



plan1
COBBLESTONE ARCHITECTS

Idéoplæg – Altanprojekt 2.0

AB Fasanen

Introduktion til Idéoplægget

Hermed præsenteres Idéoplægget til altanprojekt 2.0 på jeres ejendom.

Idéoplægget opridser rammerne for opgavens løsning, udarbejdet på baggrund af eksisterende forhold, gældende retningslinjer og regler inden for området.

Oplægget tager udgangspunkt i at eksisterende ranker mod gårdsiden "fuldendes", og størrelser, materialer og udformning er derfor langt henad vejen givet på forhånd.

Idéoplæggets formål er at anskueliggøre hvilke lejligheder der har mulighed for at få altan, samt give et overblik over tid, proces og økonomi forbundet med projektet, så foreningen kan tage stilling til om de ønsker at gå videre.

Materialet er udarbejdet i samarbejde med Altan.dk, der har udført de eksisterende altaner på ejendommen i 2017.



Oversigt over ejendommen

AB Fasanen placerer sig fordelt over 4 forskellige matrikler på Frederiksberg.

Følgende adresser - i lejligheder hvor der ikke allerede er altan - får mulighed for at tilmelde sig projektet:

Smallegade 52A

Smallegade 52B

Nordre Fasanvej 4

Nordre Fasanvej 6

Nordre Fasanvej 8

Nordre Fasanvej 10

Nordre Fasanvej 12

Howitzvej 71

Howitzvej 73

Howitzvej 75

På de følgende sider opridses hvilken størrelse/type der er mulighed for på de enkelte adresser.

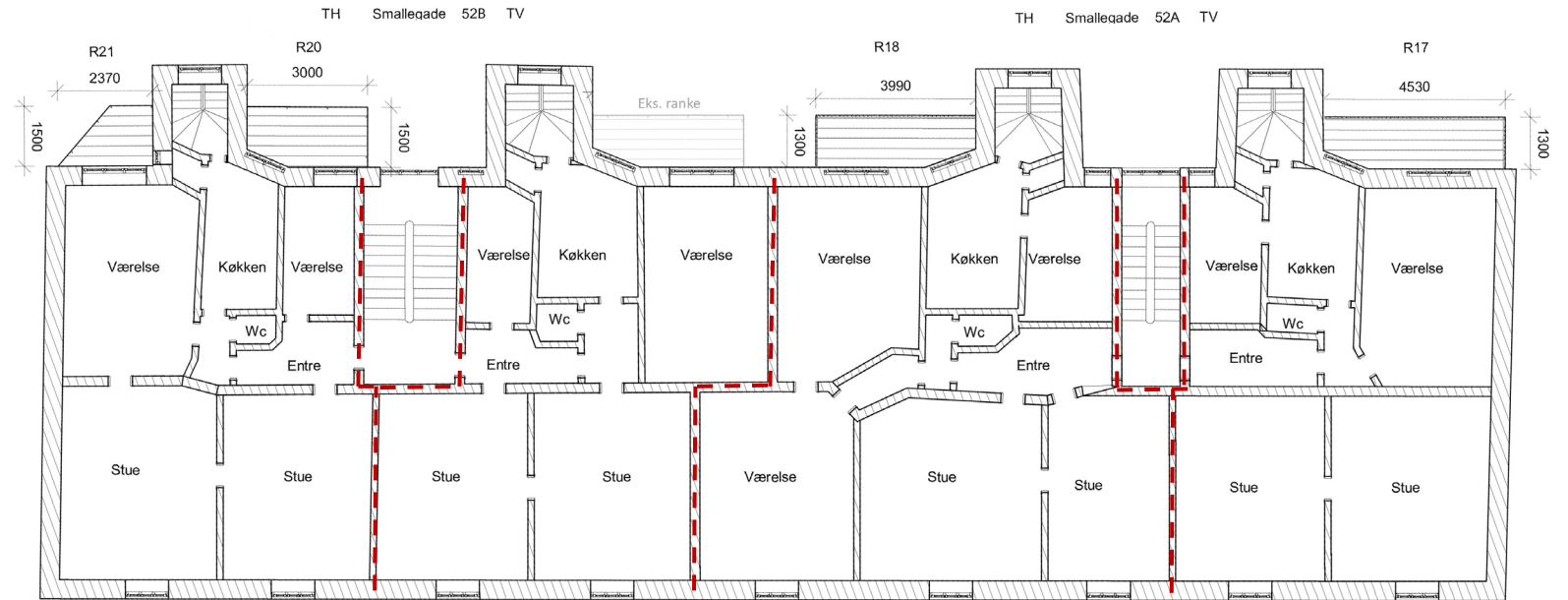


Smallegade 52A og 52B

Alle priser er inkl. evt. flytning af radiator, andel af fællesudgifter, omkostninger til rådgivere etc. samt moms.

