



ALTANER I LERSØGAARD, ORIENTERINGSMØDE.

Dette hæfte sammenfatter baggrunden for forslag til altaner for Andelsboligforeningen Lersøgaard. Pålsson arkitekter har udarbejde projektbeskrivelse sammen med bestyrelsen.

Indhold

1. Baggrund for forslaget.
2. Projektbeskrivelse i denne fil efter disse indledende sider.
3. Bestyrelsens princip for opsætning af altaner
4. Økonomi.
5. Den videre proces.

1. BAGGRUND FOR FORSLAGET

Vi har modtaget byggetilladelse fra Københavns kommune. På grund af en bestemmelse fra 1926, har Københavns Kommune ret til at bestemme udformning af altaner på gadesiden. Vi har derfor i samarbejde med Pålsson Arkitekter tilpasset vores forslag til altaner efter de gældende krav og retningslinjer. Vi har inden vi fik respons fra Københavns Kommune, afholdt et orienteringsmøde i Nørrebrohallen, projektet er blevet redigeret siden da, efter påbud fra Københavns Kommune (KK).

Det har ikke været en let omgang idet projektets omfang og bygningens beskaffenhed giver visse udfordringer ift. det store antal altaner, der skal placeres. Vi har herefter forsøgt at udforme et forslag, der har herlighedsværdien, bygningens arkitektur og kommunens krav for øje.

I forslaget arbejdes der på, at så mange lejligheder som muligt får en altanløsning. Forudsætningen er, at altanløsningen er i overensstemmelse med byggeteknikkenskendelsen, og at det er byggeteknisk forsvarligt. Bestyrelsen kan nu præsentere denne indstilling til altaner. Det er meget vigtigt at alle orienterer sig grundigt i det fremsendte materiale, som også gennemgås på orienteringsmødet.

Vi har overblik over antallet af altanløsninger samt prisen på de forskellige altantyper inklusive alle omkostninger vedrørende projektet.

Det er tanken at orientere om den løsning som vi har fået tilladelse til af KK. Når vi har fået afklaret de spørgsmål som andelshaverne har ift. det tilladte, vil vi ca. et par uger derefter afholde en ekstra-ordinær generalforsamling som vil tage stilling til, om vi skal gå videre med projektet.

Det kræver 2/3 at de fremmødte på en ekstraordinær generalforsamling stemmer for forslaget, for at vi kan gå videre med projektet.

2. PROJEKTBEKRIVELSEN

Det opdaterede forslag til altaner, er vedlagt bagefter disse indledende sider i dette dokument og på hjemmesiden abl1926.dk

2.1 Bestyrelsens forslag til regler for brug af altaner er vedlagt sidst i dette dokument og på hjemmesiden abl1926.dk

3. BESTYRELSENS PRINCIP FOR OPSÆTNING AF ALTANER

Kommunens byggetilladelse forudsætter bl.a.:

- Andelshavere med altaner på gadesiden skal have en altan, hvis de bor på 2., 3., eller 4. sal samt på tårnens 5. sal. Det medfører, at enkelte sammenlagte lejligheder skal have to altaner. Ellers bliver altanprojektet i sin helhed ikke godkendt af kommunen.

Udover de vilkår, som byggetilladelsen fra kommunen forudsætter, indstiller bestyrelsen yderligere, at:

- Andelshavere, der kan få altan mod gården, skal have altan.
- Andelshavere med sammenlagt lejlighed mellem 1. og 2. sal, der på grund af kommunens krav, er pålagt altan mod gaden, kan vælge, om der skal etableres én ekstra altan mod gården.
- Andelshavere med vandret sammenlagte lejligheder på 1. sal, som skal have altan mod gården, kan vælge, om der skal etableres én eller to altaner
- Andelshavere hvor der kan etableres spansk eller fransk altan, kan vælge, om den skal etableres.
- Andelshavere hvor der kan etableres altan på 5. sal i mansarden, kan vælge, om den skal etableres.

MOTIVATION FOR INDSTILLINGEN

Bestyrelsen ønsker, at flest muligt andele får en altan. Baggrunden er, at bestyrelsen vægter hensynet til helheden i ejendommen højt. Bestyrelsen anser altaner som en forbedring af levevilkårene i foreningen og den enkelte andel generelt. Det generelle er at vi tager en beslutning som kommer til at gælde i mange år fremover.

Baggrunden for at bestyrelsen indstiller at franske/spanske altaner er valgfrit, er, at det er bestyrelsens opfattelse, at disse altantyper ikke tilfører tilstrækkelig kvalitet til den enkelte andel, til at det skal pålægges andelshaverne. Udgiften ved opførelsen af disse altaner, over for hensynet til den enkelte andelshavere, vægter bestyrelsens derfor højere.

Baggrunden for at bestyrelsens indstiller, at altaner i mansarden er valgfrie, er, at etableringen af altaner i mansarden, er omkostningstunge sammenlignet med en facadealtan. Endvidere er altaner, der etableres i mansarden, bygningsmæssigt mere komplicerede og mindre end de øvrige altaner i gården. Udgiften til opførelsen af altaner i mansarden, over for hensynet til den enkelte andelshaveres økonomi, vægter bestyrelsens derfor højere end ejendommens helhed.

4. ØKONOMI

Altanerne betales som et individuelt altanbidrag på den enkelte andel, altanbidraget er et udtryk for den del af omkostningerne, den enkelte andel har brugt.

4.1. BUDGETTET

Lån optaget med baggrund i byggeregnskabet omkostninger, optages som et passiv, og ejendommens værdi stiger med det samme beløb, altså som et aktiv. Der er derfor ikke nogen umiddelbar påvirkning af andelskronen. Budgetramme ca. 60 mil.

FINANSIERING

Altanerne er en forbedringsinvestering for ejendommen, og foreningen er ejer af altanerne. Den enkelte andelshaver har brugsret til altanen. Der stilles derfor forslag om, at altanerne finansieres gennem et fast-forrentet kreditforeningslån, som afdrages løbende.

Andelshavere, der får opsat altan, opkræves et månedligt tillæg til boligafgiften, som svarer til den måned-lige ydelse

på kreditforeningslånet. Andelshavere, der ikke får altan, får dermed ikke et tillæg til boligafgiften. Det månedlige tillæg bortfalder, når lånet er tilbagebetalt efter 30 år.

Ud over det månedlige tillæg, vil de andelshavere, der får opsat altan, blive opkrævet et tillæg til vedligeholdelse af altaner på ca. 40 kr. Dette tillæg vil være et blivende tillæg, som kan reguleres på generalforsamlingen hvert år.

Værdien af altaner tilskrives foreningen (altså alle andelshavere) i takt med, at andelskronen løftes i forbindelse med, at lånet afdrages. Altaner vil derfor ikke indgå som en individuel forbedring hos den enkelte andelshaver.

Det månedlige tillæg (inkl. vedligeholdelsesudgift) anslås, at vil ligge på mellem 800 -1650 kr. pr. altan. Den endelige ydelse, kan først udregnes, når projektet er afsluttet og regnskabet opgjort.

De andelshavere, der ikke får altan, må hverken direkte eller indirekte, få udgifter i forbindelse med altanerne.

5. DEN VIDERE PROCES

Ca. 2 uger efter orienteringsmødet afholdes en ekstraordinær generalforsamling, hvor regler for brug af altaner, og det endelige forslag kan vedtages.

Generalforsamlingen skal give bestyrelsen bemyndigelse til at indhente bindende tilbud, og efterfølgende indgå kontrakt og igangsætte opsætning af altaner indenfor det forelagte budget på ca. 60.000.000 kr. og de overordnede rammer som beskrevet i beslutningsforslaget.

Forslaget skal vedtages med 2/3 flertal af de fremmødte på dagen.



**ALTANPROJEKT
A/B LERSØGAARD**

JAN. 2023

pålsson
arkitekter

Indhold

Vi har i bestyrelsen glædet os til at vise jer, hvad vi har arbejdet på, og fået tilladelse til.

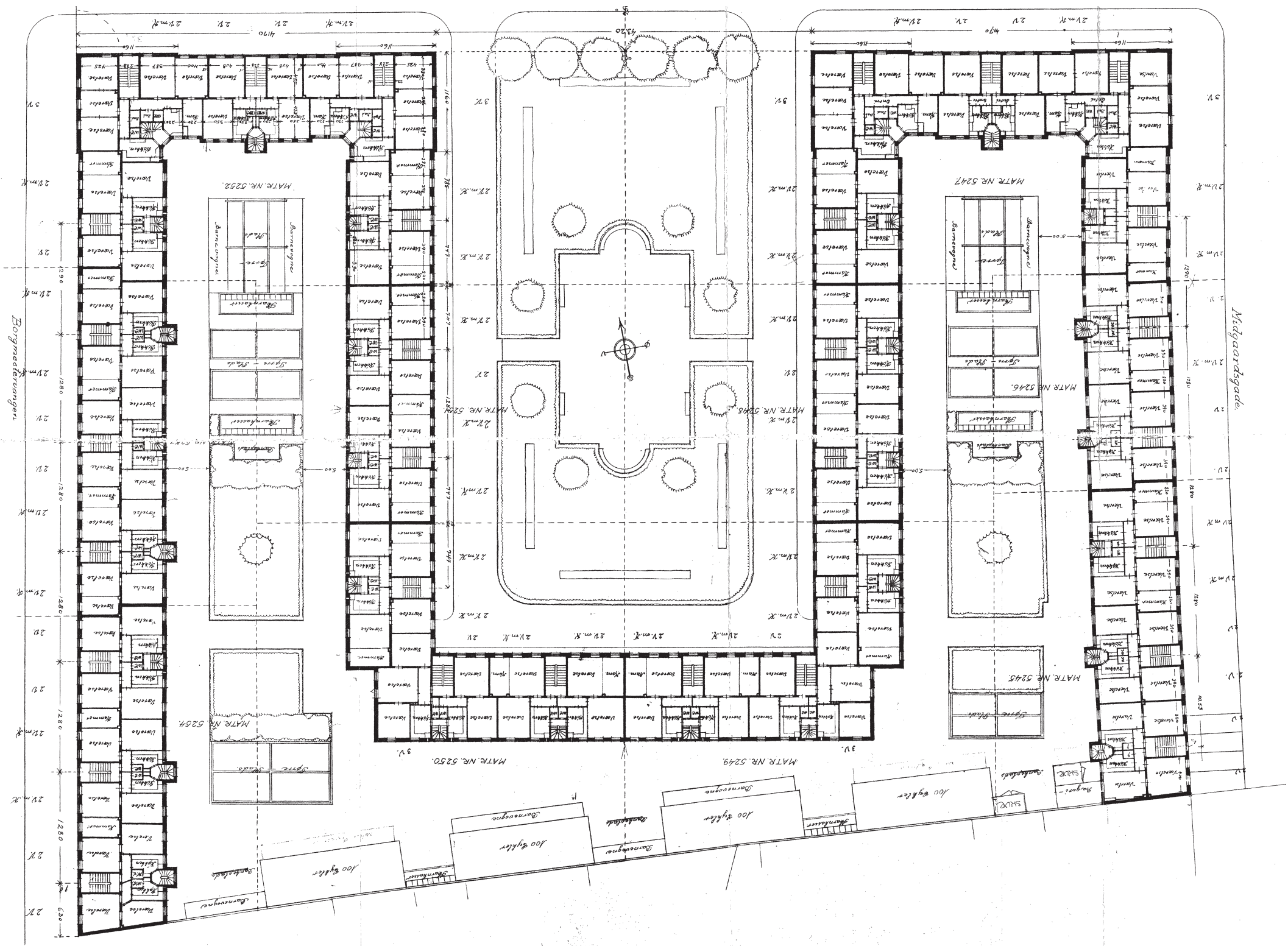
Dette altanprojekt er udarbejdet i samarbejde med Pålsson Arkitekter.

Pålsson Arkitekter har siden juli 2019 arbejdet på et forslag til altanprojektet i A/B Lersøgaard i samarbejde med bestyrelsen.

Dette dokument er bestyrelsens forslag, på baggrund af flere års arbejde. Dokumentet ses et forslag, hvor vi har lyttet til de anbefalinger, vi har fået fra Pålsson Arkitekter samt professionel sparring fra både MINALTAN og Altan.dk, samt taget hensyn til de krav der stilles til byggetilladelsen fra Københavns Kommune

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Indledning
2. Københavns Kommunes retningslinjer
3. Princip for placering
4. Eksisterende forhold
5. Forslag til altanplaceringer
6. Lys- og dagslysforhold
7. Forslag til altandesign mod gade
8. Forslag til altandesign mod gården
9. Forslag til altan i mansard
10. Fransk/spansk altan i stuen
11. Principsnit og montering/fastgørelse
12. Altandøre



1. Indledning

Forslaget blev første gang indsendt til Københavns Kommune den 12. juli 2019 og er i december 2019 og i 2021 blevet redigeret efter kommunens kommentarer og ønsker. Pålsson Arkitekter udarbejder licitationsmateriale efter en Ekstraordinær Generalforsamling er afholdt, og projektet er vedtaget.

Forslaget præsenteres indledningsvis med en gennemgang af de eksisterende forhold i form af fotos og tegninger. Herefter præsenteres altanløsningen, hvor altanerne hovedsageligt er placeret mod gaden, grundet Teknik- og Miljøforvaltningens (TMF) anbefalinger.

Altanernes nuværende placering er valgt ud fra, hvad bestyrelsen og rådgiver ser muligt i henhold til altananbefalingerne fra Københavns Kommune.

NÆRVÆRENDE FORSLAG INDEHOLDER:

- En gennemgang af de eksisterende forhold i form af fotos og tegninger.
- En gennemgang af de forskellige altanløsninger, hvor altanerne hovedsageligt placeres mod gaden.

De sydvendte facader har altaner mod gården og to enkelte rækker har, grundet gældende retningslinjer, fået altaner mod nord. Altanerne er placeret mod gaden og pladserne, da gårdrummene i ejendommen er meget smalle. Mod Den Sorte Plads og Hothers Plads er der større rum med plads til altaner, og de vil her medvirke til et mere livligt miljø.

Altanerne er placeret og udformet, så lys- og indbliksgener mindskes og med respekt for ejendommens arkitektoniske kvalitet. I forslaget er der taget udgangspunkt i at tilpasse altanerne bedst muligt til facaden, så altanerne ikke overtager facadeudtrykket. Altanerne må f.eks. ikke dominere hele facaden, og de må ikke dække eller skjule facaden. De skal derimod nænsomt og naturligt tilpasse sig bygningens arkitektur, gerne på en berigende måde.

Altanerne passer ind i den stilart, som bygningen er opført i, og det har betydning for både størrelse, placering og udformning. Ejendommen har den fordel, at dens ensartede taktfaste facade ikke har markante enkeltstående detaljer, som kan forhindre placeringen af altaner.

Altandørene placeres i de eksisterende vindueshuller og fremstår med hvide sprogser og mørkebrun karm, som er et af ejendommens kendetegn og en del af dens skønhed.





2. Københavns Kommunes retningslinjer

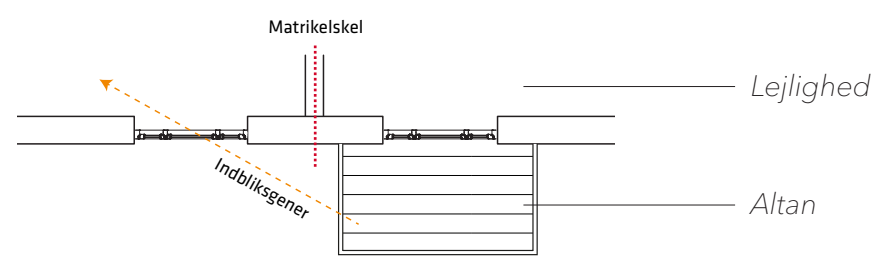
Kilde: Retningslinjer for altaner og tagterrasser, Københavns Kommune

Forslaget blev indsendt til Københavns Kommune den 12. juli 2019 og er i december 2019 blevet redigeret, efter kommunens kommentarer og ønsker.

Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) havde følgende overordnede kommentarer, som er taget til efterretning i forslaget og er implementeret:

- Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) anbefaler fulde ranker mod gadeside eller på anden måde at opnå et harmonisk og klart aflæseligt opsætningsprincip på facader mod gade og plads.
- Altanrankerne skal overholde regler om indbliksgener (se diagram).
- Placering af altaner i gesimsbånd på gadeside anbefales ikke. Det anbefales at altaner på 1.sal rykkes mod gårdside. Ved at bibeholde gesimsen intakt, bevares bygningens vandrette bånd og dermed sammenhængen mellem bebyggelsens forskellige facader.
- Overholde anbefalinger om altanlængder og dybder (se til højre).

Diagram, indbliksgener:



Tegningen er en altan set fra oven.

Illustrationen viser en situation, hvor en altan medfører indbliksgener ved et matrikelskel.

