

Notat vedr. altaner

AB Matr. 206, Nørrevold Kvarter beliggende på Ole Suhrs Gade 2/Øster Farimagsgade 13,
1353 København K



Januar 2017

Indholdsfortegnelse

| | |
|---------------------------------------|----|
| INDLEDNING | 2 |
| STAMDATA FOR EJENDOMMEN | 3 |
| RISICI VED OPSÆTNING AF ALTANER | 4 |
| ALTANMULIGHEDER | 9 |
| KONKLUSION | 11 |

Indledning

Andelsforeningen AB Matr. Nr. 206 Nørrevold Kvarter beliggende på Ole Suhrs Gade 2 samt Øster Farimagsgade 13 i Indre by, ønsker altaner opsat på deres ejendom – gerne snarest muligt. Foreningen ønsker i den forbindelse at undersøge, hvilke muligheder samt risici der er ved opsætning af altaner på ejendommen.

I den forbindelse har foreningens bestyrelse kontaktet SCHØDT A/S som uvildig rådgiver for vurdering af deres muligheder samt risici ifm. etablering af altaner på deres ejendom.

Vurderingen er udført med henblik på at klarlægge det videre forløb i forhold til hvilke lejligheder det vurderes kan få altan samt hvilke eventuelle problemstillinger ejendommen skal være opmærksomme på i den forbindelse.

AB Matr. Nr. 206 Nørrevold Kvarters bestyrelse har oplyst SCHØDT A/S hvilke lejligheder der som udgangspunkt har ytret ønske om altan eller fransk altan. Der er taget udgangspunkt heri, men der er ligeledes udført en generel vurdering af, hvor etablering af altan er mulig.

I forbindelse med udarbejdelsen af dette notat, er det tilsigtet at skabe et fyldestgørende og retvisende grundlag for en objektiv vurdering af det videre forløb, som bestyrelsen kan foreligge beboerne på en generalforsamling. Dette er gjort dels ved korrespondance med foreningens bestyrelse, Københavns Kommunes retningslinjer for altaner og tagterrasser samt, erfaringsopsamling fra sager af lignende karakter.

Vi håber at nærværende dokument anskueliggør de fremadrettede muligheder.

Skulle der opstå spørgsmål, eller behov for yderligere undersøgelser, står vi naturligvis til rådighed.

02. januar 2017

Stine Bork
SCHØDT A/S

Stamdata for ejendommen

Kort beskrivelse af ejendommen

Ejendommen tilhørende AB Matr. Nr. 206 Nørrevold Kvarter er beliggende på hjørnet af Ole Suhrs Gade og Øster Farimagsgade i Indre by. Ejendommen er en etageejendom med 5 etager fra 1879, dertil fuld kælder som bl.a. benyttes til butik samt tagetage som er indrettet med hhv. pulterrum og tørreloft. Ejendommen er udført som en hjørneejendom og er derved en del af en lukket karré bestående af flere ejendomme, men med et fælles gårdanlæg i midten.

Der er 2 opgange i ejendommen med i alt 20 boliger samt et erhvervslokale i kælderen.

Ejendommens facader er udført med indfarvet puds mod gade og mod gård ligeledes med pudset facade. Taget er et klassisk københavnertag belagt med skifer og tagpap. Vinduer vurderes til at være trævinduer med termoruder. Kældervinduer samt indgangsdøre vurderes at være i træ af ældre dato.

På gårdfacaden er der i dag 2 stk. franske altaner fra lejlighederne hhv. Øster Farimagsgade 13, 1. og 2. th. Franske altaner inkl. dobbeltdøre vurderes på baggrund af oplysninger fra byggesagsarkivet at være fra 2006.