Adresse	Type	Altanpris (estimat)
Smallegade 52B th.	R21	Ca. 220.000,-
Smallegade 52B th.	R20	Ca. 215-230.000,-
Smallegade 52A th.	R18	Ca. 230.000,-
Smallegade 52A tv.	R17	Ca. 250.000,-

Prisen på en altantype kan variere efter etage/monteringsmetode.

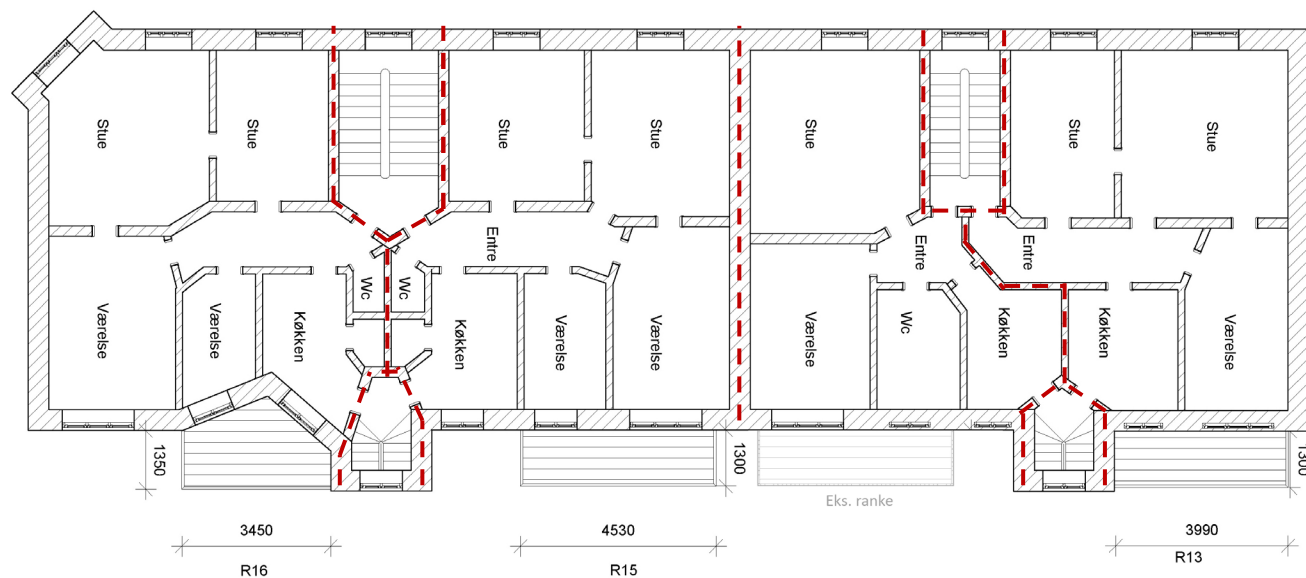


Nordre Fasanvej 4 og 6

Alle priser er inkl. evt. flytning af radiator, andel af fællesudgifter, omkostninger til rådgivere etc. samt moms.

Adresse	Type	Altanpris (estimat)
Nordre Fasanvej 4 th.	R16	Ca. 240.000,-
Nordre Fasanvej 4 tv.	R15	Ca. 240.000,-
Nordre Fasanvej 6 tv.	R13	Ca. 250-265.000,-

Prisen på en altantype kan variere efter etage/monteringsmetode.