ALTANDYBDE MOD GADE

Afstand til modstående bygning	Altandybde
8 m til 10 m (meget smal gade, fx Larsbjørnsstræde)	70 cm
10 m til 14 m (smal gade, fx Blågårdsgade eller Studiestræde)	90 cm
14 m til 25 m (bred gade, fx Nørrebrogade eller Istedgade)	110 cm
Over 25 m (åben plads eller meget bred gade, fx Blegdamsvej eller Sønder Boulevard)	130 cm

ALTANDYBDE MOD GÅRDEN

Afstand til modstående bygning	Altandybde
8 m til 10 m	90 cm
10 m til 14 m	110 cm
14 m til 25 m	130 cm
Over 25 m	150 cm

Vejledende altandybder:

Altandybden er primært styret af afstanden til modstående bygning, da denne afstand har indflydelse på lysforhold og byrum. Afstanden til modstående bygning er baseret på en modstående bygning, der er mellem 14 m og 21 m høj.

ALTANLÆNGDER GENERALT

Antal vinduer til opholdsrum i hele den underliggende lejlighed	Antal vinduer til opholdsrum i hele den underliggende lejlighed, der kan dækkes med altan med standarddybde
2 til 3 vinduer ialt	Altan må dække 1 vindue
4 til 7 vinduer ialt	Altan må dække 2 vinduer 2 små altaner over 1 vindue eller 1 stor altan over 2 vinduer
8 eller flere vinduer ialt	Altan må dække 3 vinduer Så længe alle vinduer til opholdsrum på én facade ikke dækkes

Vejledende altanlængder (antal vinduer i opholdsrum i underliggende lejligheder):

Altanlængden er fastsat ud fra, hvor mange vinduer den underliggende lejlighed har, således at det sikres, at den underliggende lejlighed som helhed ikke udsættes for en uacceptabel forringelse i dagslys.

Det er kun vinduer mod rum, hvor der er krav om, at rummet har vindue, der kan medregnes, dvs. arbejdsrum, opholdsrum i institutioner, undervisningslokaler, spiserum, samt beboelsesrum og køkken. Det bemærkes, at vinduer til fx wc- baderum, pulterum og lignende, ikke medregnes i antallet af vinduer, hverken i kolonne 1 eller kolonne 2.

Mod gaden skal altanerne have samme længde på samme facade. Mod gården kan længderne normalt variere mere frit, alt efter gårdens karakter.

3. Princip for placering

FORSLAG TIL PLACERING AF ALTANER ER FORTAGET PÅ BAGGRUND AF FØLGENDE PUNKTER:

- Ingen altaner i gesimsbånd mod gaden i overensstemmelse med Teknik og Miljøforvaltningens vejledning
- Altaner i lige kolonner (TMF vejledning).
- Valg af altanlængder er foretaget ud fra en vurdering af antal vinduer i **opholdsrum** i underliggende lejligheder (se skema). Mod gade er det kun tilladt at have altaner over et fag.
- Indbliksgener ved lejlighedsskel skal undgås.

Grundet ovenstående vejledninger, vil det desværre ikke være muligt at placere altaner eller franske altaner til alle lejligheder. Dette skyldes bl.a. princippet om, at ingen altaner må placeres i gesimsbånd og på grund af indbliksgener. Det vil være gældende for følgende lejligheder:

- Hothers Plads 1, Stuen.tv
- Hothers Plads 1, 1.tv
- Hothers Plads 5, Stuen.th
- Hothers Plads 5, 1.th
- Hothers Plads 31, Stuen.tv
- Hothers Plads 31, 1.tv
- Hothers Plads 35, Stuen.th
- Hothers Plads 35, 1.th

STUELEJLIGHEDER:

Lejligheder i stuen har mulighed for at få etableret en spansk/fransk altan mod gården.

1. SALS-LEJLIGHEDER:

Alle altaner placeres ind mod gården med undtagelse af nedenstående.

Her kan kun etableres fransk altan, grundet indbliksgener:

- Midgårdsgade 15, 1.th
- Hothers Plads 7, 1.tv
- Hothers Plads 29, 1.th
- Borgmestervangen 22, 1.tv

2.-4. SALS-LEJLIGHEDER:

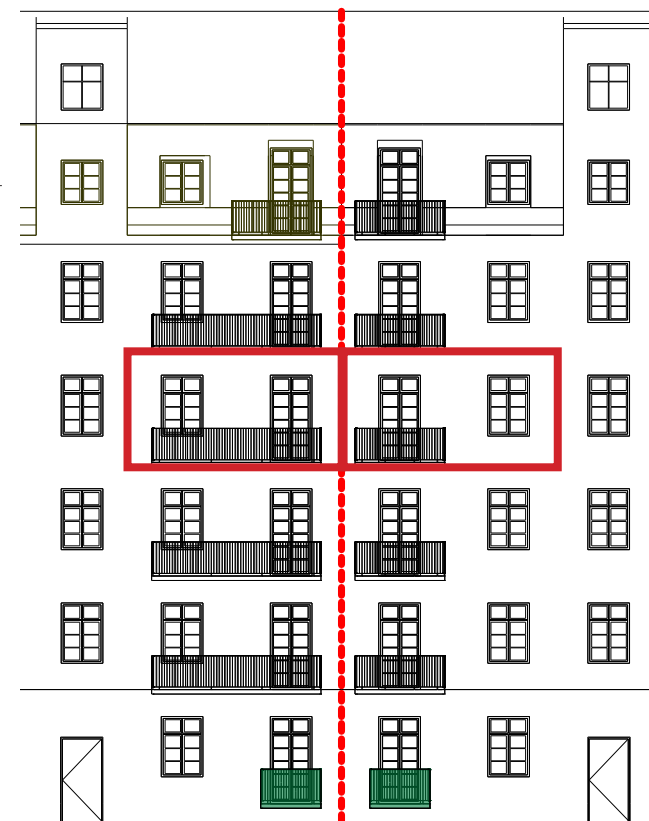
Foreningsprojekt, hvor alle altaner placeres ud mod gaden med en dybde på 110 cm.

Dette er med undtagelse af:

- Hothers Plads 13 th. Her placeres altan mod gården, grundet større herlighedsværdi.
- Hothers Plads 23 tv. Her placeres altan mod gården, grundet større herlighedsværdi.
- Hothers Plads 3. Her placeres altan mod gården, hvor dybden vil være 110 cm, grundet indkigsgener og lysindfald
- Hothers Plads 33. Her placeres altan mod gården, hvor dybden vil være 110 cm, grundet indkigsgener og lysindfald

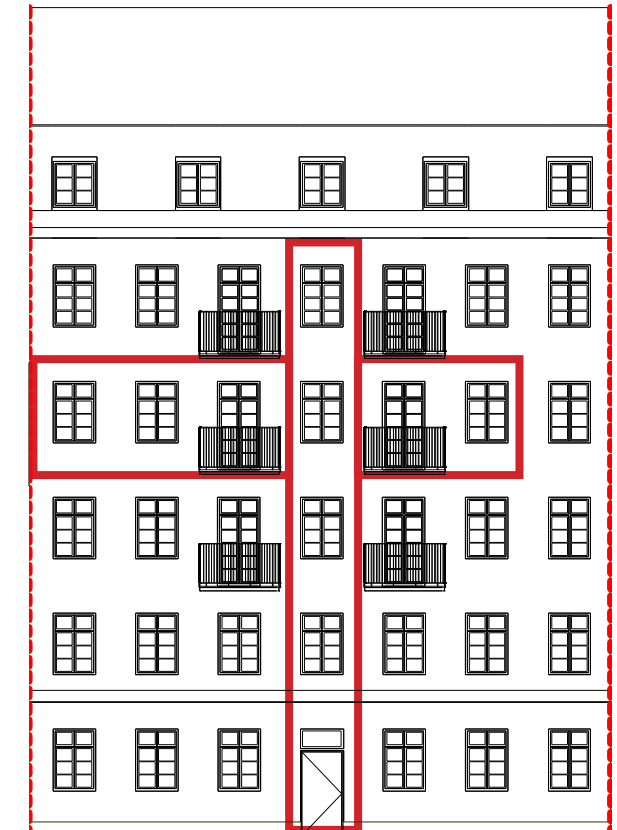
ALTANER I MANSARD, 5. SALS-LEJLIGHEDER:

Der placeres kun altaner i mansardtaget mod gården. Enkelte steder vil det kun blive muligt med en fransk altan pga. indbliksgener.



Eksempel på altanlængde:

2 vær. lejlighed til højre med 3 vinduer til opholdsrum kan få altan over 1 vindue.
3 vær. lejlighed til venstre med 4 vinduer til opholdsrum kan få altan over 2 vinduer.



Eksempel indbliksgener

Der holdes afstand mellem altanerne på gadesiden, så indblik fra altan kun sker til eget vindue.

Lejlighedsskel

4. Eksisterende forhold

Midgårdsgade og Den Sorte Plads

ARKITEKTUR

Ejendommen er opført i 1927 og har en bevaringsværdi på 4, hvilket er en middel-høj vurdering. Den er opført som en dobbelt karré, bygget rundt om et stort smukt gårdanlæg. A/B Lersøgaards facader fremstår i typisk nyklassicistisk stil med rytme, renhed, symmetri og harmoni.

Facaderne er ensartede, ubrudt og med en taktfast struktur. Facadens materialitet er i gul tegl med lys fuge og med okkerrød pudset facade i stueplan mod gaden.

Døre og vinduer er proportioneret efter de klassiske regler. Vinduerne står flot i to fag, med en to farvet struktur i hvide sprosser og mørkebrune rammer.

Særligt for udtrykket er ejendommens mansardtag i røde teglsten og den store grad af symmetri. Nyklassicismens krav til enkelthed og ensartet rytme på facaden var helt i overensstemmelse med periodens rationelle og økonomiske krav til byggeri.



Stor karrébygning bygget rundt om et stort smukt gårdanlæg

Lersøgaards facader mod gaden fremstår ensartet, ubrudt og med en taktfast struktur. Facadens materialitet er i gul tegl med okkerrød pudset facade mod gadeplan. Særligt er ejendommens mansardtag i røde teglsten og den store grad af symmetri.



Smukke gamle vinduespartier med hvide sprosser og mørkebrune rammer står skarpt og kan få indflydelse på altanernes design.

4. Eksisterende forhold

Hothers Plads



Hothers Plads ses her med den hesteskoformede karré, en lille park med træer, buske, blomsterbede, borde og bænke. Alt sammen i en lav indhegning, som skaber et fredeligt miljø. Facaderne fremstår som på Borgmestervangen og Midgårdsgade.



4. Eksisterende forhold

Gårdrum



AVB Lersøgaards gårdrum er en klassisk Nørrebro baggård med 20-22 meter mellem længerne. Gårdrummet er velbenyttet af beboere og der summer af liv og fællesskab.

Midgårdsgade. Nr. 5-15. Mod gade.

Altantype:

GA_A 1100 x 2100 mm*(alle ranker)*

Signaturforklaring:

Signatur

Emne

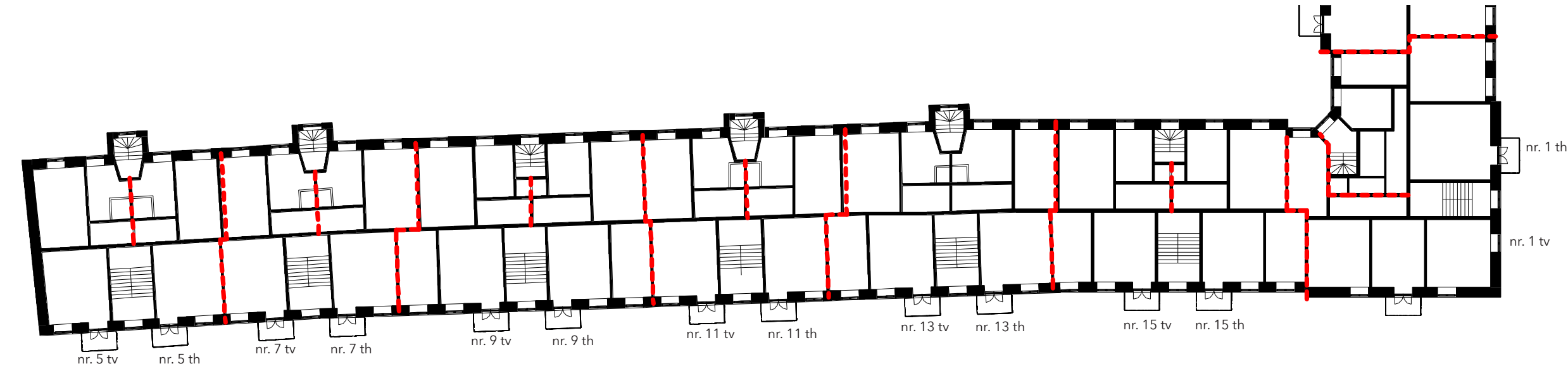
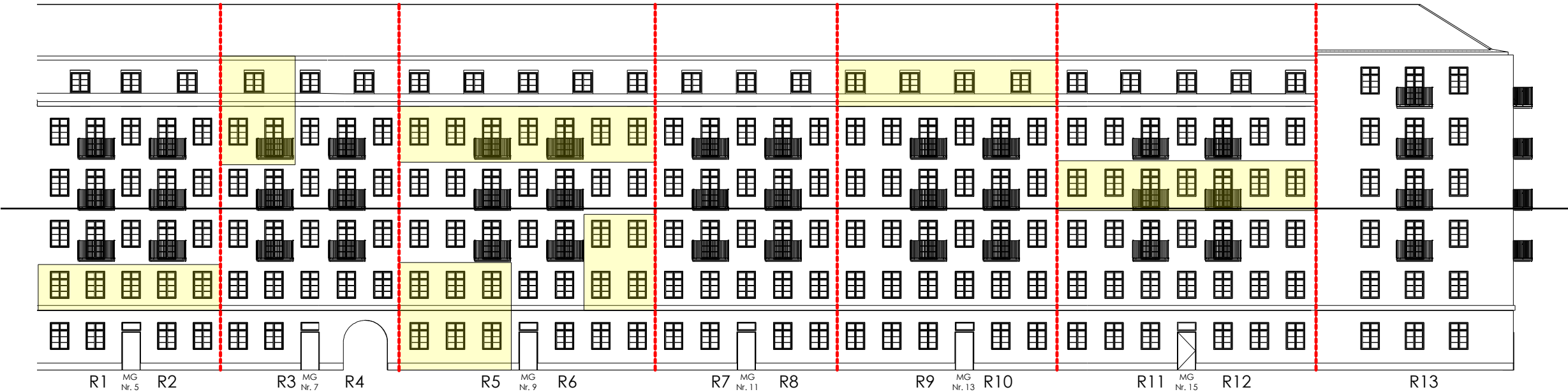
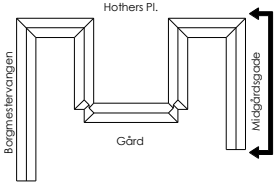
Lejlighedsskel

Sammenlægning af lejlighed

Tilbydes altan / ændre position

Fransk altan

Spansk altan



MIDGÅRDSGADE

HOLTHERS PL.

Borgmestervangen. Nr. 10-22. Mod gade.