Ejendommens oplysninger indhentet via www.OIS.dk pr. 19-12-2016:

| | |
|-----------------|---|
| Ejendomsnummer: | 669599 |
| Kommunenavn: | Københavns Kommune |
| Ejendomsnavn: | A/B Matr. Nr. 206 Nørrevold Kvarter |
| Adresser: | Ole Suhrs Gade 2 og Øster Farimagsgade 13 |
| Matr.nr.: | 206 |
| Opført år: | 1879 |
| Bebygget areal: | 318 m ² |
| Boligareal: | 1590 m ² |
| Erhvervsareal: | 241 m ² |
| Bygningsareal: | 1590 m ² |
| Kælderareal: | 318 m ² |
| Etager: | 5 (uden kælder og tagetage) |

Risici ved opsætning af altaner

Et altanprojekt er et stort projekt og en stor bygningsmæssig indgriben i ejendommen. Det er derfor vigtigt, at foreningen fra start har gjort sig grundige overvejelser omkring hvad det er de ønsker, så processen gøres smidig og risikoen for uforudsete overraskelser og skader mindskes.

I dag er der flere gode altanleverandører på området, som alle har stor erfaring i opsætning af altaner samt de udfordringer det kan medføre. Af risikofaktorer kan nævnes:

- Statiske udfordringer
- Myndighedsgodkendelse
- Bygningsskader
- Vand- og fugtskader
- Ændring af varmeinstallationer
- Uforudsete omkostninger

Statiske udfordringer:

Valg af altanens konstruktionsmæssige princip er vigtig. Altanernes udformning bestemmes langt hen ad vejen af den eksisterende bygnings konstruktion, styrke og tilstand.

Der findes flere forskellige metoder til montage af altaner. Alle typer fastgørelser kræver nøje udførte statiske beregninger, hvor de tekniske detaljer tilpasses til den pågældende altantype samt ejendom.

Endelig løsning fastlægges derfor i samarbejde med altanleverandøren.

Der findes både "skjulte" fastgørelsesløsninger samt løsninger med synlige bæringer på facade eller i form af understøtning med søjler. Synlige bæringer eller stolpeunderstøtning kan af statiske årsager vise sig nødvendige i nogle tilfælde.

Det ses ofte, at altaner på de øverste etager af statiske årsager kræver en anden fastgørelsesløsning end de underliggende etager. Ifm. de statiske beregninger kan det blive nødvendigt, at foretage trækprøver af ejendommens murværk, for at sikre at dette er stærkt nok til altanmontage.

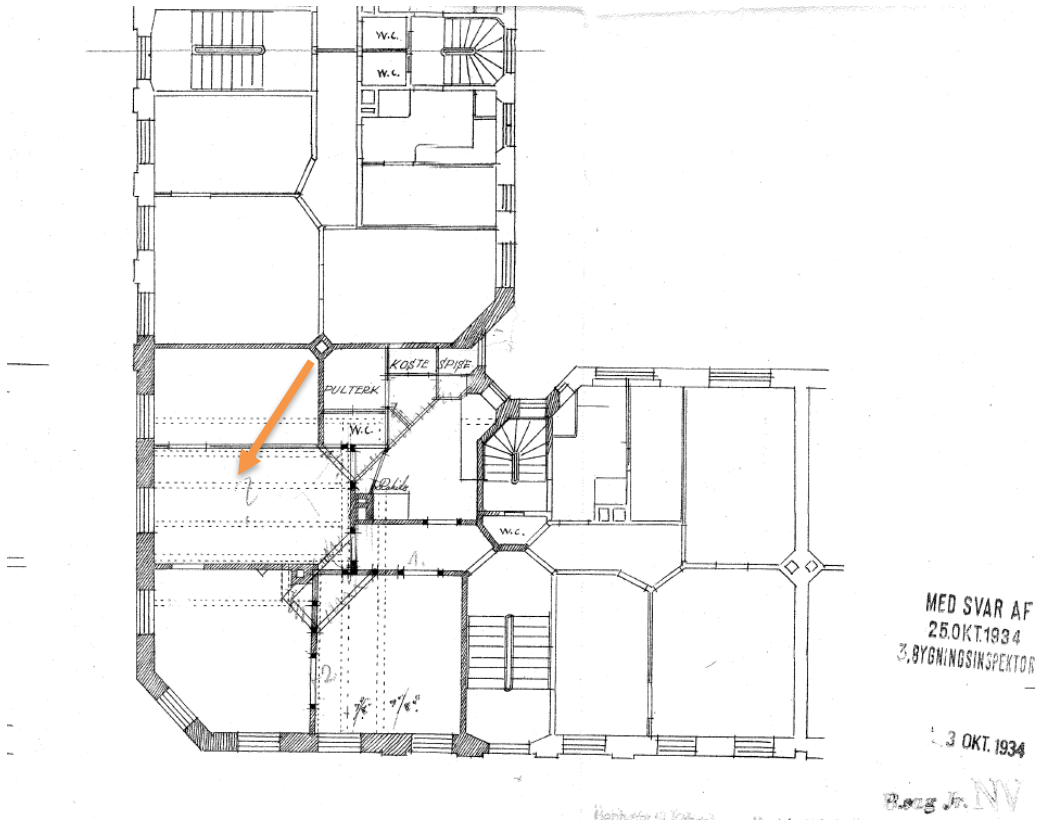
AB Matr. Nr. 206 Nørrevold Kvarter er en klassisk københavnerejendom, som umiddelbart vurderes egnet til opsætning af altaner uden de store udfordringer. På tegninger fra byggesagsarkivet ses ejendommen opført med et traditionelt træbjælkelag i etageadskillelserne. På baggrund heraf er det vores vurdering, at dette giver mulighed for, at altaner fastgøres til træbjælkelag via hultagning i ejendommens facade, og derved "skjult" fastgøres med udliggerjern og indspændt stål som fastgøres til etageadskillelsen eller murværket. Dette er en meget anvendt metode for altanmontage og ses som den hyppigst anvendte metode ved opsætning af altaner i København.