TH Ndr.Fasanvej 4 TV

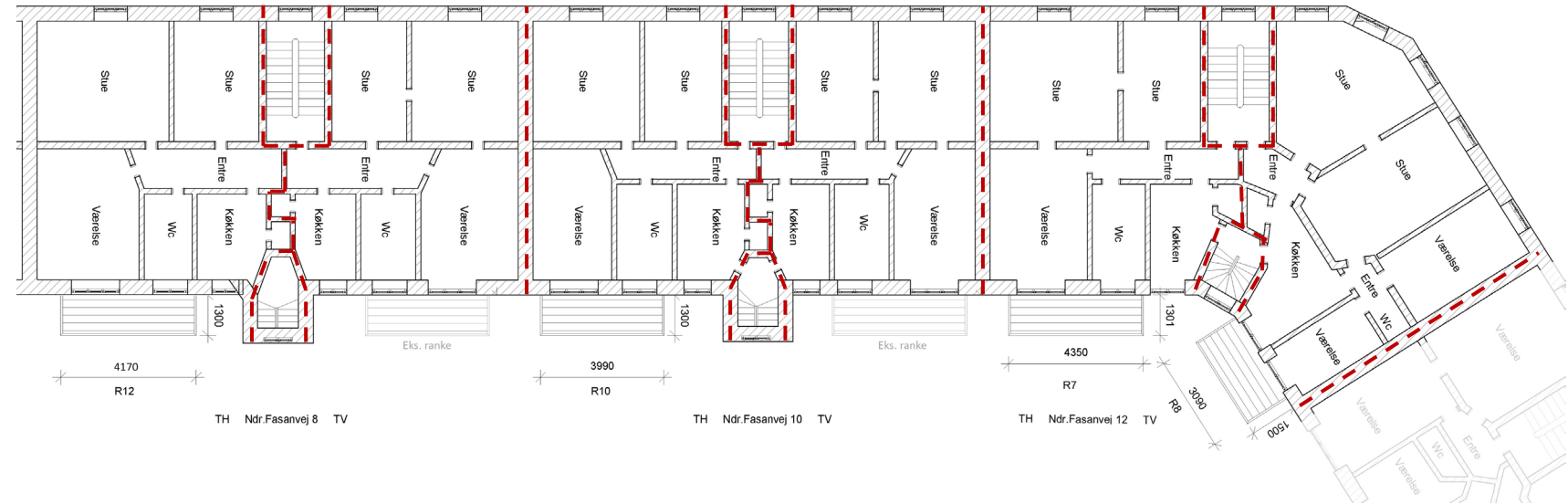
TH Ndr.Fasanvej 6 TV

Nordre Fasanvej 8, 10 og 12

Alle priser er inkl. evt. flytning af radiator, andel af fællesudgifter, omkostninger til rådgivere etc. samt moms.

Adresse	Type	Altanpris (estimat)
Nordre Fasanvej 8 th.	R12	Ca. 240.000,-
Nordre Fasanvej 10 th.	R10	Ca. 225-250.000,-
Nordre Fasanvej 12 th.	R7	Ca. 240.000,-
Nordre Fasanvej 12 tv.	R8	Ca. 205.000,-

Prisen på en altantype kan variere efter etage/monteringsmetode.