Altantype:

GA_A 1100 x 2100 mm*(alle ranker)*

Signaturforklaring:

Signatur

Emne

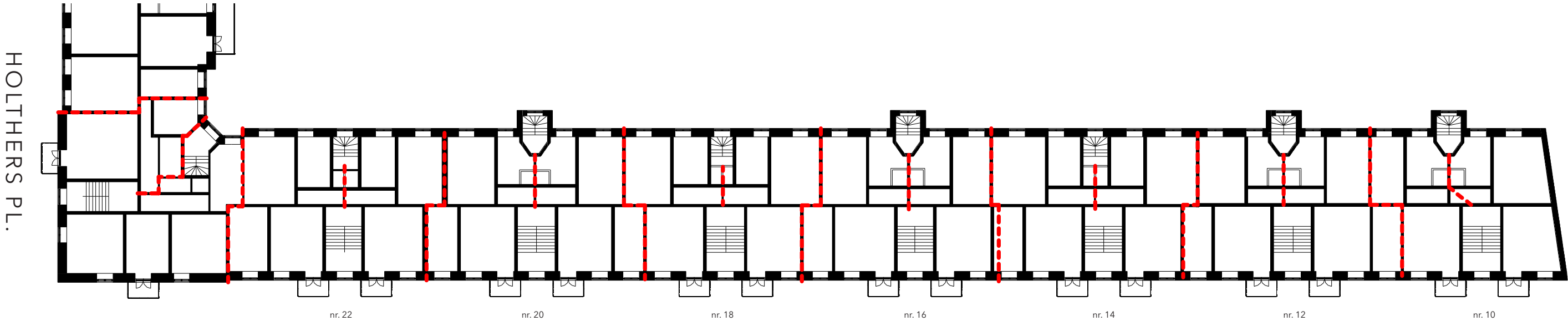
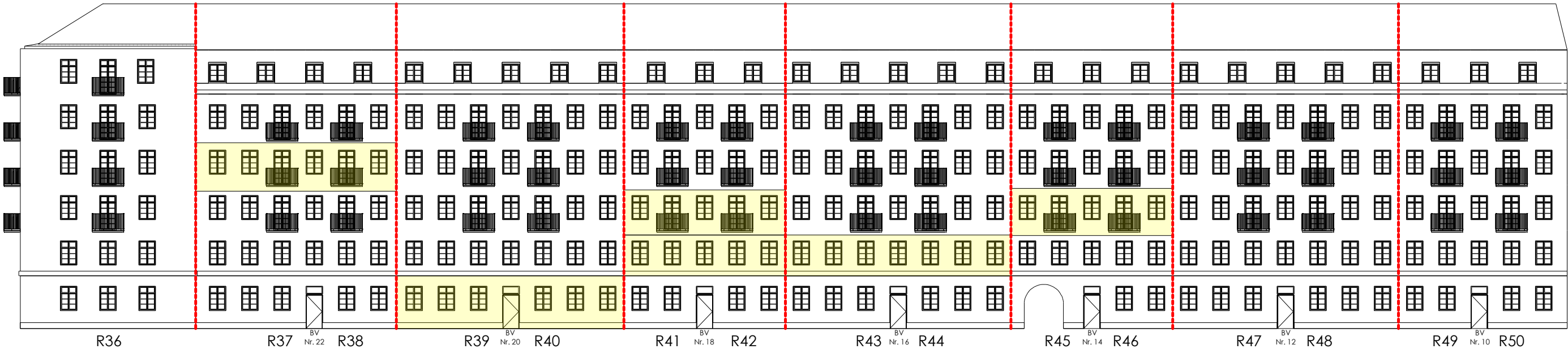
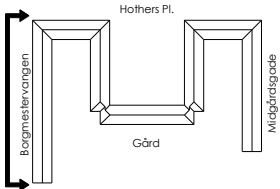
Lejlighedsstel

Sammenlægning af lejlighed

Tilbydes altan / ændre position

Fransk altan

Spansk altan



BORGMESTERVANGEN

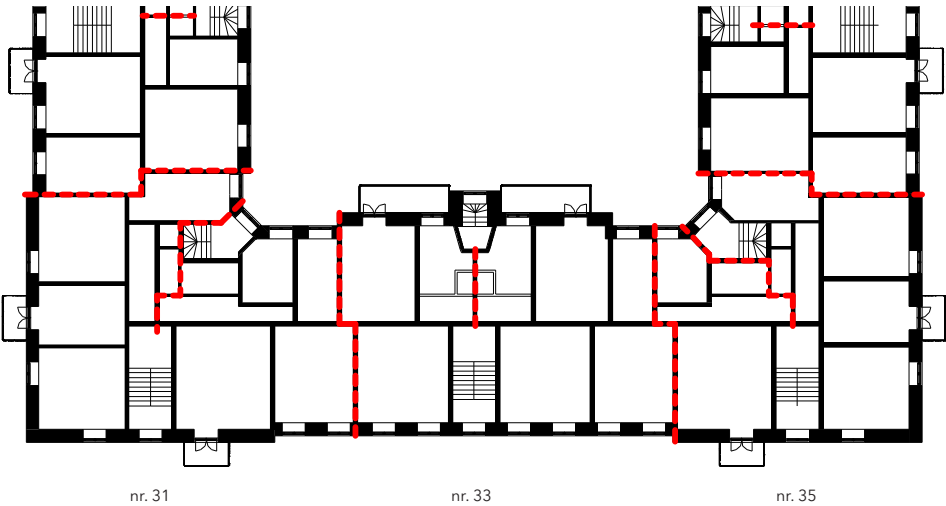
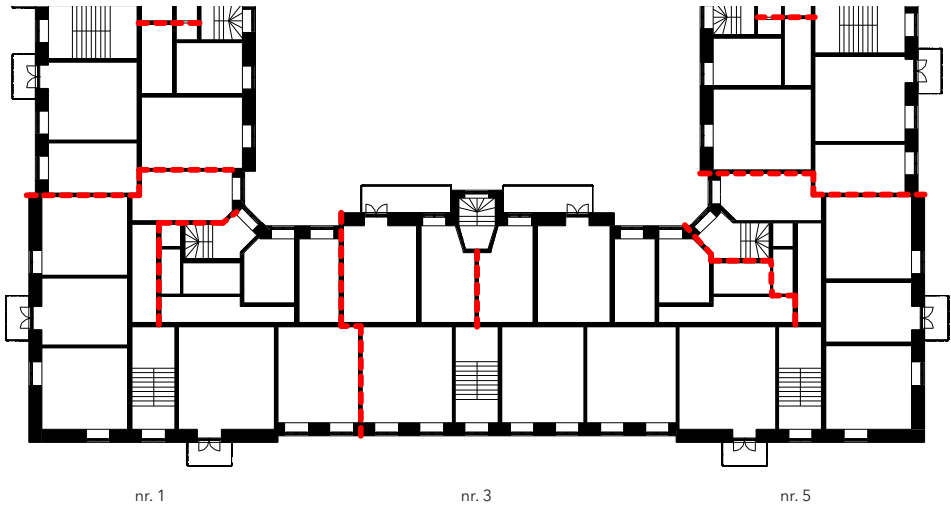
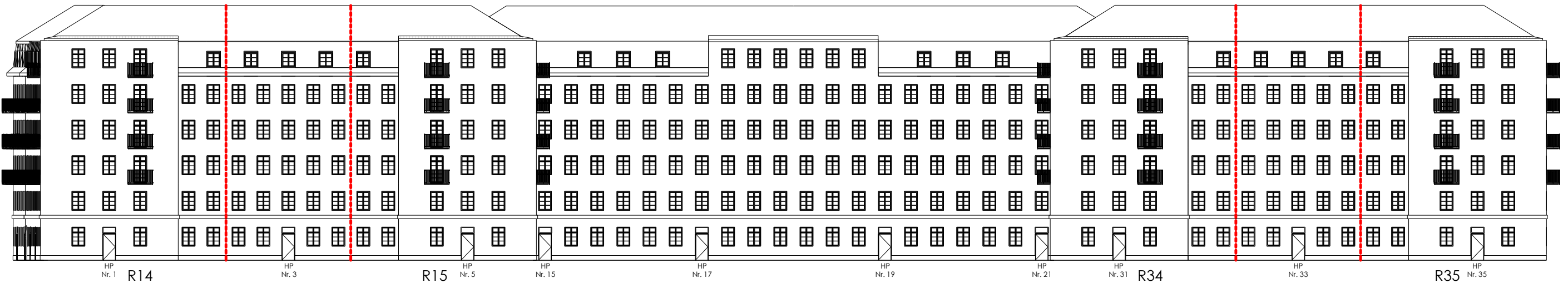
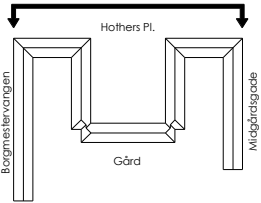
Hothers Pl. Nr. 1-5, 15-21, 31-35. Mod gade.

Altantype:

GA_A 1100 x 2100 mm*(alle ranker)*

Signaturforklaring:

- | Signatur | Emne |
|----------|---------------------------------|
| | Lejlighedsskel |
| | Sammenlægning af lejlighed |
| | Tilbydes altan / ændre position |
| | Fransk altan |
| | Spansk altan |



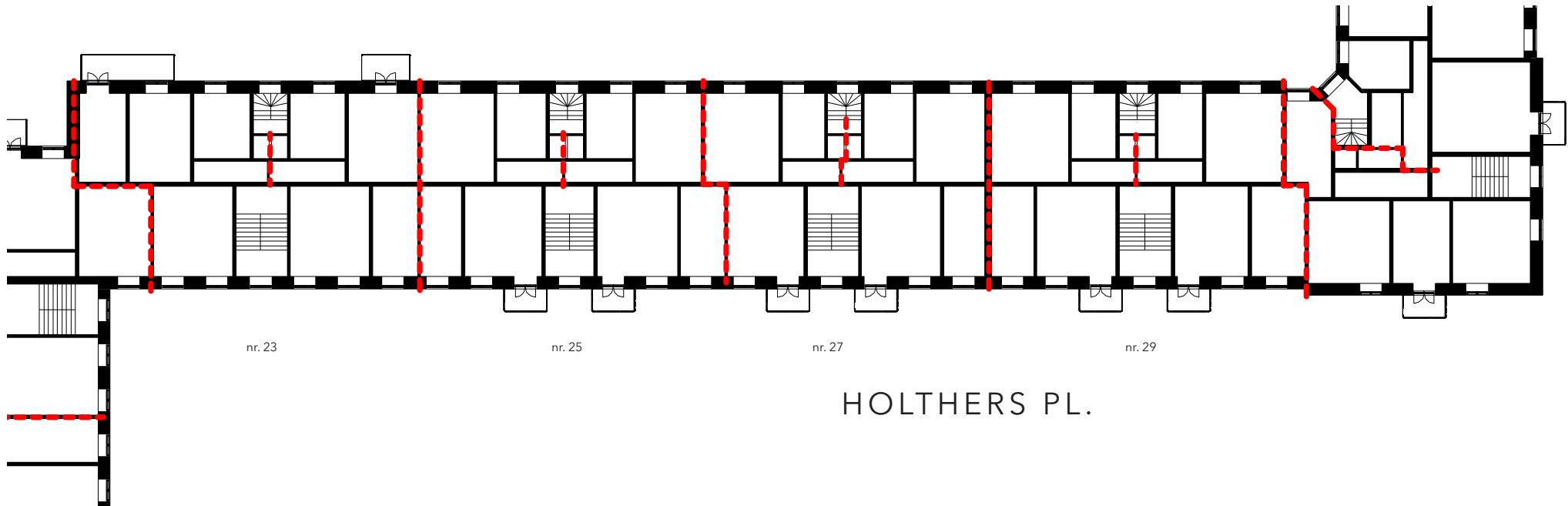
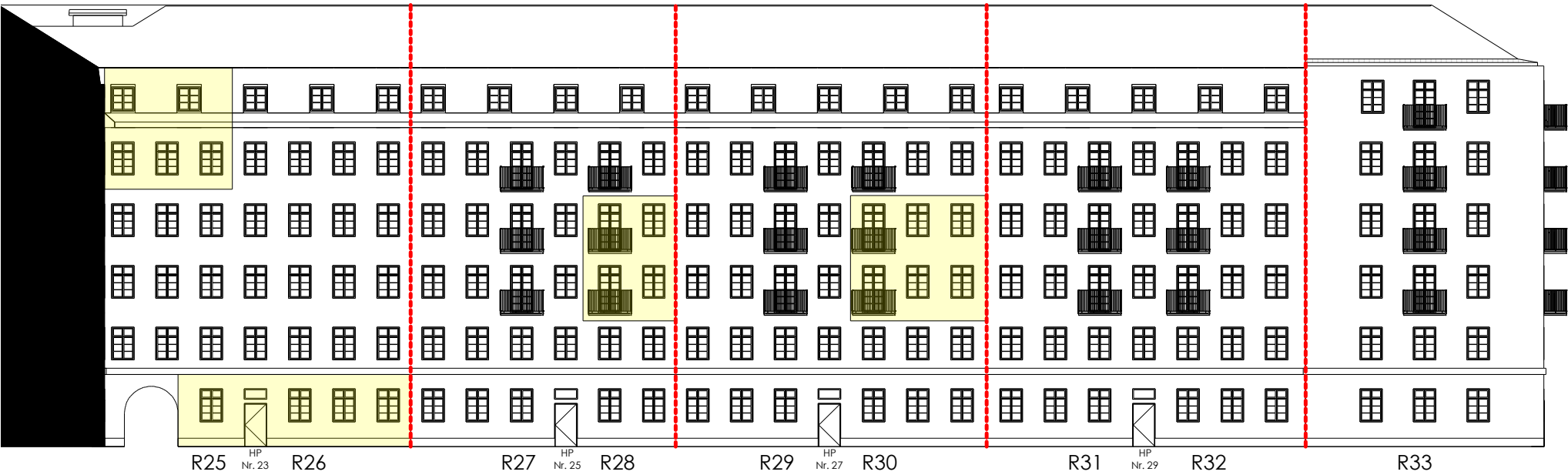
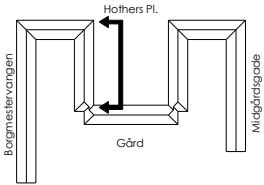
HOLTHERS PL.

Hothers Pl. Nr. 23-29. Mod gade.

Altantype:

GA_A 1100 x 2100 mm*(alle ranker)*

Signaturforklaring:	
Signatur	Emne
	Lejlighedsskel
	Sammenlægning af lejlighed
	Tilbydes altan / ændre position
	Fransk altan
	Spansk altan



nr. 31

HOLDERS PL.

HOLDERS PL.

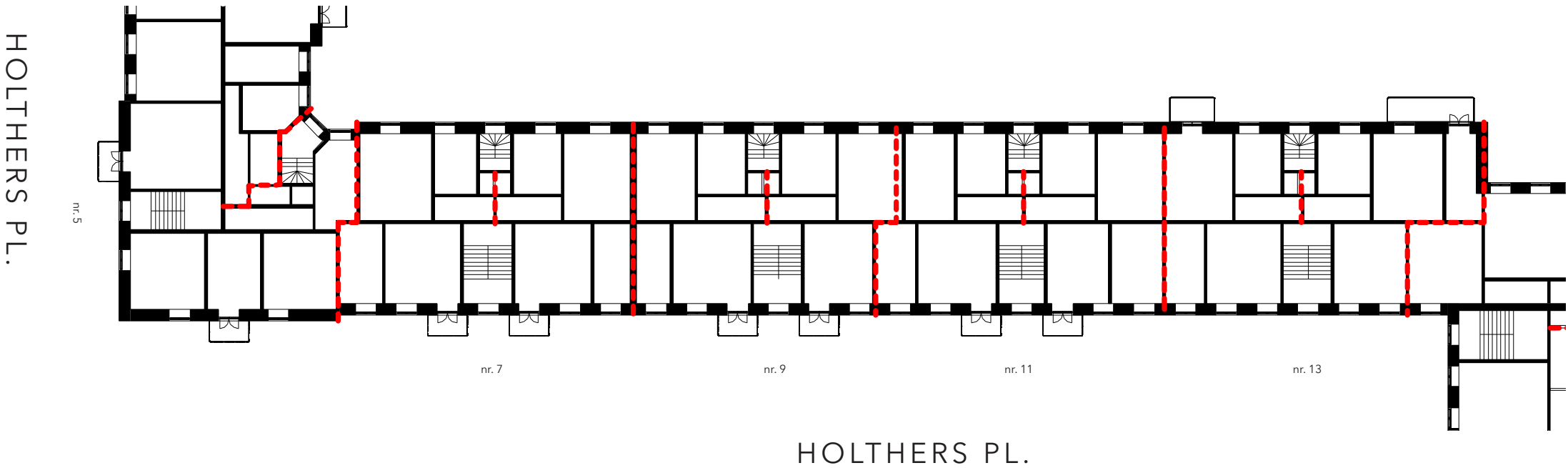
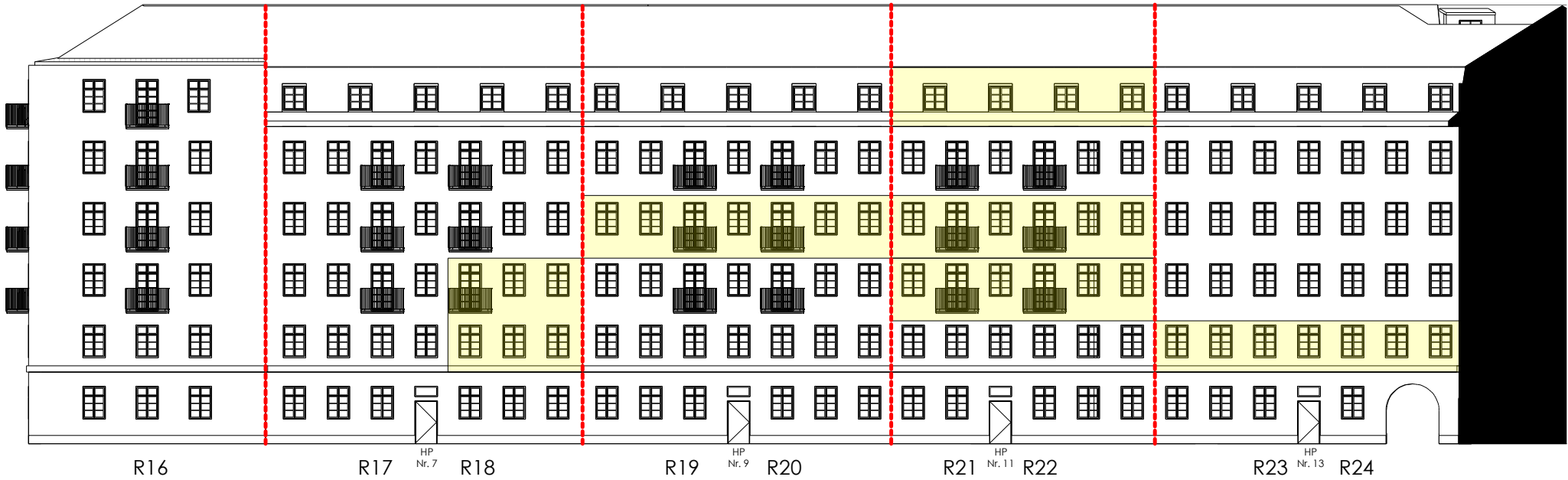
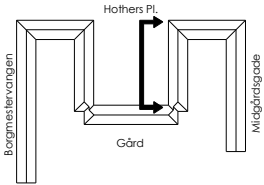
Hothers Pl. Nr. 7-13. Mod gade.