Alt efter ønsket størrelse på altaner vurderes dette ligeledes, at være en velegnet og fin løsning for altanmontage på AB Matr. Nr. 206.

Vi vil derfor anbefale foreningen om muligt, at vælge en løsning med "skjult" montage, da dette vurderes at være den mest velegnede løsning samt den løsning der vil klæde ejendommen bedst. Ligeledes anbefales det at vælge en løsning med en "let altan", dvs. en altan opbygget af stål/aluminium fremfor beton, da dette vil minimere belastningen på ejendommen.

Bl.a. Altan DK anvender typisk denne metode til fastgørelse af altaner.

Det vurderes ikke, at der vil være risiko for statiske udfordringer forbundet med opsætning af altaner på ejendommen AB Matr. Nr. 206, Nørrevold Kvarter.



Tegning fra byggesagsarkivet (1934) der viser ejendommens træbjælkelag. (Ikke målfast)

Myndighedsgodkendelse:

Opsætning af altaner på ejendommen kræver godkendelse og byggetilladelse fra Københavns Kommune. Efter byggelovens § 16, jf. § 2, stk. 2.

Københavns Kommune har udarbejdet nogle retningslinjer for altanopsætning "Altaner og Tagterrasser - Retningslinjer for altaner og tagterrasser i Københavns Kommune" af 22. februar 2016. Disse retningslinjer skal betragtes som vejledende og danner grundlag for Københavns Kommunes behandling af ansøgninger om nye altaner og tagterrasser på eksisterende bygninger, samt bestemmelser vedrørende altaner og tagterrasser i nye lokalplaner. Retningslinjerne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside: <http://www.kk.dk/altan>

Der foreligger ikke nogen lokalplan for området Øster Farimagsgade 13 og Ole Suhrs Gade 2, hvilket betyder at det er op til kommunen at afgøre, om der kan gives tilladelse til projektet.

Ejendommen er jf. www.kulturarv.dk bevaringsværdig i klasse 4, hvilket vil sige, at der kan vise sig at være visse restriktioner på, hvilke arbejder der kan udføres på ejendommen. Dette vurderes særligt at være gældende for ejendommens facader mod gaden.