4170
R12

TH Ndr.Fasanvej 8 TV

3990
R10

TH Ndr.Fasanvej 10 TV

4350
R7

TH Ndr.Fasanvej 12 TV

3090
R8

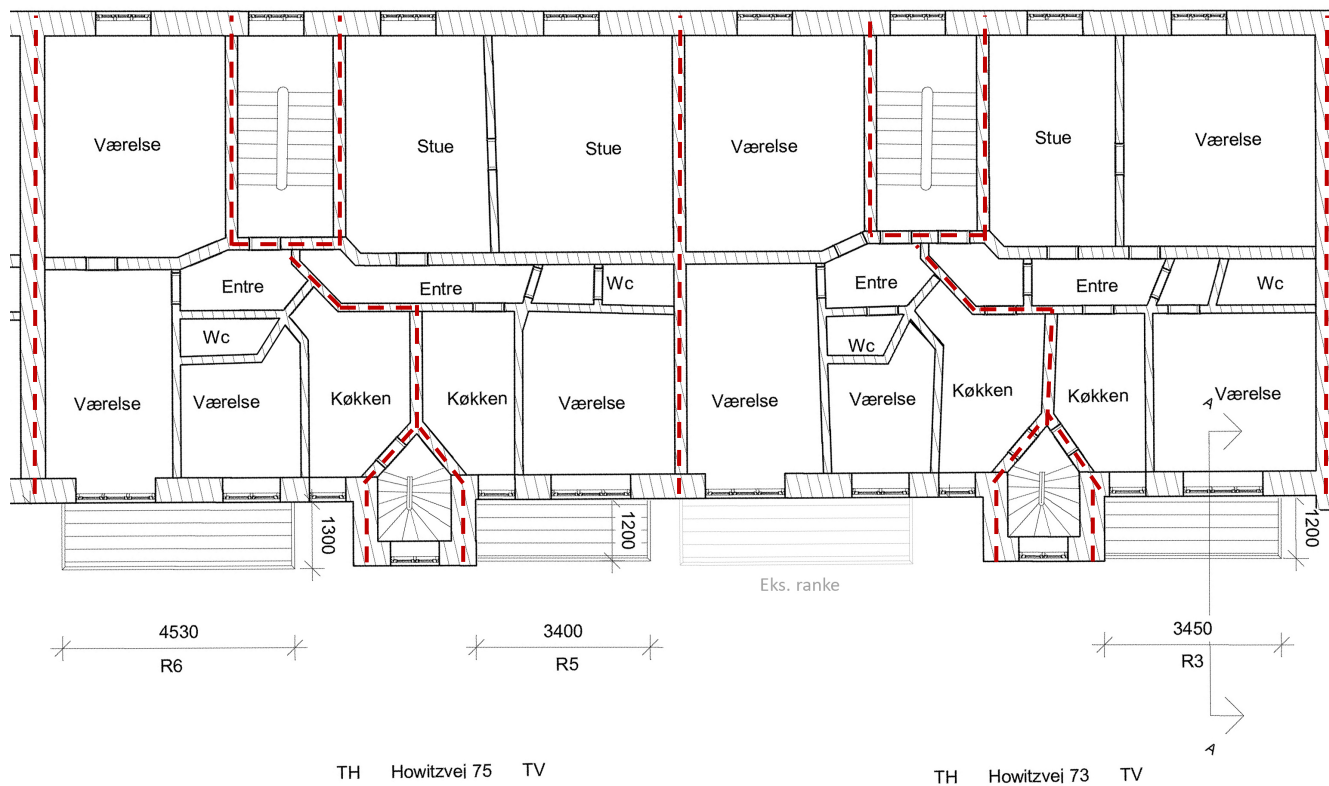
TH Ndr.Fasanvej 12 TV

Howitzvej 73 og 75

Alle priser er inkl. evt. flytning af radiator, andel af fællesudgifter, omkostninger til rådgivere etc. samt moms.

Adresse	Type	Altanpris (estimat)
Howitzvej 73 tv.	R3	Ca. 215.000,-
Howitzvej 75 tv.	R5	Ca. 215-225.000,-
Howitzvej 75 th.	R6	Ca. 240.000,-

Prisen på en altantype kan variere efter etage/monteringsmetode.

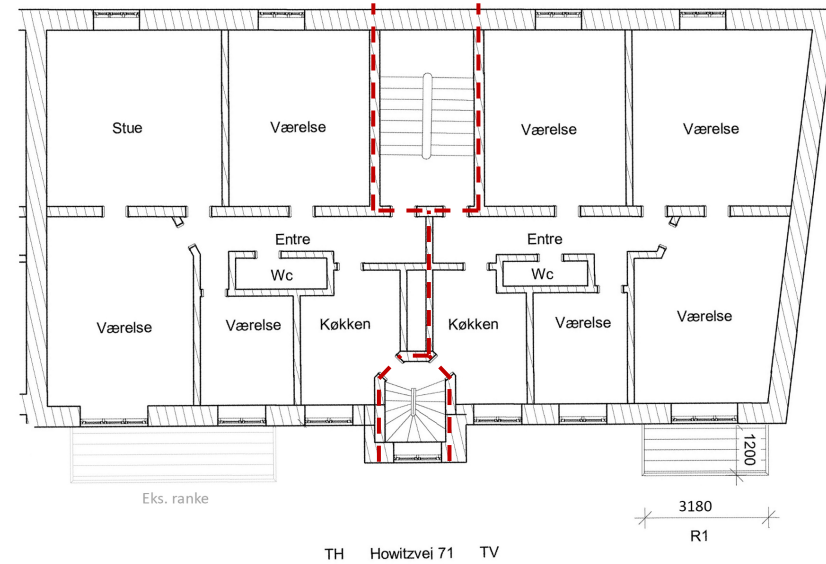


Nordre Fasanvej 71

Alle priser er inkl. evt. flytning af radiator, andel af fællesudgifter, omkostninger til rådgivere etc. samt moms.