Altantype:

GA_A 1100 x 2100 mm*(alle ranker)*

Signaturforklaring:

Signatur	Emne
	Lejlighedsskel
	Sammenlægning af lejlighed
	Tilbydes altan / ændre position
	Fransk altan
	Spansk altan



Borgmestervangen. Nr. 10-22. Mod gård

Altantype:

Spansk altan/Spansk tagaltan 300 x 1700 mm (R51, R53, R54, R55, R57, R58, R59, R60, R61, R62, R63, R64)

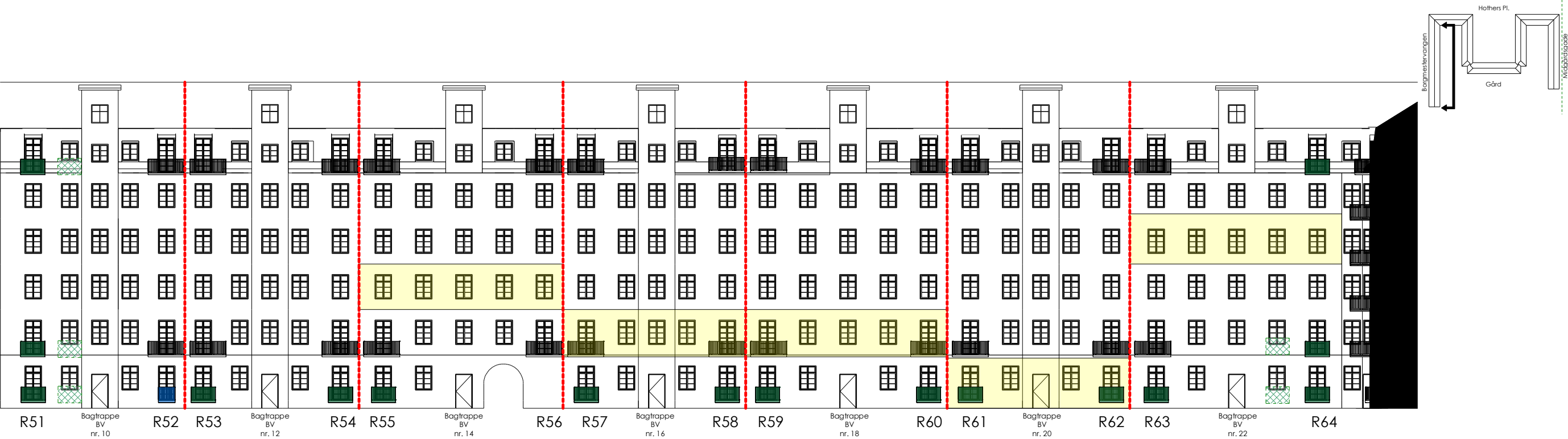
Fransk altan 0 x 1100 mm(R52)

GÅ_A 1300 x 2370 mm(R52, R53, R54, R55, R56, R57, R58, R59, R60, R61, R62, R63)

TA 1000 x 2370 mm(R52, R53, R53, R54, R55, R56, R57, R58, R59, R60, R61, R62, R63)

Signaturforklaring:

Signatur	Emne
	Lejlighedsskel
	Sammenlægning af lejlighed
	Tilbydes altan / ændre position
	Fransk altan
	Spansk altan



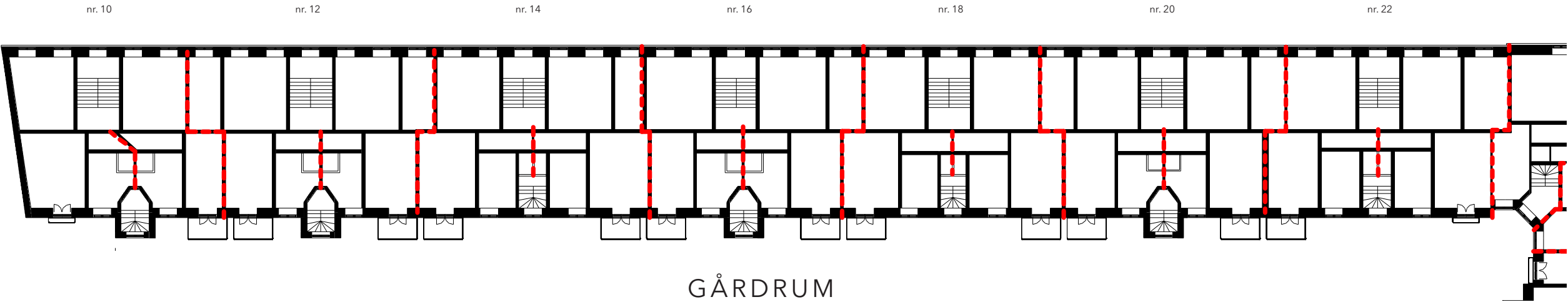
BV. 10 st. th. samt 5. th.

Spanske altaner kan muligvis rykkes mod opgange, med udgang fra køkkenet og derved få altan.

BV. 22 st. tv. samt 5. tv.

Spanske altaner kan muligvis rykkes mod opgange, med udgang fra køkkenet og derved få altan.

BORGMESTERVANGEN



Hothers Pl. Nr. 3, 15-21, 33. Mod gård

Altantype:

Spansk altan/Spansk tagaltan 300 x 1700 mm(R65, R66, R67, R68, R77, R78, R79, R80, R81, R82, R83, R84, R93, R94, R95, R96)

GÅ_A 1300 x 2370 mm(R78, R83)

GÅ_B 1300 x 3800 mm(R84)

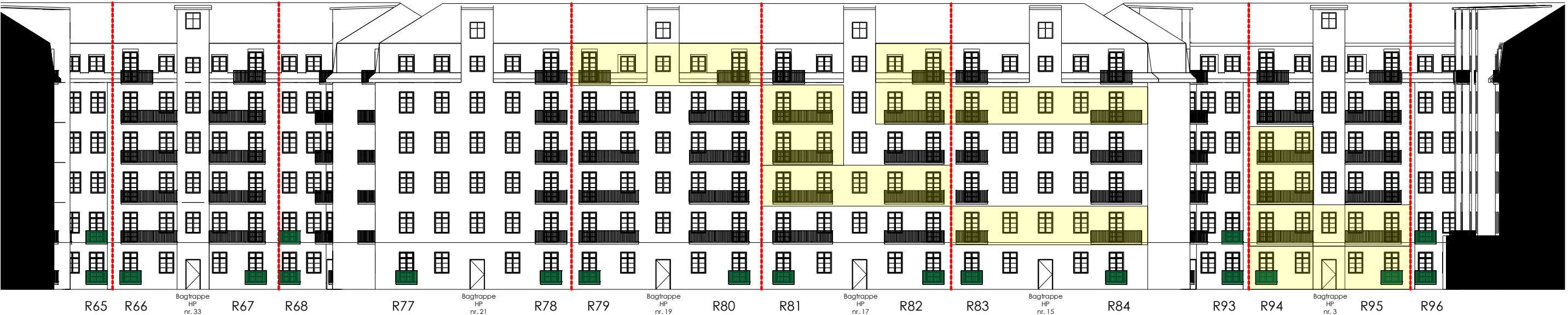
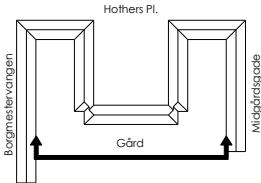
GÅ_C 1300 x 4340 mm(R66, R67, R94, R95)

GÅ_D 1300 x 4570 mm(R 79, R80, R81, R82)

TA 1000 x 2370 mm(R66, R67, R78, R79, R80, R81, R82, R83, R84, R94, R95)

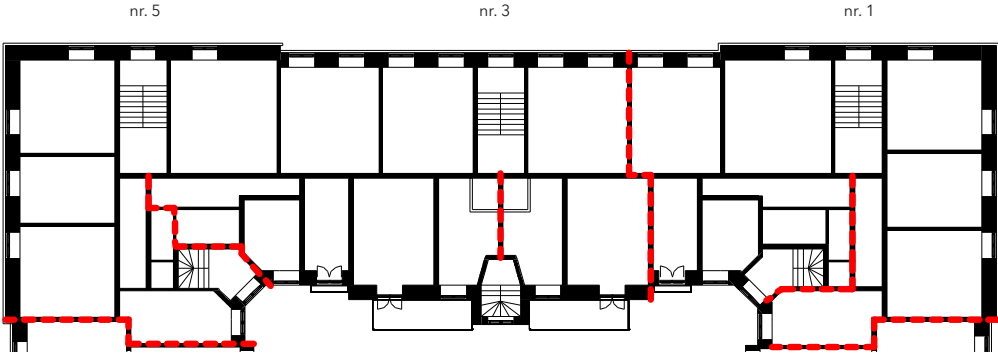
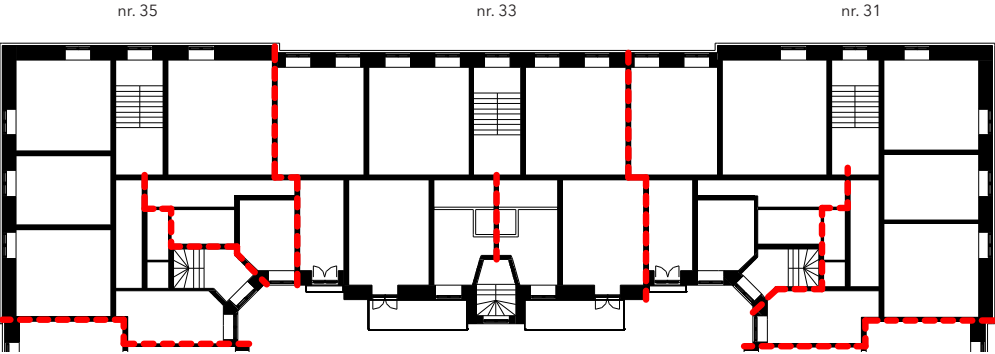
Signaturforklaring:

Signatur	Emne
	Lejlighedskegle
	Sammenlægning af lejlighed
	Tilbydes altan / ændre position
	Fransk altan
	Spansk altan

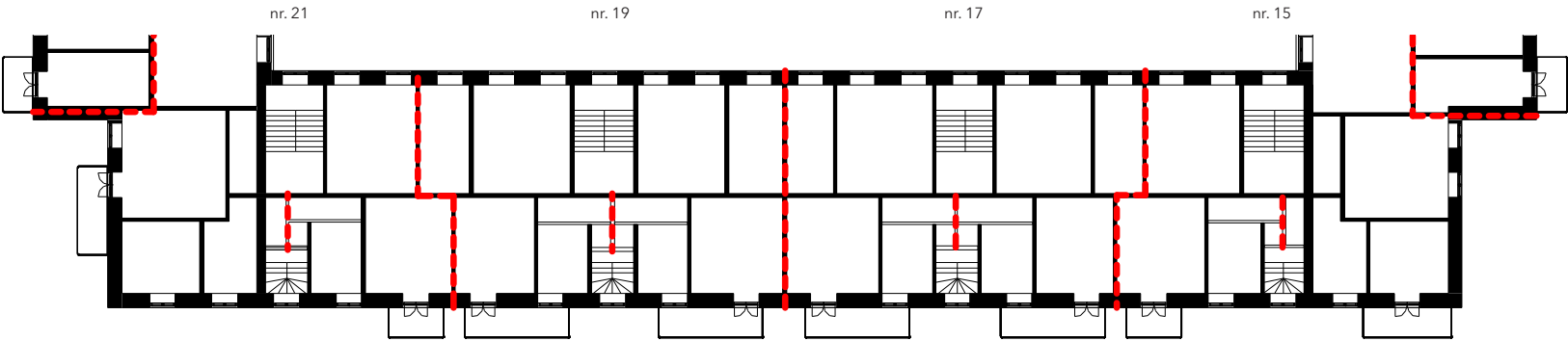


HOLTHERS PL.

HOLTHERS PL.



HOLTHERS PL.



GÅRDRUM

Hothers Pl. Nr. 23-29. Vest mod gård

Altantype:

Spansk altan/Spansk tagaltan 300 x 1700 mm (R69, R70, R71, R72, R73, R74, R75, R76,)

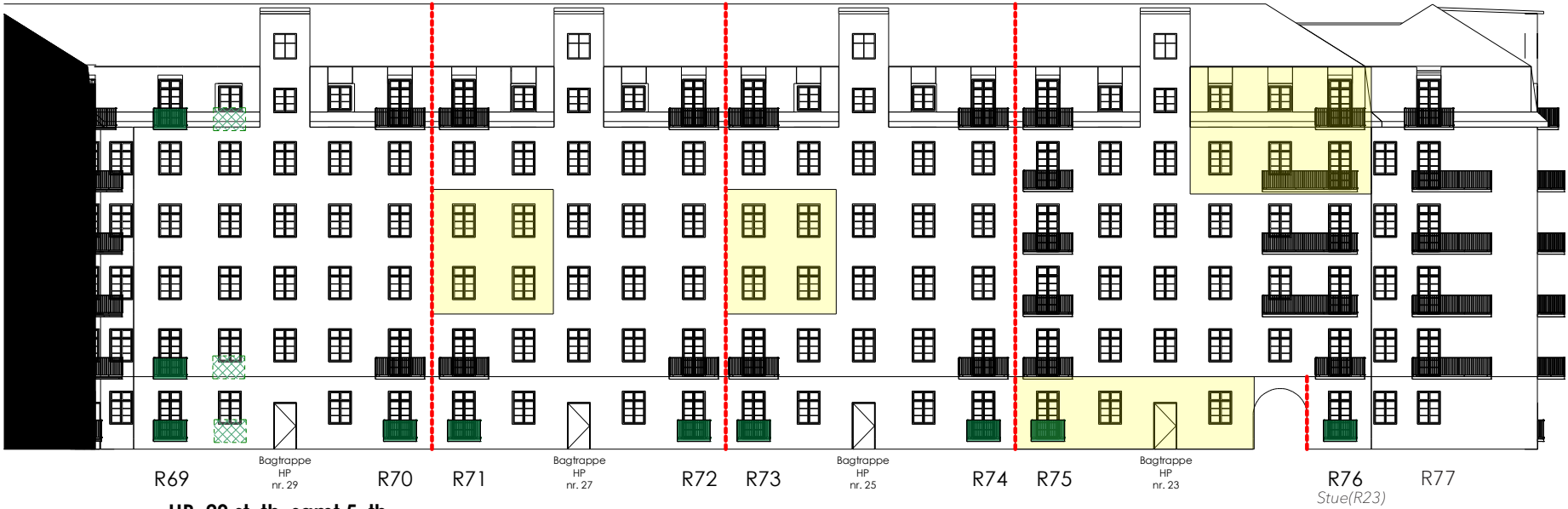
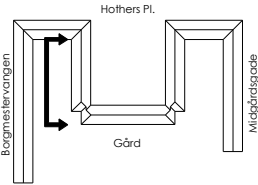
GÅ_A 1300 x 2370 mm (R 70, R71, R72, R73, R74, R75, R76)

GÅ_B 1300 x 3800 mm (R 76, R77)

TA 1000 x 2370 mm (R70, R71, R72, R73, R74, R75, R76, R77)

Signaturforklaring:

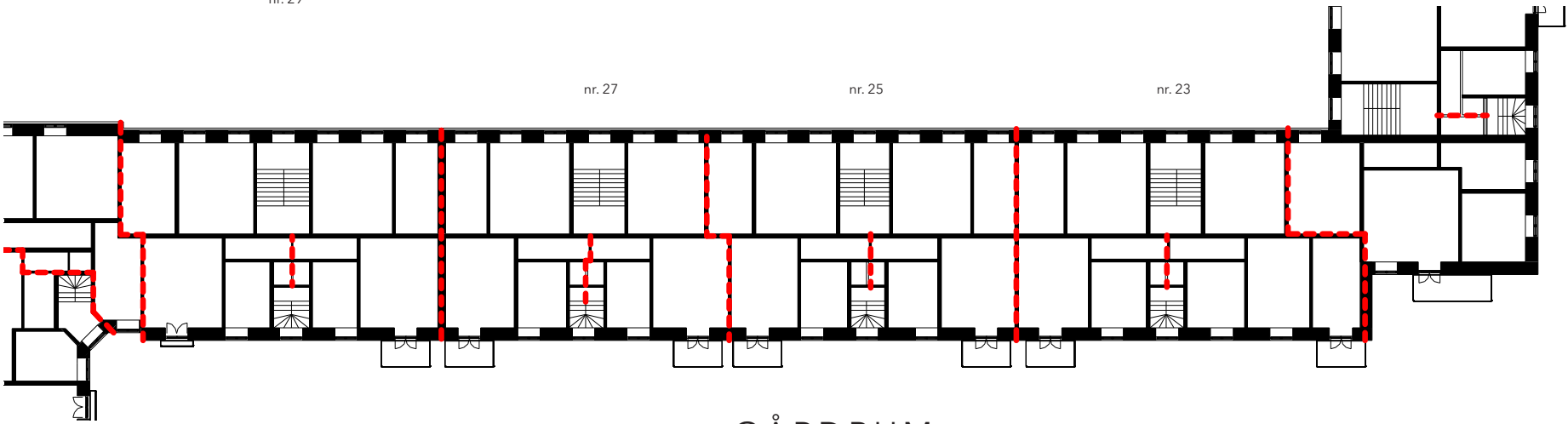
Signatur	Emne
	Lejlighedsskel
	Sammenlægning af lejlighed
	Tilbydes altan / ændre position
	Fransk altan
	Spansk altan



HP. 29 st, th. samt 5, th.

