

INSPIRATION TIL ETABLERING AF ALTANER OG TAGTERRASSER



plan1
COBBLESTONE ARCHITECTS



OM OS

Vi er en bred stab af dygtige arkitekter, bygningskonstruktører og ingeniører med over 30 års erfaring. Vi leverer byggeteknisk rådgivning til private, professionelle og offentlige bygherrer.

Hos Plan1 Cobblestone Architects tager vi højde for alle aspekter af et projekt. Arkitektonisk, teknisk og økonomisk. Vi har en veldefineret projektmodel, der sikrer, at vi har det rette fokus i alle faserne af et byggeri.

Det er vigtigt for os, at den gode kommunikation er med fra start. Vi skal vide, hvor vi har hinanden, og I skal føle, at I kan regne med os. Vi forventningsafstemmer i den indledende rådgivning og hele vejen til aflevering. Det skal være en god proces for jer og for os.

Med denne folder ønsker vi at give et kort overblik over nogle af de tekniske projekter vi beskæftiger os med og samtidigt fortælle lidt om hvordan en sådan proces kan se ud sammen med os.

God læselyst.

Mvh. Plan1 - Cobblestone Architects.

UDGANGSPUNKTET

Med en ny altan eller tagterrasse inviterer vi luften og lyset indenfor. Vi højner ejendommens brugs- og herlighedsværdi, og altanen eller tagterrassen bliver jeres private udeareal. En altan vil give et større lysindfald og et nedbragt energiforbrug, da nye altandøre isolerer bedre end de vinduer, de erstatter.

Vores fornemmeste opgave arkitektonisk er at sørge for, at ejendommens samlede udtryk holdes harmonisk når der opføres nye altaner eller tagterrasser. Vi vil derfor rigtig gerne være med lige fra start, og til lyset og luften strømmer ind ad jeres altandøre.

Vi har mange års erfaring med myndighedsbehandling, projektstyring og byggeledelse. Vores fokus er altid på den gode kommunikation, og på at I føler trykthed ved at vælge os. Vi dækker alle faserne i processen fra valg af altantype til overdragelse.

Et altan- og tagterrasseprojekt kan med fordel udføres samtidigt med udskiftning af vinduer. Er det aktuelt for ejendommen, vil omkostningen for opsætning af stillads kunne deles af begge projekter.

Overvejer I etablering af altaner eller tagterrasser, så kan der være en masse spørgsmål der melder sig, derfor har vi lavet denne folder for at fortælle lidt om hvordan sådan en proces kan se ud med Plan1 som jeres rådgiver.



ALTANER

Når man som forening overvejer at få lavet altaner eller tagterrasser, så er det vigtigt at man søger den rette professionelle rådgivning. En altan er ikke bare en altan.

Desværre sker det, at nogle foreninger når at blive enige om en altanløsning, før de har undersøgt om det rent teknisk kan lade sig gøre. Går I med overvejelserne, så anbefaler vi at I søger byggeteknisk rådgivning så tidligt i processen som muligt.

Etableringen af altaner er konstruktivt ukompliceret. I langt de fleste tilfælde vil man kunne indmure altanernes bærende dragere i murværket, uden at byggeriet kommer til at påvirke lejlighederne indvendigt på anden måde end når vinduet skal skiftes ud til en altandør. På 4. og 5.sal kan et mindre indgreb i lejlighedens gulv være nødvendigt.

Muligheden for altaner i stueetagen afhænger af de eksisterende pladsforhold. Skal der eks. tages hensyn til cykelparkering eller skraldebilens mulighed for passage. Altaner i stueetagen kan etableres med egen trappe ned til gården så den får karakter som en hævet terrasse.

Afhængigt af ejendommens alder, byggestil og eksisterende forhold, vil kommunen stille forskellige krav om altanen etableres mod gade- eller gårdside.

Mod gadesiden er det en fordel at søge om hele altanranker for at opnå et harmonisk udtryk i det offentlige byrum. Mod gården er der som regel frit spil for placeringen og udtryk, da altanerne ikke synes i det offentligt rum, men her kan der til gengæld være øgede krav til daglysforshold.