Adresse	Type	Altanpris (estimat)
Howitzvej 71 tv. (v. eks. dør)	R1	Ca.150-175.000,-
Howitzvej 71 tv.	R1	Ca. 230.000,-

Prisen på en altantype kan variere efter etage/monteringsmetode.



Materialer og udtryk

Altaner

Altanerne bliver udført som de eksisterende på gårdfacaden: en såkaldt let altan, udført i stål/alu, fastgjort usynligt med bærejern indmuret i facaden, og evt. støttet af trækstænger eller konsoller hvor nødvendigt.

Gulvet beklædes med terrassebrædder i hårdttræ, og håndliste udføres også i hårdttræ, som eksisterende altaner i gården. Afledning af vand fra altaner sker jævnt fordelt over forkanten.



Eksisterende altaner.

Altandøre

De nye altandøre skal passe til de eksisterende vinduer de erstatter. Altandøre udføres som træ/træ døre med koblede rammer, med farver og detaljering som eksisterende vinduer og altandøre.

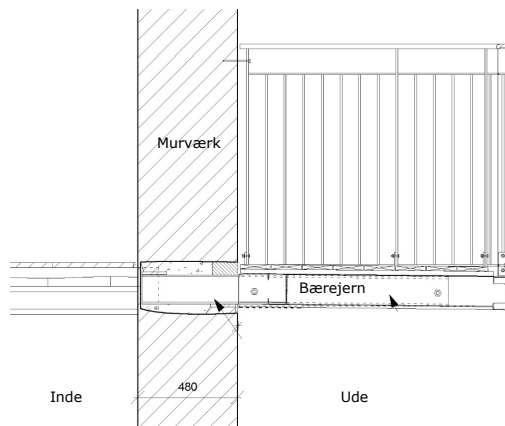
Alle døre udfærdiges som udadgående døre, da dette giver mulighed for slankere profiler, samt at de byggeteknisk holder langt bedre end indadgående døre.

Altanfastgørelser

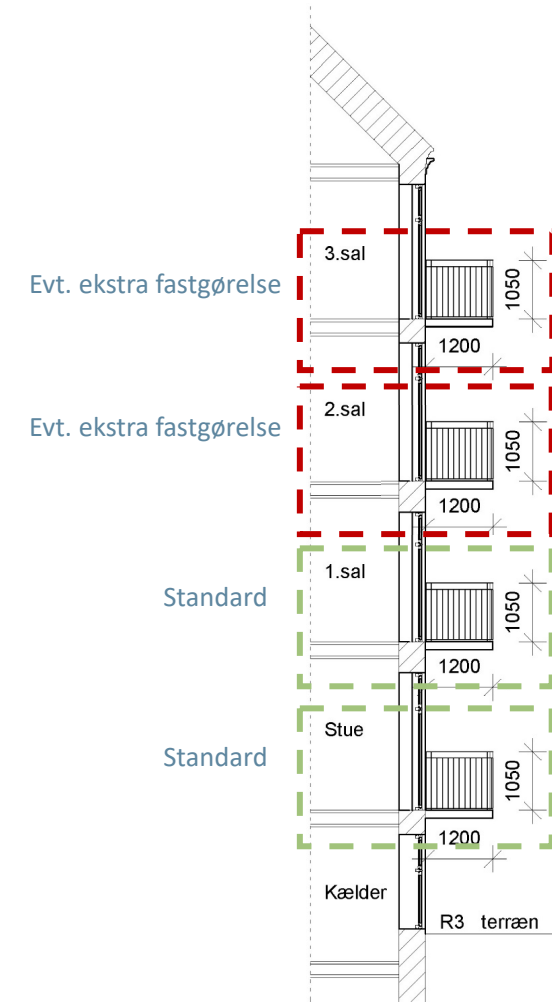
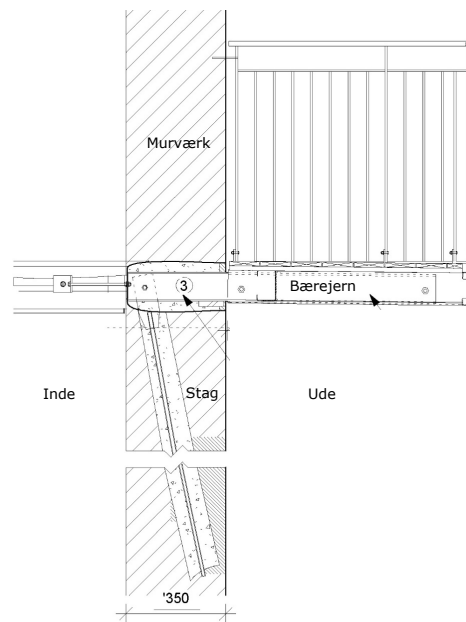
Altaner fastgøres som regel med indspænding af bærejern i facadens murværk, evt. støttet af konsoller eller trækstænger (standard).