Spanske altaner kan muligvis rykkes mod opgange, med udgang fra køkkenet og derved få altan.

HOTHERS PL.



GÅRDRUM

Hothers Pl. Nr. 7-13. Øst mod gård

Altantype:

Spansk altan/Spansk tagaltan 300 x 1700 mm (R85, R86, R87, R88, R89, R90, R91, R92)

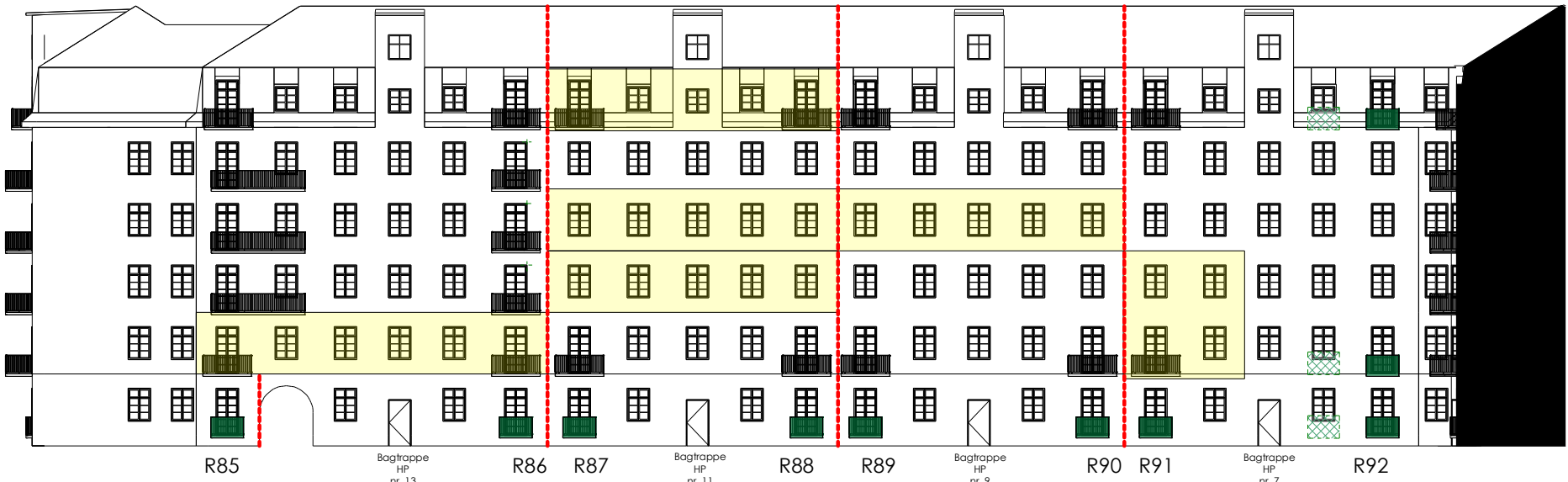
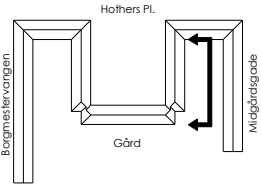
GÅ_A 1300 x 2370 mm (R85, R86, R87, R88, R89, R90, R91)

GÅ_B 1300 x 3800 mm (R85)

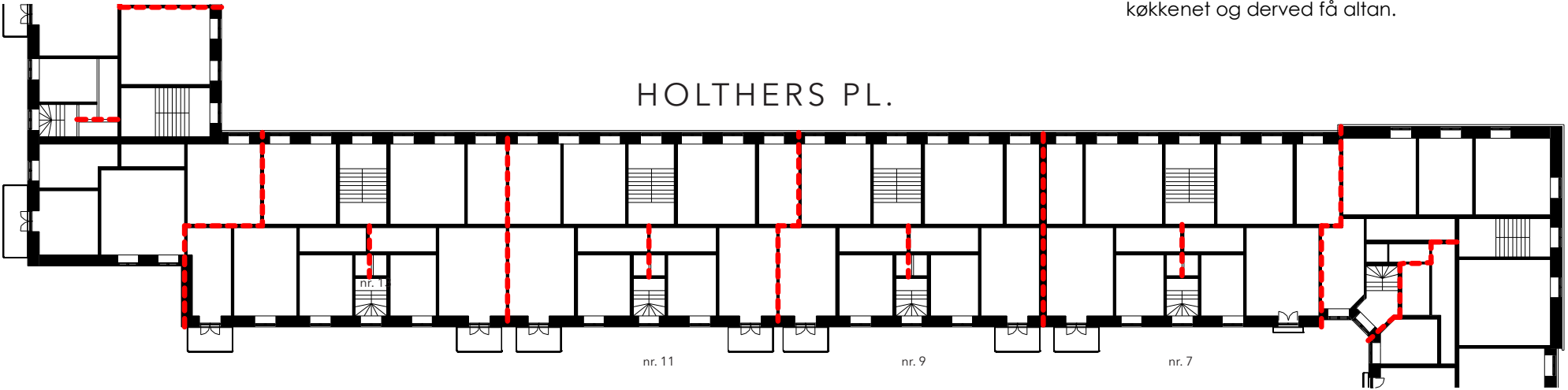
TA 1000 x 2370 mm (R86, R87, R88, R89, R90, R91)

Signaturforklaring:

Signatur	Emne
	Lejlighedsskel
	Sammenlægning af lejlighed
	Tilbydes altan / ændre position
	Fransk altan
	Spansk altan



HP 7, tv 1+5 planlagt spansk altan, undersøge om andelsgaverne er interesseret i at flytte udgangen til køkkenet og derved få altan.



Midgårdsgade, Nr. 5-15. Mod gård

Altantype:

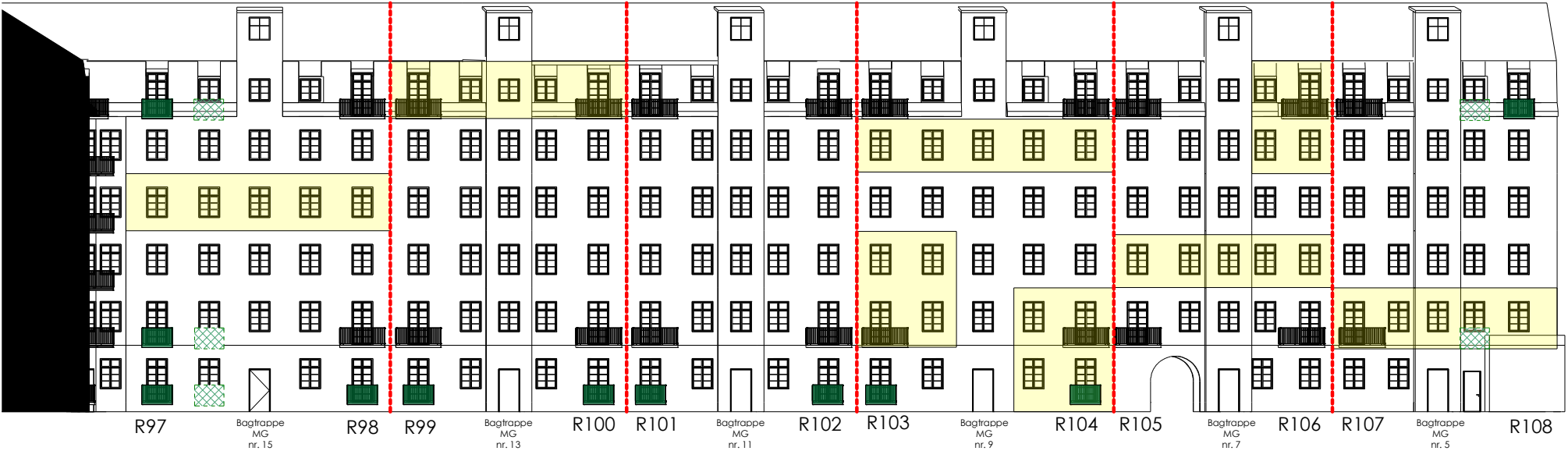
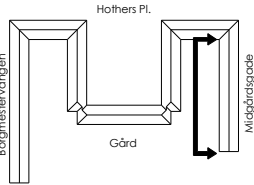
Spansk altan/Spansk tagaltan 300 x 1700 mm (R97, R98, R99, R100, R101, R102, R103, R104, R108)

GÅ_A 1300 x 2370 mm (R98, R99, R100, R101, R102, R103, R104, R105, R106, R107)

TA 1000 x 2370 mm (R98, R99, R100, R101, R102, R103, R104, R105, R106, R107)

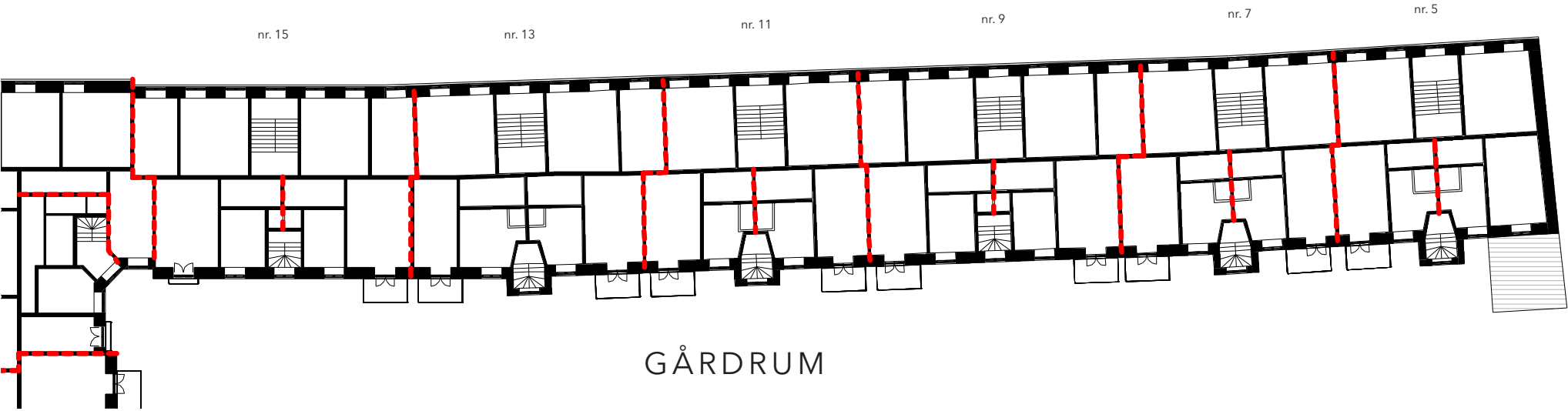
Signaturforklaring:

Signatur	Emne
	Lejlighedsskel
	Sammenlægning af lejlighed
	Tilbydes altan / ændre position
	Fransk altan
	Spansk altan



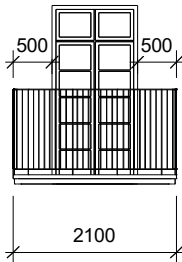
MG 15 th. Planlagt spansk altan, undersøge om andelshaverne er interesseret i at flytte udgangen til køkkenet og derved få altan.

MG 7 st. kun en lejlighed pga. af port. kan der opsættes spansk for trappe nedgangen? ellers ændres den til fransk.

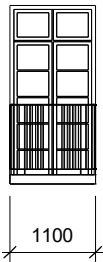


Altantype

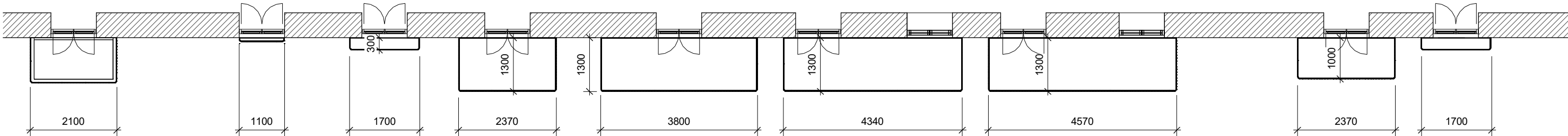
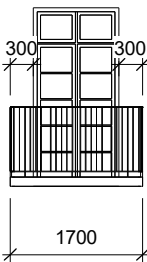
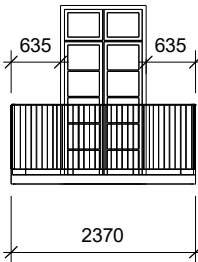
GADE



GÅRD



TAG



Altantype: GA_A

Altantype:
Fransk Altan

Altantype:
Spansk Altan

Altantype: GÅ_A

Altantype: GÅ_B

Altantype: GÅ_C

Altantype: GÅ_D

Altantype: T_A

Altantype:
Spansk tagaltan



6. Lys og dagslysforhold

Daglysforhold

Altanen skaber et større brugbart areal til boligen og giver mulighed for at integrere uderummet som en attraktiv del af boligen, en lille privat oase midt inde i byens travlhed.

Men en altan fungerer også som en lysafskærmning for både himmellys og sollys, så den vil have indflydelse på den mængde lys, der kommer ind i den underliggende bolig. Det medfører en lavere dagslysfaktor i de rum, der har vindue under en altan.

Dagslysfaktoren er et udtryk for, hvor meget dagslys, der er inde i forhold til ude. Jo højere dagslysfaktoren er, jo mere dagslys er der i rummet. Dagslysfaktoren anvendes til at sætte standarder og lovkrav, som findes i bygningsreglementet.

Ved opsætning af altaner, vil den nye altandør tilføre et større vinduesareal og således et øget lysindtag. I de rum, hvor døren monteres, vil dagslysfaktoren derfor ikke ændres i udpræget grad.

Rummene vil stadig blive en smule mørkere, men forringelsen af de indvendige dagslysforhold skal vejes op mod de fordele, som en altan giver, med adgang til uderum og himmelkig.

Solens placering ændrer sig i løbet af dagen og varierer i løbet af året. Den står højere på himlen om sommeren og lavere om vinteren. På de næste tre sider ses hhv. gårdfacade og gadefacade på forskellige tidspunkter af døgnet, så man får et indtryk af, hvordan altanen påvirker lys og skygger på facaden.

ANALYSE AF HVORDAN ALTANENS DYBDE PÅVIRKER LYS- OG SKYGGEFORHOLD

Du kan her se, hvordan altaner kan påvirke dagslyset hos underboen. Der er taget udgangspunkt i en solskinsdag i april kl. 12 i en lejlighed, hvor stuen vender ud til gården. Der simuleres forskellige situationer med og uden altan. Rummet har en loftshøjde på 2,6 meter og bygningerne er fem etager høje. Selve gården er 20 meter lang og 20 meter bred.
(Kilde <https://www.andelsportal.dk/>)

Når der vælges dybde på altanerne, diskuteres mulighederne ud fra et lysmæssigt, æstetisk og konstruktivt princip. Efter længere dialog med Københavns kommune er der givet byggetilladelse til altaner på

Gade: 110 cm i dybden

Gård: 130 cm i dybden

Tagaltan: 100 cm i dybden

Fransk/spansk altan: 30 cm i dybden

Altaner mod gaden er alle af samme type:

1100 x 2100 mm. Gadealtanerne opsættes symmetrisk omkring opgangsdørene og opsættes i fulde ranker. Placeringen af altanen er centreret omkring altandøren og altanens længde overskrider ikke ½ mur-pille ved siden af altandøren. Altanen er designet så den tilpasses ejendommens arkitektoniske udtryk, anbefalinger og kommentering af Københavns Kommune og hvad der er konstruktivt forsvarligt.