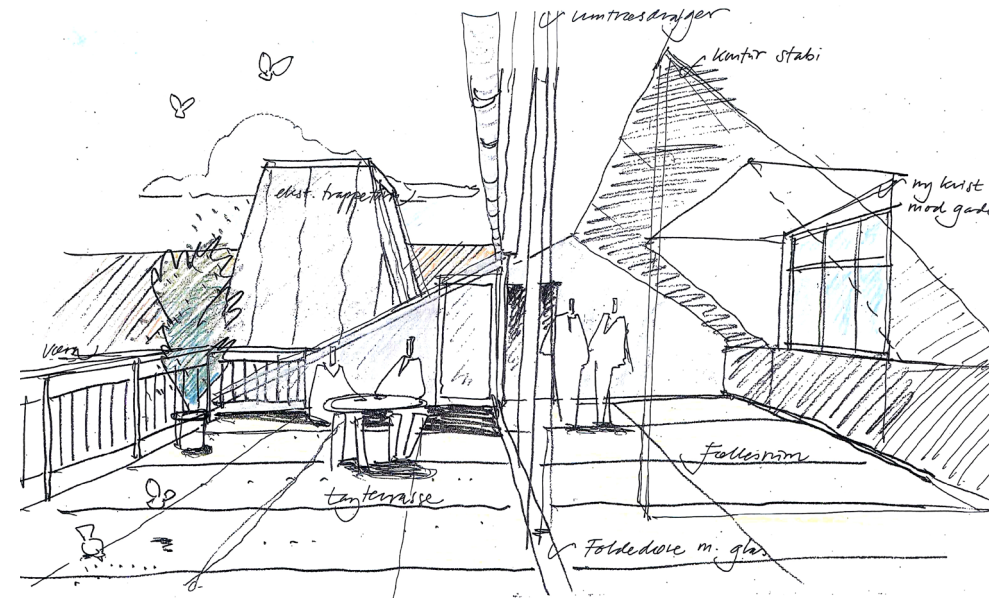


TAGTERRASSER

En fælles tagterrasse kan være en værdifuld tilføjelse til ejendommens udearealer. Tagterrasser skaber et ofte tiltrængt rekreativt uderum, jeres egen lille oase med udsigt over byens fantastiske taglandskab.

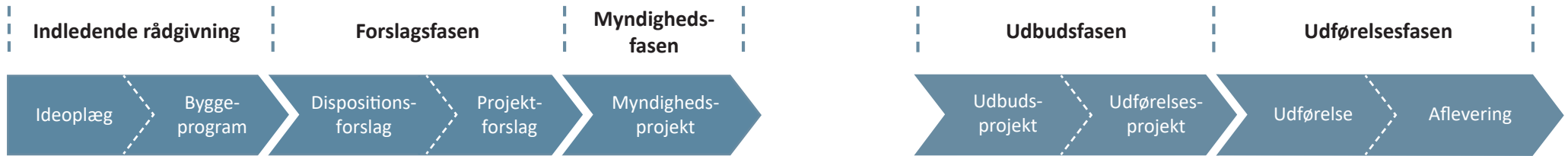
Er der boliger på tagetagen er der måske muligheder for at udvide med private tagterrasser i tilknytning til lejlighederne. Er tagetagen uudnyttet kan der eventuelt etableres en fælles tagterrasse.

Alt efter hvilken tagtype der er på ejendommen, kan terrasserne enten etableres som en "platform" ovenpå de eksisterende tage, eller som et indhak i tagkonstruktionen.





PROCES - HVORDAN FORLØBER ET PROJEKT?



- Granskning af tegninger, vedligeholdelsesplaner, tekniske notater mm.
- Overordnet registrering af ejendommen.
- Overslagsbudget.
- Proces- og tidsplan for projektet.
- Screening af tilskuds- muligheder.
- Vurdering af bæredygtige tiltag.
- Oplæg til generalforsamling.
- Deltagelse med fremlæggelse af oplæg på generalforsamling.

- Granskning af planforhold, servitutter, myndighedskrav og retningslinjer.
- Detailregistrering af konstruktioner og installationer.
- Budget på bygningsdelsniveau.
- Projekteringstidsplan.
- Planløsninger og principsnit.
- Beboerworkshop.