På de to øverste etager er der måske behov for ekstra fastgørelse, pga. ydervæggens manglende tykkelse. Her fastgøres altanen med en såkaldt "stag" lodret i murværket med en skive i bunden. Se princip tegning nedenfor. Arbejdet udføres udefra uden indvendige indgreb i lejlighederne.

Standard



Ekstra fastgørelse



Principsnit.

Indvendige arbejder

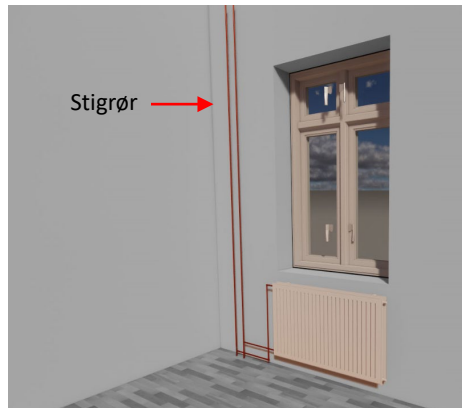
Flytning af radiatorer:

Inkl. i projektet er en eventuel flytning af radiator, ved det vindue der omdannes til dør.

Som udgangspunkt flyttes den eksisterende radiator til et nyt sted på ydervæggen, på den side hvor stigrørene løber. Hvis der ikke er plads til radiatoren på ydervæggen, flyttes radiatoren til en tilstødende lejlighedsvæg (som vist i eksempeltegningen nedenfor).

Det vil være muligt at tilkøbe en ny radiator, i stedet for at genmontere den gamle. Ny radiator kan vælges som en vertikal model, hvis ønsket.

Øvrige kompletteringer, såsom skabe, køkkeninventar, gulvtæpper el. lign. er ikke inkl. i projektet og tilfalder hver enkelt andelshaver at afklare og udføre inden projektstart.



Lysningspaneler:

Brystningen under vinduet nedbrydes for at gøre plads til altandøren, og derfor skal det eksisterende lysningspanel forlænges med et ekstra stykke ned til gulvet.

Lysningspanelet forlænges med en glat plade, og overgangen mellem de to stykker skjules med en smal liste. Hvis eksisterende lysning er pudset, pudses nederste del op svarende til eksisterende.

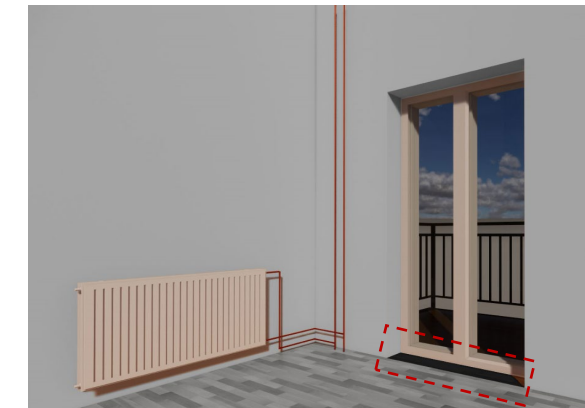
Det påhviler hver enkelt andelshaver at spartle og male ny lysning.