Lyset på solskinsdag uden altan.



Lyset på solskinsdag med en altan med en dybde på 150 cm over det ene vindue.



Lyset på solskinsdag med terrassedør og altan på 150 cm over begge vinduer.



Lyset på en solskinsdag med en altan med en dybde på 110 over begge vinduer

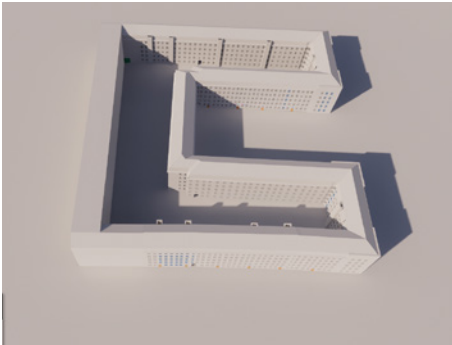


6. Lys og dagslysforhold

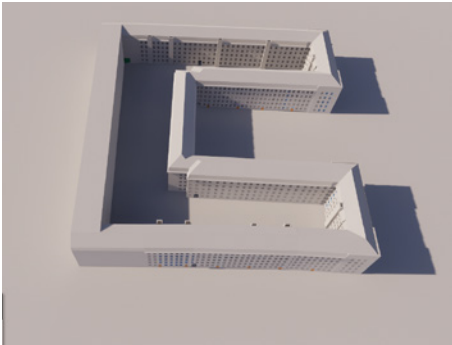
Dagsrytme - lysforhold

Øst facade

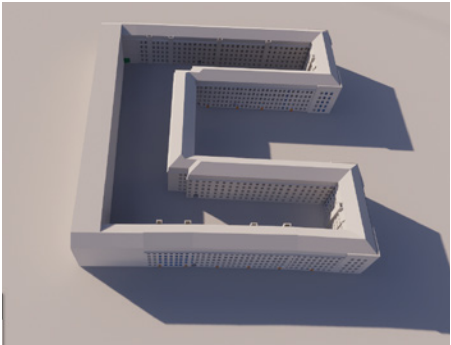
MAR



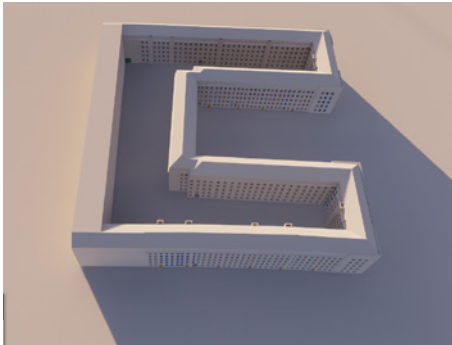
Kl. 11



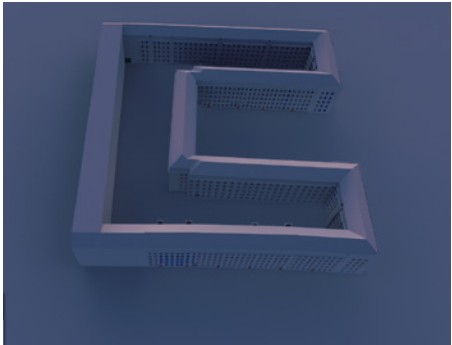
Kl. 13.00



Kl. 15.00

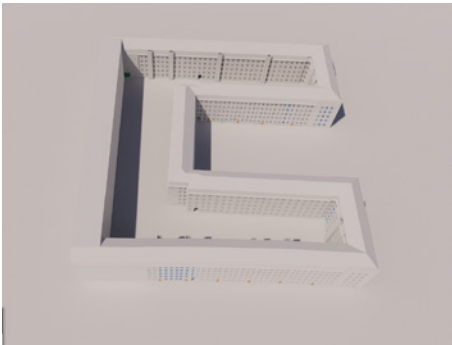


Kl. 17.00

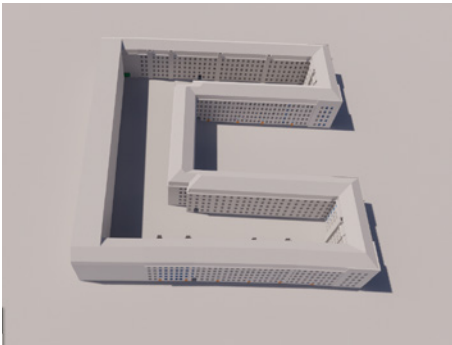


Kl. 19.00

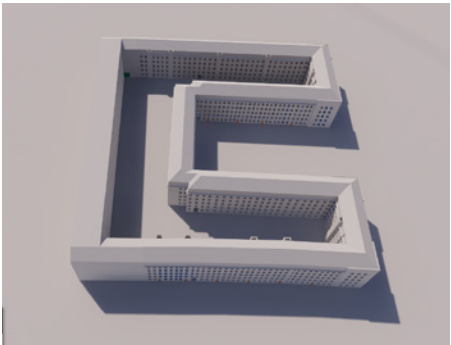
JUN



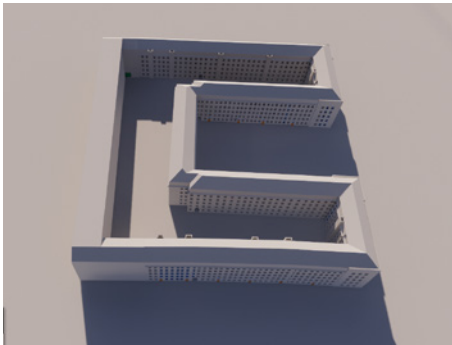
Kl. 11



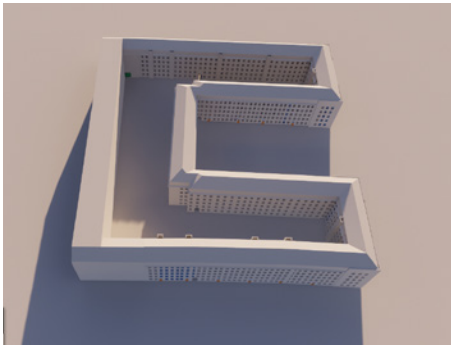
Kl. 13.00



Kl. 15.00

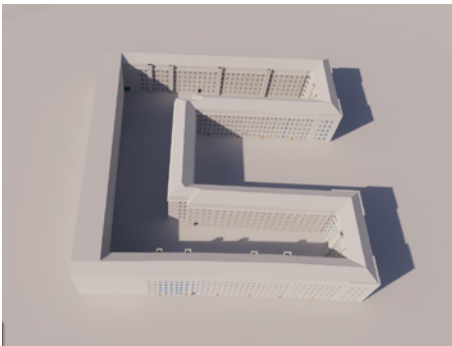


Kl. 17.00

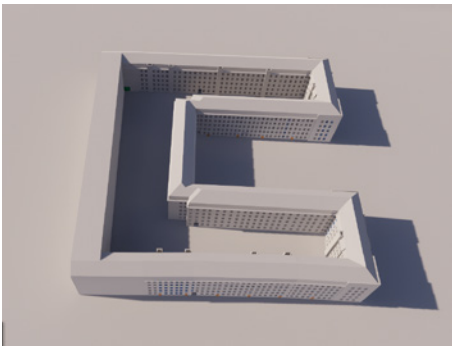


Kl. 19.00

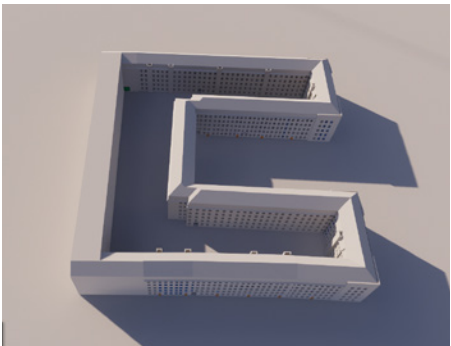
SEP



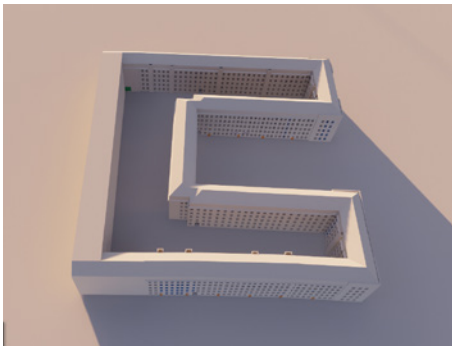
Kl. 11



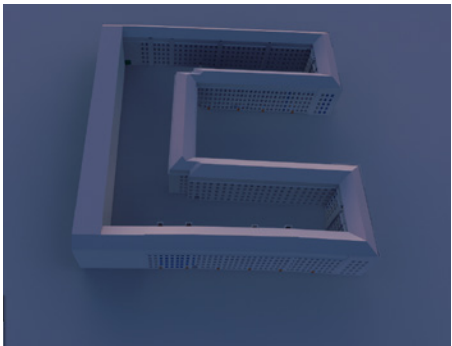
Kl. 13.00



Kl. 15.00

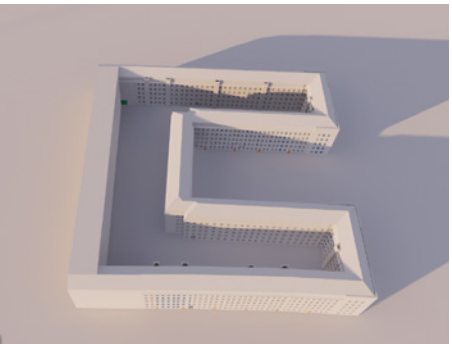


Kl. 17.00

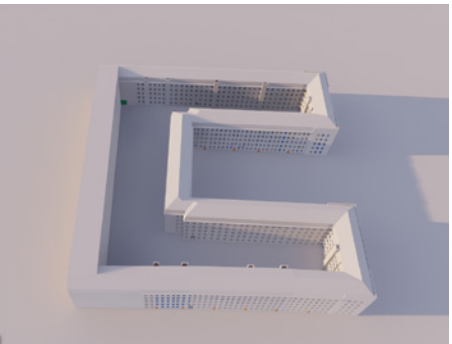


Kl. 19.00

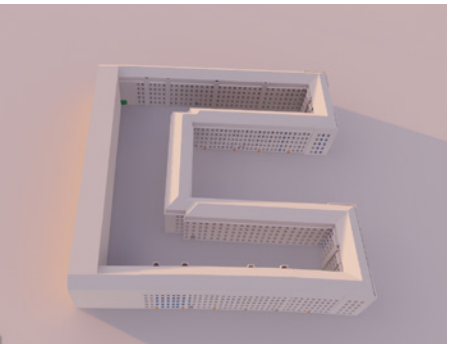
DEC



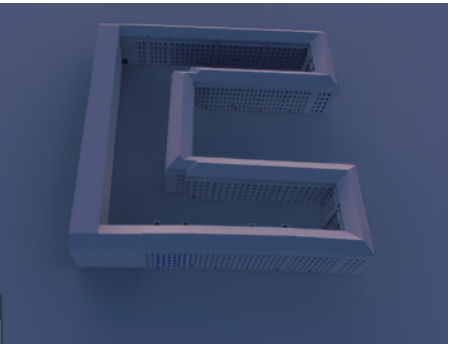
Kl. 11



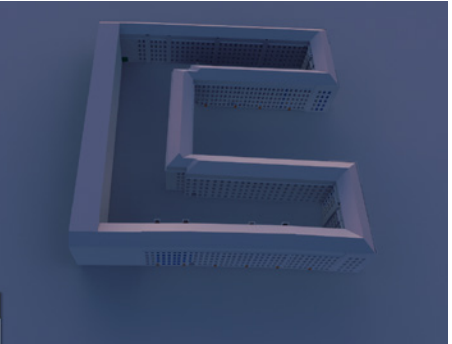
Kl. 13.00



Kl. 15.00



Kl. 17.00



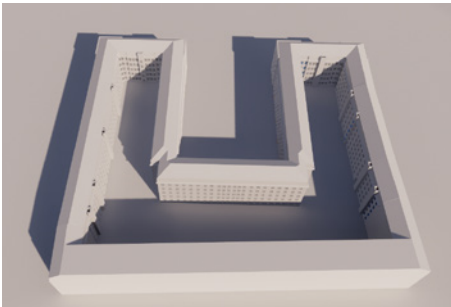
Kl. 19.00

6. Lys og dagslysforhold

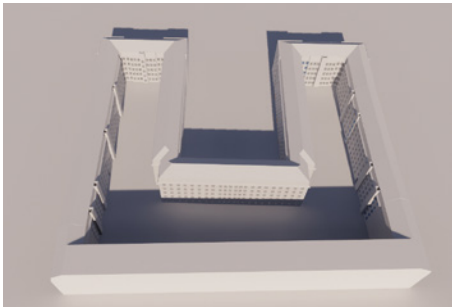
Dagsrytme - lysforhold

Syd facade

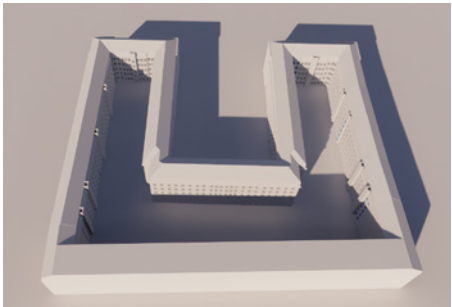
MAR



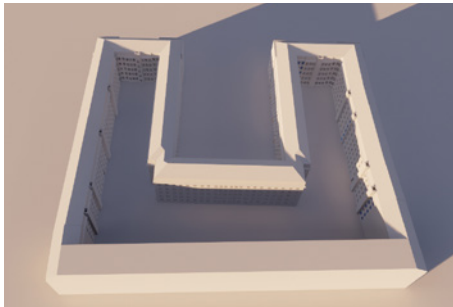
Kl. 11



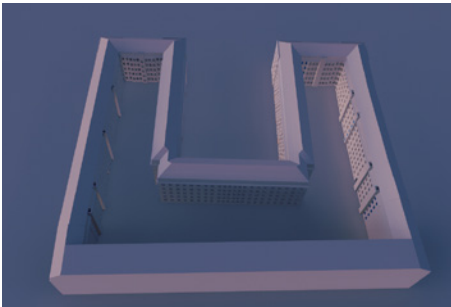
Kl. 13.00



Kl. 15.00

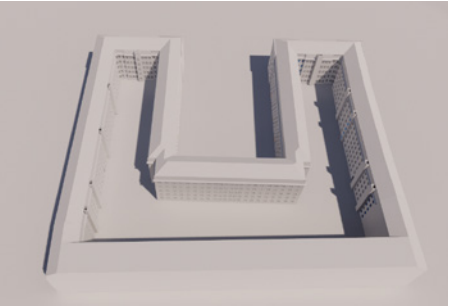


Kl. 17.00

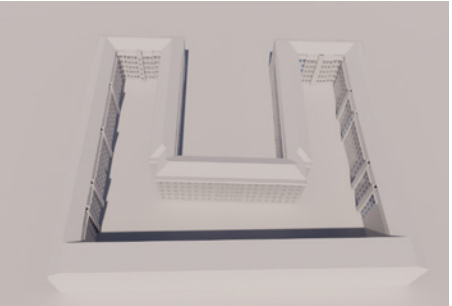


Kl. 19.00

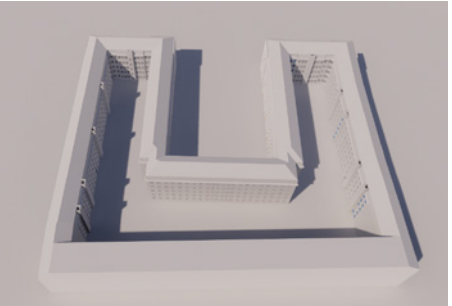
JUN



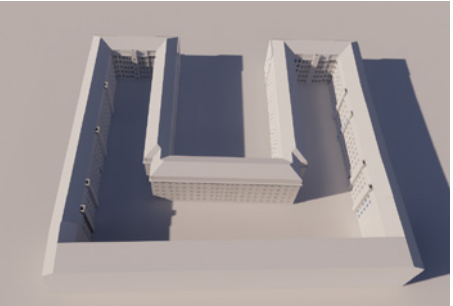
Kl. 11



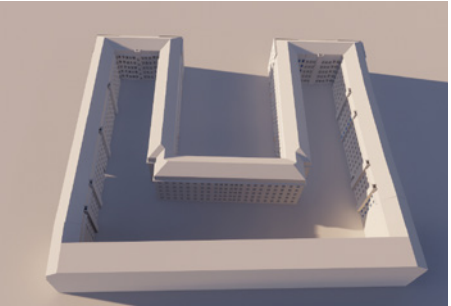
Kl. 13.00



Kl. 15.00

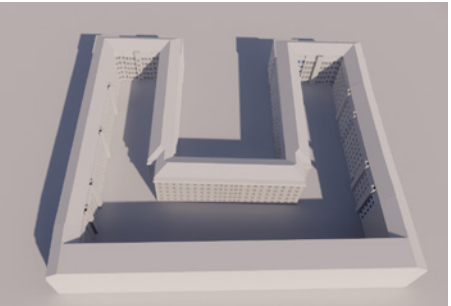


Kl. 17.00

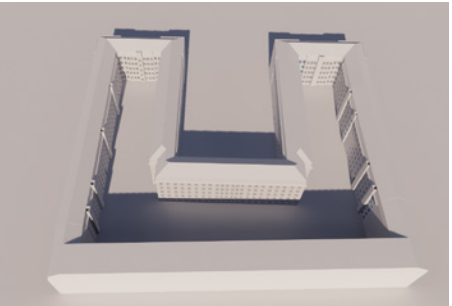


Kl. 19.00

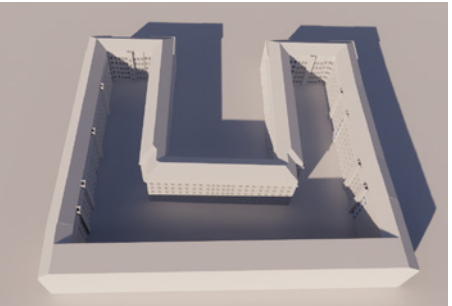
SEP



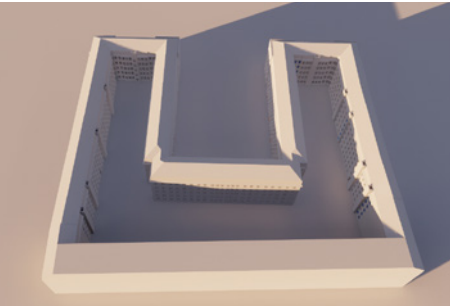
Kl. 11



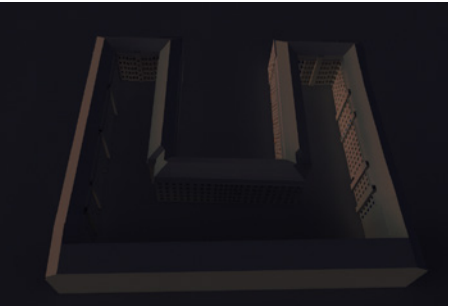
Kl. 13.00



Kl. 15.00

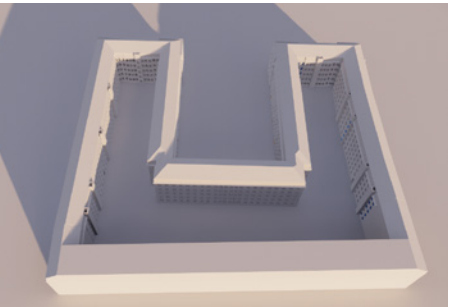


Kl. 17.00

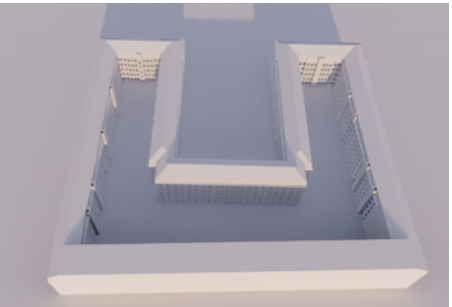


Kl. 19.00

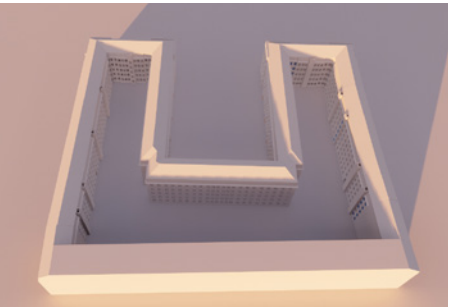
DEC



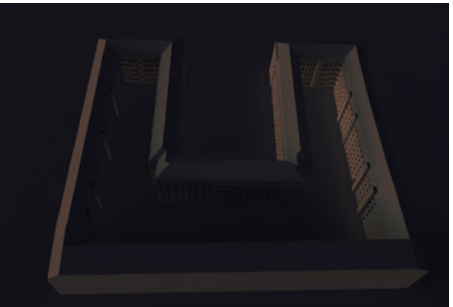
Kl. 11



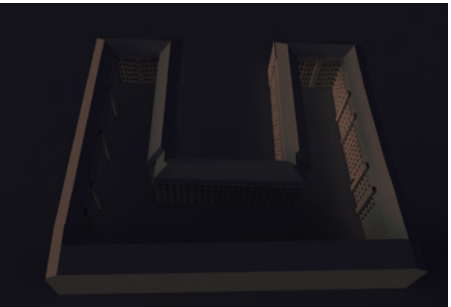
Kl. 13.00



Kl. 15.00



Kl. 17.00



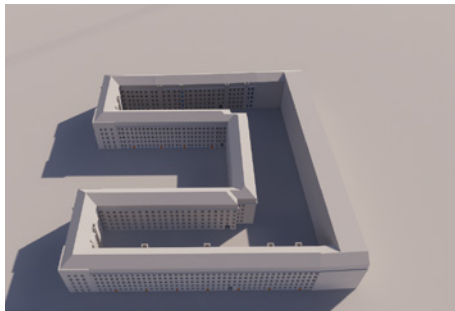
Kl. 19.00

6. Lys og dagslysforhold

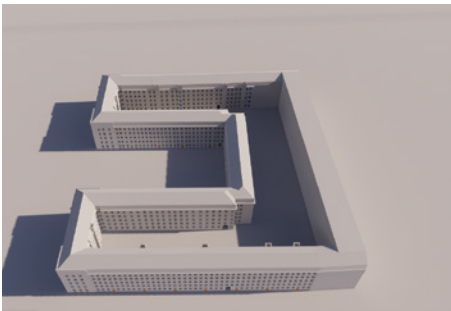
Dagsrytme - lysforhold

Vest facade

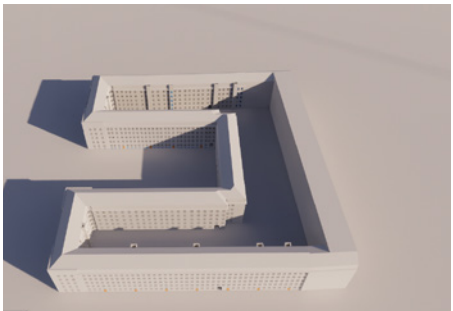