Vores vurdering er, at det ikke vil være noget problem at få tilladelse til opsætning af altaner på ejendommens gårdside. At få tilladelse til franske altaner på gadesiden vil være en individuel vurdering fra kommunens side, da de nye altaner vil skulle passe til arkitekturen i nærområdet. Det ses dog, at ejendommen overfor på modsatte hjørne ved Øster Farimagsgade 11 og Ole Suhrs Gade 1 har fået franske altaner på det skrå hjørne, hvilket vi vurderer øger foreningens chance for tilladelse til tilsvarende franske altaner på ejendommen AB Matr. Nr. 206, Nørrevold Kvarter.

Indsendelse af myndighedsprojekt inkl. tilhørende tegninger samt statiske beregninger varetages typisk af den valgte altanleverandør, men kan ligeledes varetages af ekstern byggerådgiver.



Franske altaner på naboejendom vurderes at øge chancen for tilladelse til franske altaner mod gaden.

Der vil dog altid være en risiko for, at kommunen ikke kan godkende og herved give byggetilladelse til de ønskede altaner. Det er dog vores erfaring, at så længe projektet tager udgangspunkt i kommunens retningslinjer, så plejer der ikke at være problemer ift. at få byggetilladelse.

SCHØDT A/S har forsøgt, at få en forhåndshåndsdialog med kommunen. Kommunen oplyser, at de ikke kan tage stilling til sagen før indsendes myndighedsprojekt. Kommunen oplyser ligeledes, at såfremt deres retningslinjer følges, kan der forventes en hurtigere og mere problemfri sagsbehandling. Pt. bestræber Københavns Kommune en sagsbehandlingstid på 60 dage, såfremt det indsendte materiale er fyldestgørende.

Bygningskader:

Vores erfaring siger, at der sjældent ses skader på ejendommen som følge af altanopsætning.

I enkelte tilfælde er det set, at der ved hultagning i etageadskillelser har vist sig, at eksisterende træbjælkelag har været angrebet af råd eller svampeskader. Derved ikke en skade der er opstået som følge af altanetablering, men dog lokaliseret på grund af denne. Såfremt fund af råd el. svamp skulle blive aktuelt, kan ejendommens egen bygningsforsikring være ansvarlig for udbedring heraf.

Dette vil i værste tilfælde kunne forsinke altanopsætningen – dog kun det pågældende sted.

Vores vurdering er, at der kun vil være en lille risiko for fund af råd- eller svampeskader baseret på erfaring fra sager af lignende karakter.

I forbindelse med hultagning i facader til fastgørelse af altaner er det vigtigt at sikre, at huller efter endt montage lukkes forsvarligt, for at forhindre efterfølgende vandindtrængen i murværk. Dette arbejde er en del af altanleverancen, hvorfor ansvaret derfor også påhviler altanleverandøren. Der ses dog yderst sjældent skader som følge af hultagning i murværket, men bygherre bør være opmærksom på dette ifm. tilsyn under udførelsen. Det kan anbefales, at lade en ekstern byggerådgiver stå for tilsyn under altanmontagen, for at sikre, at arbejderne udføres byggeteknisk korrekt.

Vores erfaring viser, at de typiske skader ifm. altanopsætning primært begrænser sig til overfladiske skrammer på facade samt sætninger i terræn pga. liftarbejde. Begge skader vurderes uden væsentlig betydning for ejendommen og vil blive udbedret af den ansvarlige entreprenør på sagen.

Vores vurdering er derfor, at risikoen for bygningsskader på ejendommen AB Matr. Nr. 206, Nørrevold Kvarter som følge af altanmontage vil være minimal.

Vand- og fugtskader:

Ifm. opsætning af altaner er det vigtigt, at vælge den rigtige løsning ift. at minimere risiko for vand- og eller fugtskader. Det anbefales derfor, at holde altanbunden lidt fri af facaden, således fugt og slagregn uhindret kan løbe ned ad selve facaden.

Hvad angår afvanding fra altanerne anbefales det, at altanbunden udføres med et minimalfald væk fra facaden på min. 1 0/00, således afvanding foregår ud over forkant på altanen.