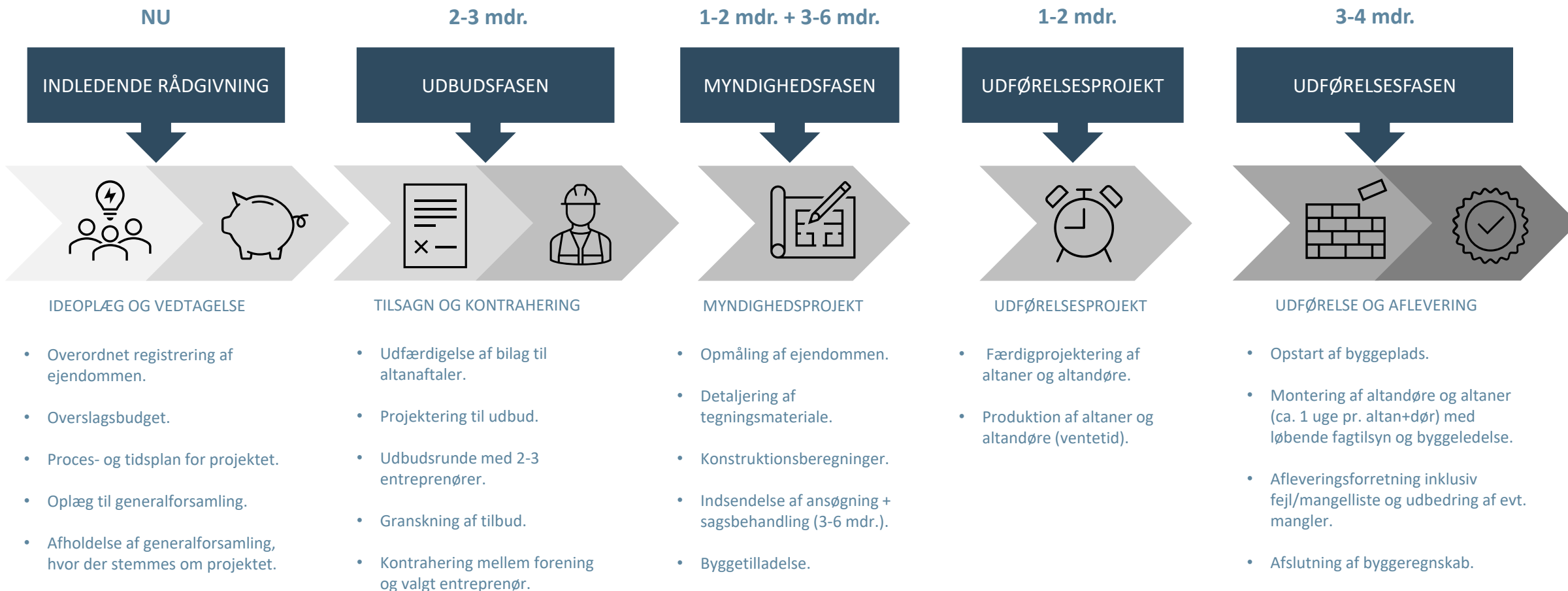
Gulv:

Når brystningen nedbrydes, vil der opstå et smalt mellemrum mellem det eksisterende gulv og den nye dør. Mellemrummet isoleres, og der etableres gulvbrædder i fyrretræ, i niveau med eksisterende gulv.

Eventuelle andre belægninger på gulve (f.eks. gulvtæpper, laminatgulv el. lign.) er ikke inkl. i projektet, og tilfalder hver enkelt andelshaver at supplere.



Proces- og tidsplan



Budget/Tilbud:

Alle priser er estimerede og kan variere, altanpriserne afhænger blandt andet af tilslutning, og hvornår projektet bliver effektiviseret.

OVERSLAGSKALKULATION					
1+2	Entreprisesum				3.873.952
3	Uforudsigelige omkostninger / rådighedsbeløb				387.395
4	Rådgivere, administration og forsikringer				616.759
	Samlede omkostninger, ekskl. moms.				4.878.106
	Moms				1.219.527
	Samlede omkostninger, inkl. moms.				6.097.633
DETAIL KALKULATION					
Pos	Emne				Samlet pris
1	Fællesudgifter				985.724
	Byggeplads og stillads/platform				611.878
	Flytning af radiatorer				247.400
	Detailprojektering, statik og myndighedsansøgning				126.446
2	Altaner				2.888.228
	Altaner + Altandøre, levering og montering (v. 27 stk.)				2.888.228
3	Uforudsigelige omkostninger / rådighedsbeløb				387.395
	Uforudsete udgifter	10%	%	3.873.952	387.395
4	Rådgivere, administration og forsikringer				616.759
	Plan1 honorar af entreprisesum	10%	%	3.873.952	387.395
	Plan1 honorar af evt. uforudsete arbejder	10%	%	387.395	38.740
	Administration (estimeret)	3%	%	4.813.928	140.624
	Forsikring (estimeret)				50.000

Kontaktoplysninger



Nicolaj W. Sevel
Partner

Tel. 2090 7880
E-mail: nw@plan1.dk



Mette Damgaard Nielsen
Projektleder

Tel. 4223 7991
E-mail: mdn@plan1.dk

Tak for muligheden.