnet ved Stefansgade.

Der vil blive søgt Københavns Kommune om tilladelse generelt, men det kan dog være, grundet AB Jægers bygningssammensætning, at der skal søges for hver husblok. Københavneraltanen sørger for

alle ansøgninger. Endvidere vil det være en god ide om et par stykker fra hver af de øvrige gårde, vil gå med ind i projektet, da de kender deres gård bedst.

Beboerne i en opgang skal orienteres om opsætning af altaner i deres opgang. Dette kan gøres ved at man til orientering sætter opslag op i ens opgang og evt. også i naboopgangen.

For at reducere lysgener hos underboen ved opsætning af altan, beklædes undersiden af altanen med en hvid alu-plade, som reflekterer lyset. Det har vist sig i andre andelsforeninger, at lysgenerne er mindre end først antaget.

Vedligeholdelsen af altanen påhviler andelshaveren. Ved misligholdelse, kan bestyrelsen pålægge andelshaveren krav om vedligeholdelse og efterkommes dette ikke, få et firma til at udføre vedligeholdelsen for andelshaverens regning.

#### **Godkendelse fra kommunen indeholder:**

- 1) Principiel godkendelse – er det realistisk at sætte en altan op
- 2) Arkitektonisk godkendelse – ser det pænt ud
- 3) Statisk godkendelse – kan bygningen holde til en altan

Det er kommunen der afgør om det skal i nabohøring.

#### **Ordensregler for brug af altaner**

Formålet med ordensreglerne er at skabe enighed om brug af altanerne. Brugen af altanen bør bero på almindelig sund fornuft og i virkeligheden bør det ikke adskille sig væsentlig fra brugen af et åbent vindue.

1. Altanerne skal holdes rene og ryddelige og ikke bruges til opbevaring af gamle møbler, papkasser og lignende.
2. Tøj må gerne tørres på altanerne hvis det ikke hænger over rækværkets højde.
3. Det er ikke tilladt at gøre brug af åben ild eller grill på altanerne af hensyn til brandfare og røggener.
4. Undgå at tiltrække fugle ved at opbevare madvare og lægge brød ud på altanerne.
5. Altanerne, samt væggene og lofterne må ikke males.
6. Der må ikke monteres udstyr på væggene uden bestyrelsens godkendelse.
7. Der må ikke smides affald eller cigaretter ud fra altanerne.
8. Til evt. afskærmning af altanerne må der kun bruges ensartede materiale med en af bestyrelsen godkendte farver.
9. Der må ikke spilles musik på altanerne og der skal vises almindelig hensyn til naboerne især efter kl. 22.
10. Altankasser skal hænges på den indvendige side af altanen.
11. Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til underboerne.
12. Altanerne må ikke indhegnes med net og lignende.
13. Støjende husdyr må ikke anbringes på altanen.
14. Solafskærmning der ophænges på rækværket eller væggene skal godkendes af bestyrelsen.
15. Der må ikke opsættes paraboler på altanen.

Bestyrelsen, administrationen og gårdmanden har ret til at påtale overtrædelse af ordensreglerne for altaner, og deres anvisninger skal følges.

For at kunne få altaner foreslås en ny paragraf indført i vedtægterne vedr. altaner:

§

*”Andelshaverne har ret til, på gårdfacaderne, at opsætte altaner.*

*Bestyrelsen træffer bestemmelse om og fastsætter de betingelser, hvorunder opførelse skal ske, herunder bestemmelser om farve, materiale, fastgørelse m.v.*

*Betingelserne skal sikre, at altanerne udføres således, at disse ikke giver indbliksgener, skyggegener eller andre gener for de omkringboende.*

*Såfremt der som følge af altanmonteringen måtte ske en forøgelse af ejendommens driftsudgifter, påhviler det den pågældende andelshaver at refundere udgifterne til foreningen.*

*Enhver altanopsætning i henhold til foranstående sker på andelshaverens regning og risiko. Løbende vedligeholdelse og fornyelse betales af andelshaveren.*

*Såfremt en andelshaver ikke efterkommer bestyrelsens krav vedrørende opsætning, vedligeholdelse og eventuel fornyelse, kan bestyrelsen kræve altanen nedtaget og forholdene bragt tilbage til de oprindelige. Efterkommes et sådant krav ikke inden 30 dage, kan bestyrelsen foretage det nødvendige og kræve udgifterne betalt af den til enhver tid værende ejer af andelen.”*

# Fuldmagt til salg af Hedehusene og Høje Tåstrup

Forslaget er fremsat af bestyrelsen.

Bestyrelsen beder om fuldmagt til at sælge ejendommene Tåstrup Hovedgade 132 A-C, 2630 Taastrup, matr.nr. 2a, Taastrup-Valby by, Rønnevang og Vesterkøb 23-27, 2840 Hedehusene, matr. nr. 1hh, Kallerup Gde., Hedehusene, på bedst mulige vilkår.

## Meddelelse om ændring af dagsorden:

Punkt 5B i den udsendte dagsorden til generalforsamling er trukket tilbage af forslagsstilleren. Punktet vil derfor ikke blive behandlet på generalforsamling.