Altandøren bør udføres så den og gulvet i beboelsesrummet kan skades mindst muligt af vand og fugt. Det kan anbefales, at døren til altanen udføres med et bundanslag (dørtrin) af aluminium eller rustfrit stål, som kan modstå fugt. Det skal ligeledes sikres, at fuge mellem ny altandør og murværk udføres korrekt og helt tæt.

Vores erfaring fra lignende sager er, at altanleverandørerne har taget højde for, at deres altanløsninger sikrer korrekt afvanding, netop for at undgå vand- og fugtskader.

Vores vurdering er derfor, at risikoen for vand- og fugtskader på ejendommen som følge af altanmontage vil være minimal. Dog anbefales det, at korrekt løsning bør sikres med altanleverandør inden opstart.

Varmeinstallationer:

Etablering af dør for adgang til ny altan medfører typisk en omlægning af den eksisterende varmeinstallation i de enkelte lejligheder. Det har ikke været muligt, at finde tegninger på byggesagsarkivet, der angiver placering af ejendommens varmeinstallationer. Det ses dog oftest, at der er en radiator placeret under det vindue, hvor den nye døråbning skal etableres. Derved vil det være nødvendigt, at radiator samt tilhørende rør skal flyttes til en ny placering, inden eksisterede brystning kan fjernes.

Denne ydelse ligger typisk udenfor altanleverandørens tilbud, men kan hos de fleste leverandører tilkøbes hvis dette ønskes. Ofte er der dog tale om individuelle løsninger tilpasset de enkelte lejligheders behov og indretning, hvorfor det kan anbefales at lade ejendommens egen VVS'er varetage denne opgave, såfremt der er en sådan.

Der vurderes ikke den store risiko forbundet med radiatoromlægninger, men foreningen skal påregne udgifter hertil udover tilbud på altanmontage.

Brand og lydsikring:

Hvis ejendommen vælger en "skjult" montageløsning hvor altaner fastgøres til etageadskillelsen er det oftest nødvendigt, at fjerne eksisterende indskudsler mellem træbjælkelaget. Indskudsler fungerer som både brand- og lydsikring ml. boligerne. I den forbindelse skal foreningen som bygherre være opmærksom på, at altanleverandøren reetablerer denne brand- og lydsikring.

Vores erfaring fra lignende sager er, at de fleste altanleverandører har taget højde for dette, og reetablerer brand- og lydsikring med flydende gips samt isoleringsbatts, hvilket er en fin byggeteknisk løsning. Det kan dog anbefales, at lade en ekstern byggerådgiver stå for tilsyn under altanmontagen, for at sikre, at reetablering af brand- og lydsikring udføres byggeteknisk korrekt.

Uforudsete omkostninger:

Der vil altid være en risiko for, at der kan opstå uforudsete udgifter ifm. etablering af altaner på ældre ejendomme.

Vores erfaring viser dog, at udgifter til uforudsete udgifter ses meget begrænset, da de fleste altanleverandører har så meget erfaring med opgaven, at risikoen for uforudsete udgifter minimeres. Bekendte risikofaktorer er derfor ofte allerede indregnet i tilbuddet.

Vi anbefaler dog alligevel, at der budgetmæssigt afsættes 10 % af byggeomkostningerne til eventuelle uforudsete udgifter.

Altanmuligheder

Vi har i forbindelse med udarbejdelse af dette notat angivet, hvor vi mener der er muligt, at etablere altaner på ejendommen AB Matr. Nr. 206 Nørrevold Kvarter.

Vi har i vores vurdering taget udgangspunkt i "Altaner og Tagterrasser -Retningslinjer for altaner og tagterrasser i Københavns Kommune" af 22. februar 2016, for hvilke lejligheder, vi mener kan få etableret en altan/fransk altan samt hvilke altandimensioner, vi mener kommunen vil kunne godkende. Vores angivelse af størrelse samt placering skal betragtes som en realistisk vejledning og er ikke en garanti, da det ene og alene er Københavns Kommune der i sidste ende bestemmer endelig placering og dimension.