- Detaljering af tegningsmaterialet.
- Beskrivelse af arkitektonisk udformning.
- Brandstrategi-rapport.
- Konstruktionsberegninger.
- Myndighedsandragende.
- Opfølgning på myndighedsbehandling.
- Granskning af byggetilladelse.

- Beskrivelser for arbejdets udførelse.
- Udbudstegninger.
- Tilbudsliste.
- Hovedtidsplan.
- Udbudsmateriale til udvalgte entreprenører.
- Licitation.
- Tilbudsevaluering og indstilling af entreprenør.
- Projektgennemgangsmøde med entreprenør.
- Udkast til entreprisekontrakt.

- Opstartsmøde.
- Projektledelse.
- Fagtilsyn.
- Tilsynsnotater.
- Byggemøder med referat.
- Økonomistyring.
- Bygherremøder.
- Afleveringsforretning inkl. fejl/mangelliste og opfølgning.
- Byggeregnskab.
- 1 års gennemgang inkl. fejl/mangelliste og opfølgning.
- 5 års gennemgang.

INDLEDENDE RÅDGIVNING

I den indledende fase laves første analyse af potentialet for projektet. Her besigtiger vi ejendommen og kortlægger foreningens ønsker og behov. Vi indhenter eller producerer det nødvendige tegningsmateriale, foretager de tekniske og arkitektoniske analyser og vi belyser de muligheder der er for altaner og tagterrasser i jeres ejendom. Herudover kommer vi med et overslagsbudget og oplæg til eventuel generalforsamling.

I den indledende fase af rådgivningen har vi stort fokus på den gode dialog med byherre og beboere, så det forestående projekt når så stor opbakning som muligt.

Vi anbefaler her at nedsætte et byggeudvalg der står for kontakten mellem os og de øvrige beboere i projektets forløb.



FORSLAGSFASEN

I forslagsfasen handler det om at få konkretiseret og detaljeret projektet. En granskning af planforhold og myndighedskrav, vil bestemme den videre proces. Herudover vil der blive udarbejdet et mere detaljeret budget og en projekteringstidsplan.

I forslagsfasen udarbejdes altanaftaler i samarbejde med foreningens administrator, så beboere kan give tilsagn om tilslutning til projektet.

Vores rolle er her at levere oplysninger for eget ansvarsområde. Det kan være i relation til materialevalg, arkitektonisk udformning, statik, brandforhold mv. Derudover vil vi deltage i bygherremøder jf. den aftale der indgås.



MYNDIGHEDSFASEN

Det er ikke alle slags projekter der skal igennem myndighedsfasen. Det afhænger af om man f.eks. laver en funktionsændring eller ændrer på ejendommens udvendige udtryk. Altan- og tagterrasseprojekter skal dog altid ansøges hos kommunen.

Vi bistår med udarbejdelse og indsendelse af materiale til ansøgning om byggetilladelse, samt opfølgning og granskning af tilladelsen ved modtagelsen.



UDBUDSFASEN

Udbudsfasen indeholder grundlaget til den endelige fase og afsluttes med indgåelse af entreprisekontrakt.

Projektet beskrives i detaljer, og der indhentes tilbud fra tre-fem entreprenører ud fra udbudsbeskrivelserne. Tilbuddene granskes, vi forhandler os frem til den bedste løsning og indstiller herefter en entreprenør til bygherre.