MAR



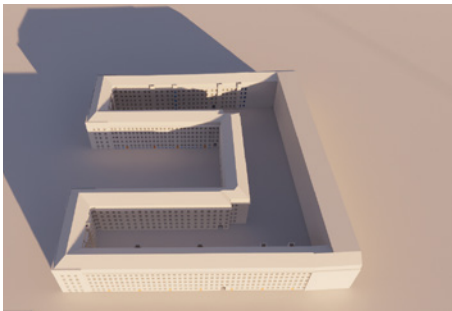
Kl. 11



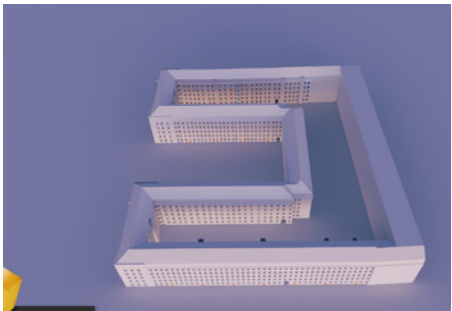
Kl. 13.00



Kl. 15.00

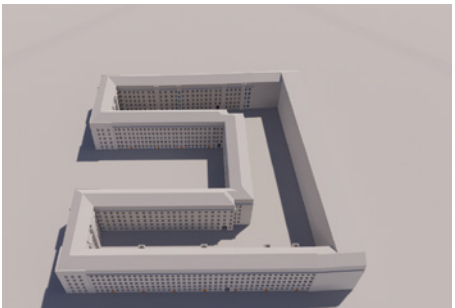


Kl. 17.00

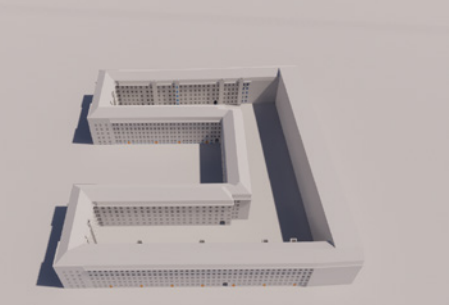


Kl. 19.00

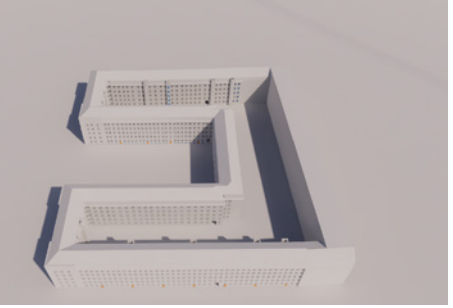
JUN



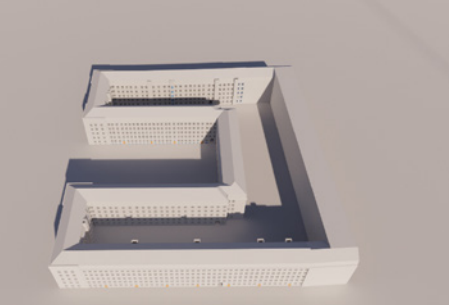
Kl. 11



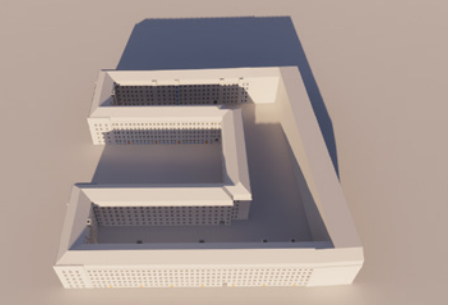
Kl. 13.00



Kl. 15.00

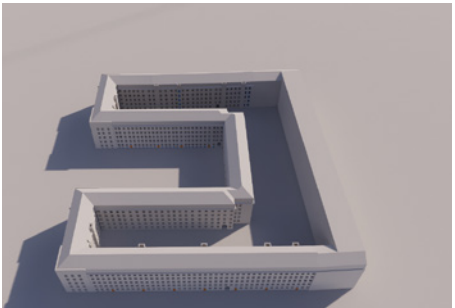


Kl. 17.00

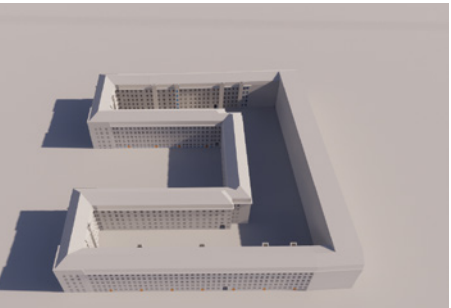


Kl. 19.00

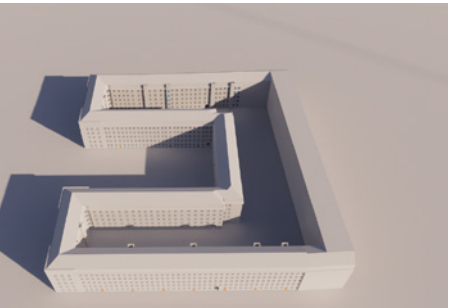
SEP



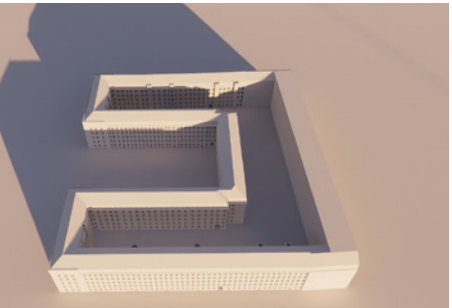
Kl. 11



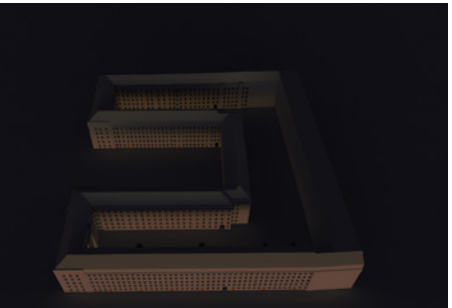
Kl. 13.00



Kl. 15.00

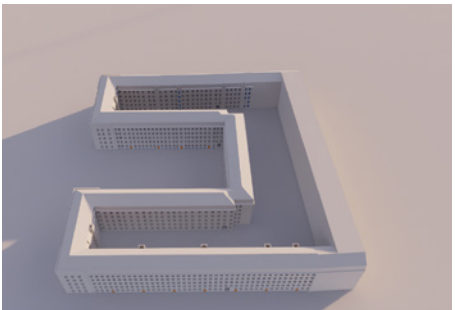


Kl. 17.00

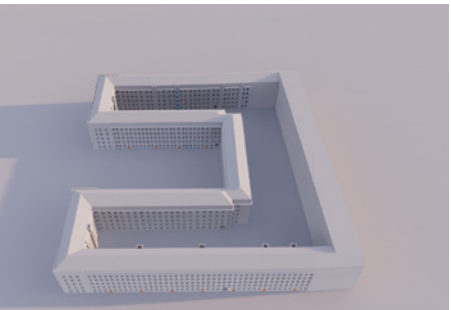


Kl. 19.00

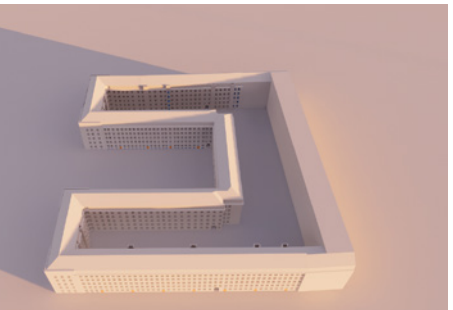
DEC



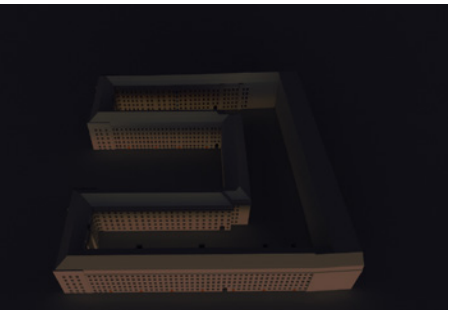
Kl. 11



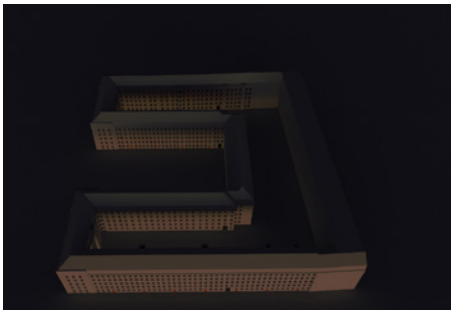
Kl. 13.00



Kl. 15.00



Kl. 17.00



Kl. 19.00

7. Altandesign mod gade

Altanerne er med støbt betonbund og et stålværn i et enkelt design. Illustrationen viser et eksempel på denne altantype med stålværn i en rolig og tæt rytme.

Betonbunden imiterer facadens enkle detaljeringsgrad og stoflighed. Dens robusthed passer til de murede facader. En støbt betonbund indgår derfor bedre i facadens udtryk end andre altanløsninger med eks. stålbund, hvis moderne æstetik ikke er passende til den nyklassicistiske stoflige facade mod gadesiden. Det har stor betydning, at altanernes farve- og materialevalg harmonerer med det eksisterende og ikke tilfører væsentlige anderledes farver eller stofligheder, især taget i betragtning af, at ejendommen er bevaringsværdig.

Altanbunden udføres med en reliefkant med et enkelt udtryk, som passer til gesimsbåndene på facaden. Bundens tykkelse vil blive ca. 12 cm. Set nedefra trykkes bunden en smule op, så der dannes en ramme om bunden. Altanbunden og værnet udføres med afrundede hjørner.

Det spinkle værn harmonerer med de to-farvede vinduer, de kommende altandøre og facadens fremtoning med sin karakteristiske enkelthed og ensartede rytme. Værnet udføres med lodrette balustre med ekstra medløbere i smalle fladstålsprofiler og med 7 cm imellem balustrene (BR18, afsnit II, kap. 2, §§ 58-59 med henvisning til SBI-anvisning 230).

Værn skal være i en mørk tone, eks. antracitgrå. Farven påføres som pulverlakering af stålværnet.

Farvekode: RAL 7016 - Antracitgrå. 

Håndlisten udføres ligeledes i fladt stål med en lille profilering og i samme nuance som værnet. Håndlisten placeres direkte oven på værnet.



8. Altandesign mod gården

Design mod gården er en stålaltan. Dette anbefales af økonomiske årsager, da stålaltaner giver et lettere udtryk mod gården.