På baggrund af ovenstående vurderer vi som udgangspunkt at følgende er muligt:

Øster Farimagsgade 13, 1-4.th:

Altan i størrelse. B: 5000 x D: 1500 mm.

(Skrå v. hjørne)

Øster Farimagsgade 13, st.th:

Fransk altan i størrelse B: som eksisterende vindue.

Øster Farimagsgade 13, st.-4.tv:

Fransk altan mod gade i størrelse B: som eksisterende vindue.

Ole Suhrs Gade 2, 1-4.th.:

Altan i størrelse. B: 5000 x D: 1300 mm.

(Skrå v. hjørne)

Ole Suhrs Gade 2, st.th.:

Fransk altan i størrelse B: som eksisterende vindue.

Ole Suhrs Gade 2, 1-4.tv.:

Altan i størrelse. B: 4500 x D: 1300 mm.

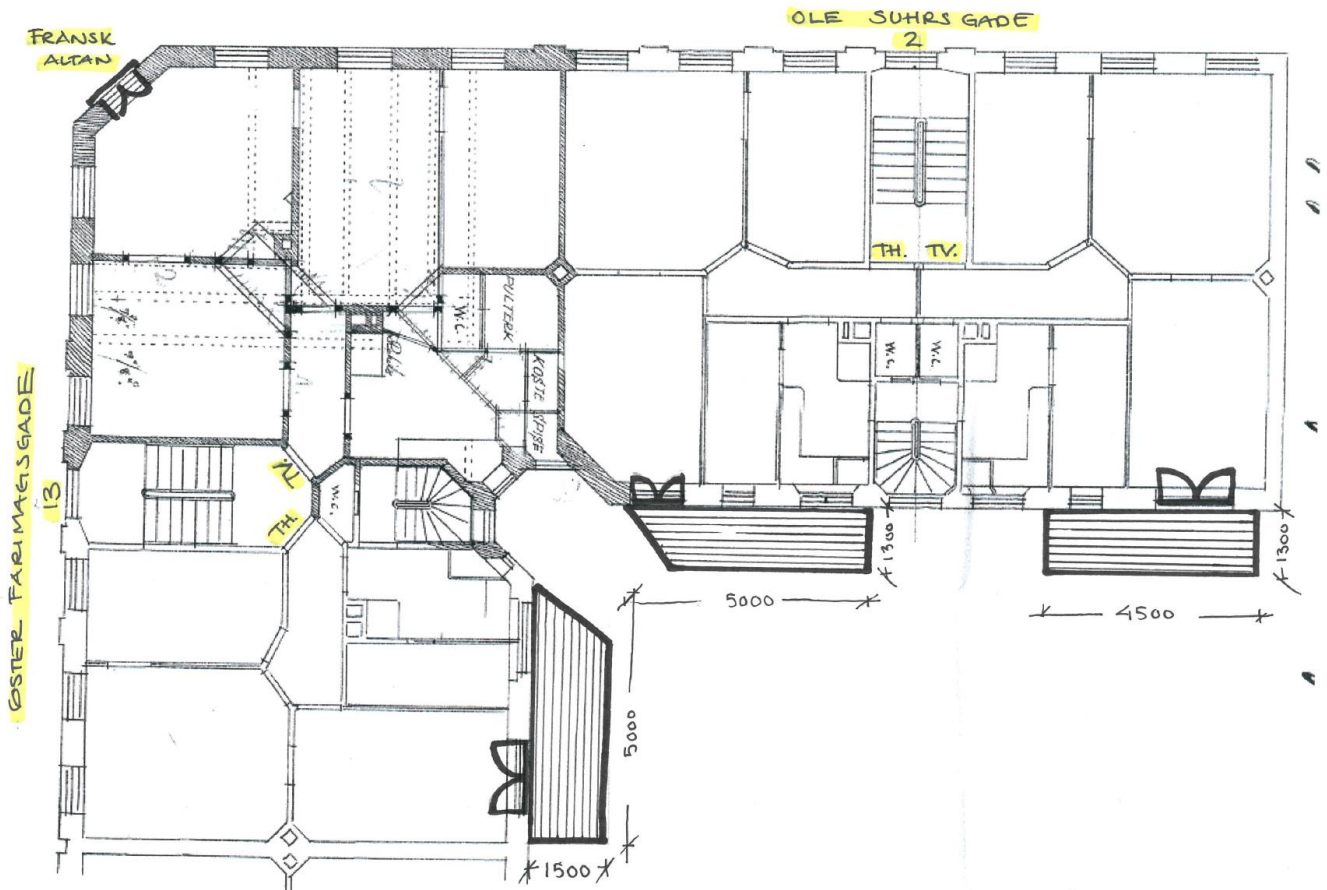
Ole Suhrs Gade 2, st.tv.:

Fransk altan i størrelse B: som eksisterende vindue.



Skitse af altaner på gårdfacader udarbejdet af SCHØDT A/S (ikke målfast)

Vores vurdering er, at det vil være nødvendigt og mest hensigtsmæssigt at altaner fra Øster Farimagsgade 13, th. samt Ole Suhrs Gade 2, th. udføres med skrå udformning mod ejendommens indvendige hjørne således lysindfald bevares i muligt omfang. Denne udformning kan ligeledes være et krav fra myndighedernes side.



Skitse af altaner udarbejdet af SCHØDT A/S (ikke målfast)

Ejendommen har oplyst SCHØDT A/S om hvilke lejligheder der som udgangspunkt har ytret ønske om etablering af altan/fransk altan. Mod gårdsiden drejer det sig om alle lejligheder beliggende til højre på Øster Farimagsgade 13, samt alle lejligheder til højre på Ole Suhrs Gade. Dertil stuelejligheden til venstre, beliggende Ole Suhrs Gade 2. Mod gaden drejer det sig om lejlighederne fra stue – til og med 3. sal, beliggende Øster Farimagsgade 13 til venstre.

Vores vurdering er, at det er realistisk, at alle de lejligheder der har ytret ønske om altan/fransk altan mod gårdsiden kan få altan/fransk altan. De vejledende dimensioner som angivet på skitserne ovenfor, er de mål SCHØDT A/S skønner realistiske, at få godkendt hos Københavns Kommune.

Hvad angår de franske altaner mod gadeside vil disse, som tidligere nævnt i notatet, kræve en individuel vurdering fra kommunens side, med udgangspunkt i kvarterets øvrige ejendomme. Da ejendommen overfor har fået tilladelse til tilsvarende franske altaner, mener vi, at der vil være gode chancer for myndighedernes godkendelse hertil.

Konklusion

På baggrund af eksisterende tegningsmateriale hentet på byggesagsarkivet, "Altaner og Tagterrasser - Retningslinjer for altaner og tagterrasser i Københavns Kommune" af 22. februar 2016, samt SCHØDT A/S' samt erfaring fra tilsvarende sager er det vores vurdering, at ejendommen AB Matr. Nr. 206 Nørrevold Kvarter uden store udfordringer, vil kunne få etableret de ønskede altaner.

Vi er i vores gennemgang af indhentet, samt udleveret materiale, ikke stødt på forhold der giver anledning til bekymring i forbindelse med etablering af altaner på jeres ejendom.

Det anbefales dog, at foreningen sørger for at indhente uvildig bygherrerådgivning til styring af processen fra start til slut. Dette for at sikre, at foreningens interesser varetages gennem hele forløbet. En bygherrerådgiver vil ligeledes fungere som bindeled ml. bygherre og altanleverandør og vil kunne varetage løbende tilsyn under udførelsen, for at sikre et tilfredsstillende resultat.

Vi håber nærværende notat efterlader et overskueligt billede af hvad der er muligt, samt hvad der skal til for at komme videre med altanprojektet.

Såfremt der ønskes yderligere undersøgelser eller anden rådgivning, står vi naturligvis til rådighed. Skulle der opstå spørgsmål til nærværende notat, kan SCHØDT A/S kontaktes på telefon 3393 1550.