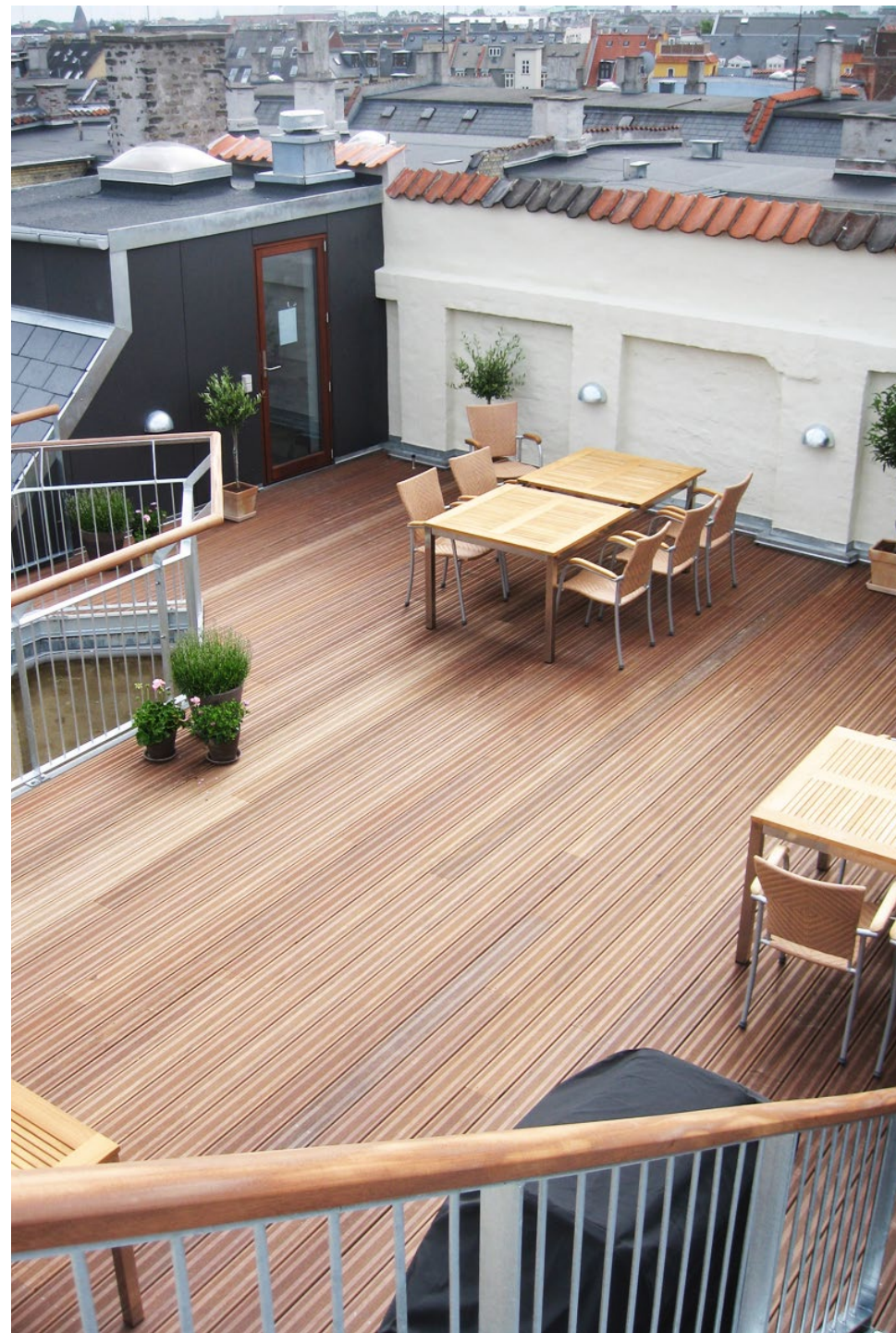


UDFØRELSEFASEN

Under udførelsen fører vi fagtilsyn, der sikrer at byggeriet bliver udført korrekt, til tiden og til den aftalte pris. Vi udfører løbende tilsyn på byggepladsen og afholder byggemøder med entreprenører, samt udarbejder og udsender byggemødereferater og tilsynsnotater.

Når entreprenøren melder arbejdet færdigt, gennemgår vi byggeriet for fejl og mangler og godkender afleveringen. Vi følger op på om eventuelle fejl og mangler udbedres af entreprenøren, samt udarbejder og udsender afleveringsprotokol, så entreprenørens garanti kan nedskrives.

Et år efter aflevering bistår vi foreningen med at indkalde entreprenør til en 1-års gennemgang. Eventuelle fejl og mangler, opstået siden aflevering registreres og udbedres. Tilsvarende procedure finder sted efter 5 år og projektet betragtes herefter som endeligt afsluttet.





DRIFT OG VEDLIGEHOLD

Vores erfaringer viser, at planlægning og korrekt vedligeholdelse medfører besparelser på op til 20-30% af drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne. Endvidere forlænges bygningens levetid og forhindrer akut behov for vedligehold og dertilhørende omkostninger.