Der er brugt samme type værn med ekstra medløbere og fladståls håndlister, som ved altanerne mod gaden. Værnet fastgøres på bundens overkant.

Bunden er udført i galvaniseret stål med en glat profil som forkant og med let rundede hjørner.

Farvekode: RAL 7016 - Antracitgrå



Stålbunden suppleres med en over- og underbeklædning for at være fuld funktionsdygtig. På visualiseringen ses en stålbund med nedsænket gulv i hårdtræ på oversiden. På stålbundens underside afsluttes med en underbeklædning i 3 mm brandhæmmende hvid Dibond Plade, hvis primære formål er, at gøre altanen pæn at kigge på nedefra, afvande mod forkant og reflektere dagslyset bedst muligt.

Altandørene udføres ud fra Københavns Kommunes retningslinjer med to dørblade, som åbner udad. Altandørene placeres i de eksisterende vindueshuler og deres udtryk vil imitere de eksisterende vinduer.



Underbeklædning i 3 mm brandhæmmende hvid Dibond Plade.



Her ses altandesignet på en sydvendt facade mod gården placeret over to vinduer.

9. Altandesign i mansarden

Til boligerne på 5. sal, anbefaler vi mindre altaner, der indpasser sig mansardtaget.

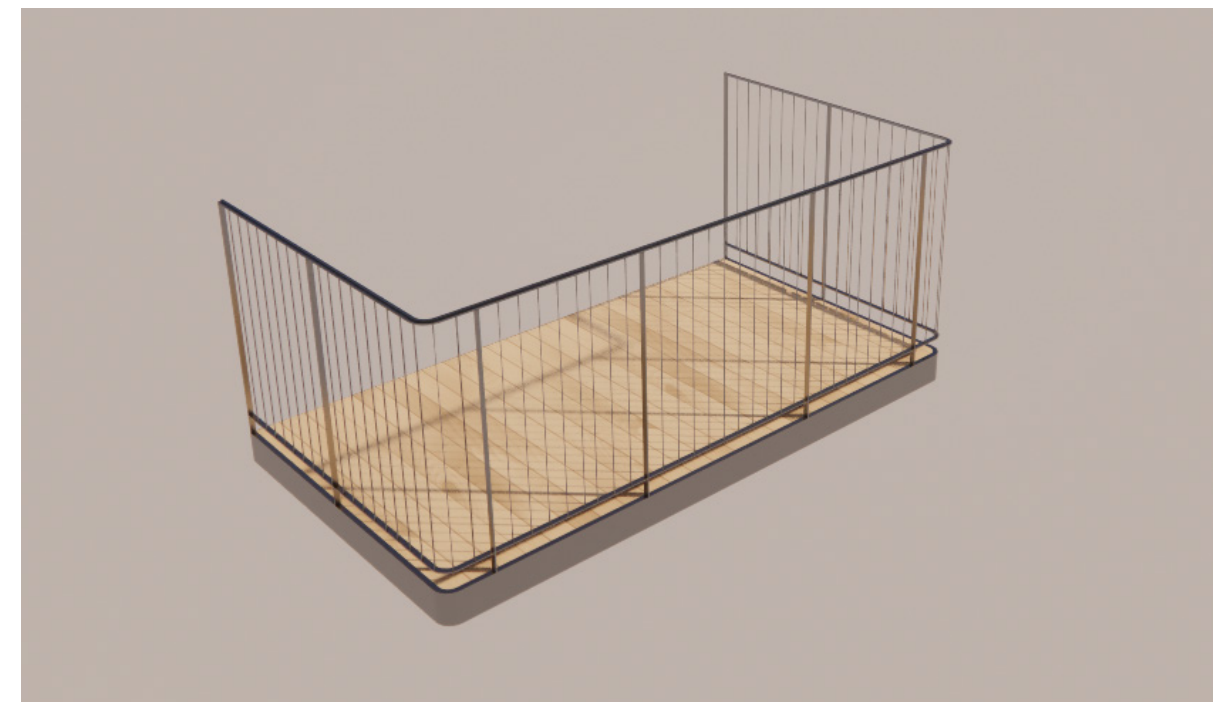
Eksisterende tegltag fjernes i døråbningen og bliver afdækket af zink.

Altanen måler 100 cm fra ydermur(dybden) og 235 cm. i bredden.

Altanerne i mansardtaget anvendes, som designet på altaner mod gården.



Her ses altandesignet på stål altan i mansard på en sydvendt facade mod gården.



Farve på alle stålaltaner
Farvekode: RAL 7016 - Antracitgrå



10. Fransk/spansk altan i stuen

Franske/spanske altaner etableres med to fags indadgående dør. Ved Fransk/spansk altan i stuen, forbedres lysforholdene markant, da vinduesåbningen ændres til en døråbning.

Altanen måler ca 350 mm fra ydermur og 1600 mm i bredden.

Samme altandesign i stål, som designet på altaner mod gården. Altanens dybde gør at det er muligt at have planter ude på altanen.

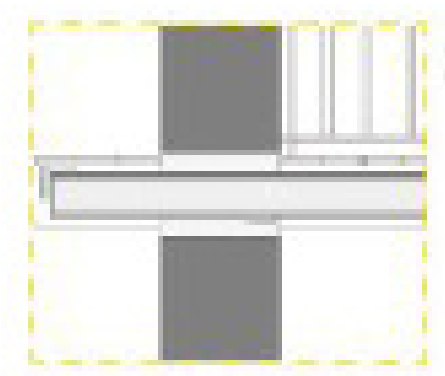
Farvekode værn: RAL 7016 - Antracitgrå.



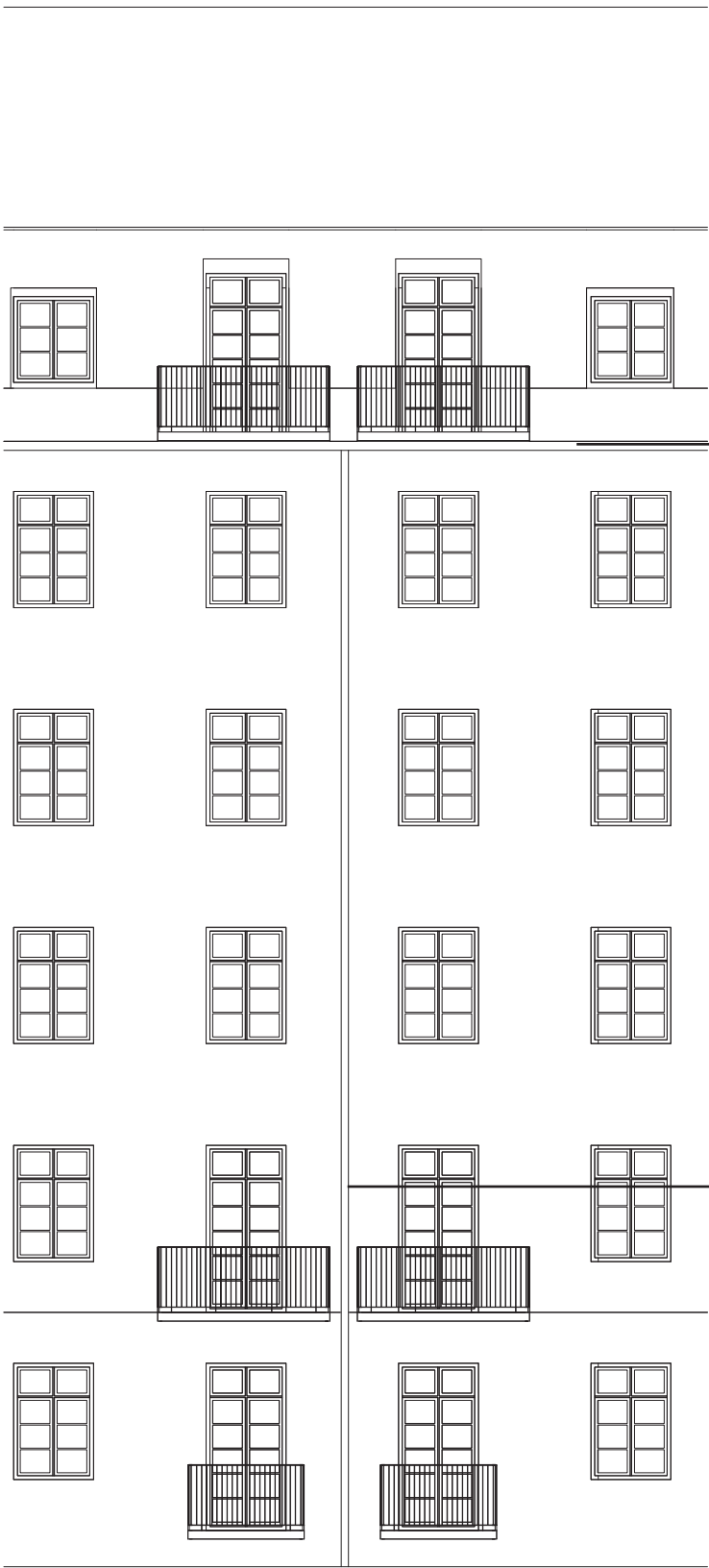
11. Principsnit og montering/fastgørelse

Montering og altanfastgørelse

Ydervæggen er af mursten, afsluttet med puds. Som udgangspunkt indspændes altanerne i facaden og dækket via bærejern. Der afsluttes omkring støbninger med murskaller ved bærejern på henholdsvis gadefacaden og gårdfacaden.



Endelig afklaring på fastgørelsesmetoder konkluderes efter udarbejdelse af endelig konstruktionsrapport fra en ingeniør.

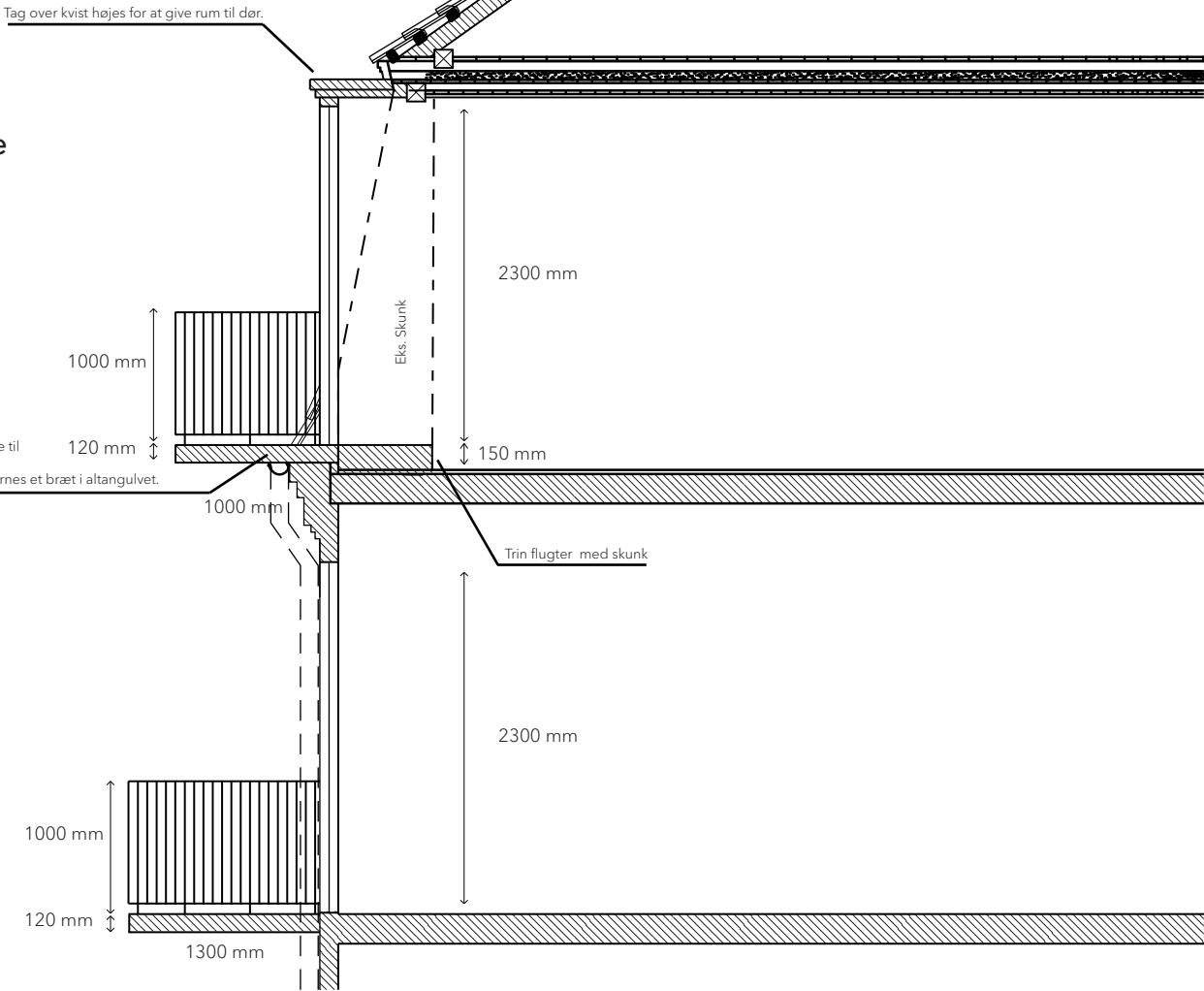


Eksisterende tagrende

Eksisterende nedløb

Vand ledes fra altan til tagrende og videre til eksisterende nedløb mellem altanerne.
For rengøring af tagrende under altan fjernes et bræt i altangulvet.

Tag over kvist højes for at give rum til dør.



NOTE:
Entreprenøren skal selv gøre sig bekendt med forholdene på stedet.
Alle mål er i mm, og skal kontrolleres på stedet af entreprenøren

12. Altandøre

NOTE:

Altandørene udføres ud fra Københavns Kommunes retningslinjer med to dørblade, som åbner udad. Altandørene placeres i de eksisterende vindueshuller og deres udtryk vil imitere de eksisterende vinduer. Altandørne overholder krav om fribredde på minimum 77 cm. Altandøre for franske/spanske altaner åbner indad. Hele partiet er gående.

Mål for åbninger, størrelser på glas og tykkelse skal overenstemme med de nuværende vinduer. Højde skal flugte med vinduer.

Altandøre på tagetage for en højde på 2300 mm og vil ikke flugte med højden af de nuværende vinduer.

Farver på karm, post og ram skal overenstemme med de nuværende vinduer. Karmer på altandørene males med:

1. Flügger, Historicisme, Brændt umbra No. 94



2. Hvid maling med NCS: S 0500-N



Disse farver baseres på undersøgelser af de eksisterende vinduer, med hjælp af farvekort.



Altandør

ORDENSREGLER FOR BRUG AF ALTANER AB LERSØGAARD

1. Foreningens husorden og vedtægter skal overholdes ved brug af altanen.
2. Ved brug af altanen skal der vises hensyn til de øvrige beboere.
3. Undgå unødvendig støj, røg og generende lys
4. Der må ikke smides affald eller cigaretter ud fra altanerne.
5. Der må ikke foretages tæppebankning fra altanen
6. Det er ikke tilladt at gøre brug af åben ild på altanerne. Det er tilladt at bruge lille gas- eller el-grill med låg. Disse skal være uden lavasten af hensyn til brandfare og røggener.
7. Der må ikke monteres ting på murstensvæg, døre og vinduer, uden bestyrelsens forudgående godkendelse. Dog med undtagelse af kroge og hængsler til at sætte døre og vinduer i spænd
8. Der må ikke fastmonteres afskærmning over altanhøjde.
9. Afskærmning under rækværk skal ske i farve og materiale anvist af bestyrelsen
10. Der må ikke plantes planter, der ødelægger murværk med deres hæfterødder o.l. op ad bygningens ydre mure
11. Altankasser og potter skal monteres, så de vender ind i altanen.
12. Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til underboerne.
13. Ejere af altanen har pligt til at rydde altanen for sne, istapper, samt alle øvrige effekter, som kan indebære risiko for vandskade hos underliggende beboere
14. Det er den enkelte beboers ansvar at effekter er sikret, så der ikke kan flyve ting ud over altanen med risiko for person- og materielskade. Sker det alligevel, holdes den enkelte beboer ansvarlig for eventuel skadesudbedring eller erstatning.
15. For at undgå gener med fugle og skadedyr, er det ikke tilladt at hænge fuglefoder op, efterlade madvarer eller dyrefoder på altanerne.
16. Der må ikke afskydes fyrværkeri fra altanen.
17. Altanerne skal holdes rene og ryddelige og ikke bruges til kasser eller opbevaring af møbler i stil med loftrum.
18. Det er tilladt at tørre tøj på flytbart tørrestativ, der ikke rækker ud over altanens kant. Tørrestativet skal under anvendelse sikres mod at blæse ud over altanen.
19. Indehaveren af en andelslejlighed med altan er selv ansvarlig for løbende vedligeholdelse og oliering af altanens trægulv. Olieringen skal min gøres 1 gang om året.