Drifts – og vedligeholdelsesplanen kan tilgås via vores unikke online platform og indeholder specifikationer for hvornår og hvordan der bør udføres vedligehold. Derudover skaber den overblik over forventelige omkostninger, så der ikke opstår uønskede overraskelser.

De største poster i foreningens økonomi er løbende vedligehold og renoivering af jeres fælles ejendom. Med en vedligeholdelsesplan får I et klart overblik over de samlede udgifter og mulige besparelser. Planlægning og overblik betyder at I kan undgå uforudsete ekstraomkostninger.

Plan1 gennemgår og fotoregistrerer hele ejendommen. På den baggrund udarbejder teamet en rapport med forslag til vedligeholdelse og forbedringer. Med rapporten følger anbefalinger til det optimale tidspunkt for udbedringer samt et skøn på, hvad det vil koste foreningen.

EKSEMPLER PÅ PROJEKTER UDFØRT AF plan1



Frederiksberg Allé 19, Frederiksberg

På denne ejendom blev der tegnet og monteret i alt 5 forskellige typer altaner på ejendommens gade- og gårdfacader.

Området er omfattet af en bevarende lokalplan og på gadefacaderne fremstår altanerne i en klassisk stil med støbte dæk og svungne rækværk, mens der på gårdfacaderne er opsat lette stålaltaner med hårdtræsbelægning og tremmerækværk.



Gammeltoftsgade 16, København K

Plan1 projekterede 8 nye altaner på denne senklassicistisk ejendom i København.

Gammeltoftsgade 16 indgår i et smukt og harmonisk facadeforløb, i hele gadens længde, med ejendomme fra samme stilperiode. Det var et krav fra myndighederne at de nye altaner indgik naturligt i husrækken og i udformning og materialer fremstod som en naturlig del af det eksisterende klassicistiske gadeforløb.

Altanerne er udført med støbte altanbunde i relief og kurvehanksbuet, pulverlakeret stål rækværk.



A/B Thorlakshus, Islands Brygge

Plan1 stod for totalrådgivning i forbindelse med opsætning af 36 altaner og 10 trappeadgange til gården, samt 8 altaner til gaden, på ejendommen. Ejendommen er opført i 1903 og kategoriseret med høj bevaringsværdi (3).

Altanerne og trappeadgange til gården er placeret i lige ranker på facaden, som lette stålkonstruktioner med lys underside samt håndlister og belægning i hårdtræ, mens altanerne til gaden er udført med støbte bunde og stål rækværk svarende til de eksisterende altaner på ejendommens gadefacader i røde sten.



A/B Johan Keller, København SV

Andelsboligforeningen A/B Johan Keller fik opsat 175 altaner på ejendommen. De nye altandøre har energiruder, hvilket betyder at de isolerer og lyddæmper bedre end de vinduer de erstatter.

Plan1 havde på denne sag et stort forarbejde med orientering af beboere, idet de havde flere forskellige valg ifht. placering af altan, og type/placering af radiator. Vi varetog den direkte beboerkontakt løbende igennem hele byggeperioden, og afholdte sideløbende orienteringsmøder og generalforsamlinger, for at orientere om byggeprocessen og svare på spørgsmål, for at sikre alles tilfredshed.



HERLIGHEDEN VENTER!

Med denne folder gives et overblik over de mange muligheder der findes for at etablere altaner i tilknytning til eksisterende boliger. Altaner er en nem måde at øge herlighedsværdien på for både ejendom og beboere.

Med Plan1 som rådgiver, har I vores tilstedeværelse igennem hele projektets forløb. Vi har det byggetekniske overblik og sørger samtidigt for, at økonomi og tidsplan ikke skrider.

Vores unikke samarbejde med erfarne ejendomsadministratorer, gør at vi er særligt stærke på de administrative udfordringer et renoveringsprojekt kan indeholde. Det betyder at vi kan støtte vores kunder på mere end bare arkitektonisk og byggeteknisk vis.

Fortæl os om det projekt I ønsker at realisere. Vi er sikre på, vi kan nå et godt resultat, og at vi sammen kan skabe værdi for jer, for ejendommen og for fremtiden.

Vi glæder os til at høre fra jer.



Plan 1 A/S
Gammel Køge Landevej 57, 3.sal
2600 Valby - Tlf.: 70227715
www.plan1.dk