ALTAN-PROSPEKT

Udarbejdet af altangruppen
og
bestyrelsen i AB Saga G

September 2016

September 2016

Indhold

Præsentation 2

Præsentation af altangruppen 3

Præsentation af bestyrelsen 3

Præsentation af ejendommen 3

Projektforløb 4

Brugerundersøgelse 5

Økonomi & finansiering 5

Foreningens økonomi 5

Hvad betyder det hvis vi låner 20 mio. kr. til altanprojektet? 6

Fælles 30-årigt fastforrentet realkreditlån? 6

Individuel egenfinansiering 7

Hvem afholder udgifterne til et fælles realkreditlån? 7

Forventet pris for de enkelte altaner 8

Nye retningsliner i 2016 9

Altantyper 9

Hvornår får vi altaner 10

Oplæg til husorden for altaner 10

Bilag 1 – Skrivelse fra Skat 12

Bilag 2 – Skrivelse fra Revisor Beierholm 13

Bilag 3 – vejledende altandybder 14

Bilag 4 – Fri areal 16

Bilag 5 – Spansk altan 16

PRÆSENTATION

Til alle beboere i SAGA G

Vi vil nu præsentere et prospekt, der omhandler altanprojektet.

Beboerundersøgelsen danner baggrund for vedlagte prospekt, der i kort form beskriver mulighederne for etablering af altaner i ejendommen.

På de kommende dialogmøder vil Nykredit være til stede for at svare på spørgsmål og kort redegøre for foreningens økonomi generelt.

Dialogmøde torsdag 15. september kl. 19.00 I Lysthuset i kulturhuset for beboerne i Gunløgsgade og Isafjordsgade.

Dialogmøde torsdag 22. september kl. 19.00 I Lysthuset i kulturhuset for beboerne i Egilsgade og Leifsgade.

Som udgangspunkt bedes du deltage i det møde, der er angivet ovenfor (”din gade”). Send venligst en mail til bgreve27@gmail.com, eller ibraager@gmail.com såfremt du ønsker at bytte dag.

Vi glæder os til at præsentere og drøfte projektet med jer!

På gensyn

Bestyrelsen og altangruppen

Præsentation af altangruppen

Altangruppen, som over en længere periode har arbejdet hen imod muligheden for etablering af altan i vores ejendom, består af Ingelise Braager, Benedikte Greve, Tim Vangsgaard Hansen & Jacob Busk.

Præsentation af bestyrelsen

Altangruppen støttes op af bestyrelsen i forbindelse med altanprojektet i det videre forløb. Bestyrelsen består af John Østergaard, Pia Grønbek, Ann Sophie Ragborg, Tim Vangsgaard Hansen, Thea Marie Lind, Lasse Holse, Kittie Rasmussen samt suppleanterne Jacob Busk og Troels Østergaard.

Præsentation af ejendommen

Vores ejendom består af i alt 311 bolig- og erhvervsenheder. 275 lejligheder, hvoraf 217 er andelsboliger svarende til 70 % af ejendommens bolig- og erhvervsenheder. 58 lejeboliger svarende til 19 % ad ejendommens bolig- og erhvervsenheder. Derudover huser foreningen også 35 erhvervslejemål svarende til 11 % af ejendommens bolig og erhvervsenheder.

PROJEKTFORLØB

- I forlængelse af brugerundersøgelsen afholdes der to dialogmøder for alle beboere på følgende tidspunkter
- 15. september: Dialogmøde for beboerne i Gunløgsgade og Isafjordsgade
- 22. september: Dialogmøde for beboerne i Egilsgade og Leifsgade
- Altangruppen og bestyrelsen vil i samarbejde konkludere på indholdet af de 2 møder og udarbejde forslag til ekstraordinær generalforsamling
- Herefter afholdes en ekstraordinær generalforsamling den 31. oktober 2016 kl. 19.00 i Kulturhuset
- Hvis forslaget bliver vedtaget, vil yderligere forberedende arbejde blive udført
- Herunder hyres bygherrerådgivning til projektet, og der forhandles de mest attraktive vilkår med bl.a. Altan.dk og VVS-firma
- Der vil herefter blive fremsat tilbud til beboere med beskrivelse af altaner, med præcis størrelse, udseende og en forventet maksimalpris
- Hvis det viser sig, at tilstrækkelig mange er interesseret i altan, således at den oplyste maksimale pris holder, indgås aftaler med de interesserede beboere
- Herefter sendes ansøgning til kommunen
- Når ansøgningen kommer retur, undersøges det, om maksimalpriserne stadig holder i forhold til det antal, som kommunen har givet tilladelse til. Hvis det er tilfældet, bestilles altanerne til opsætning
    - Viser det sig efter kommunens svar, at der er så mange andelshavere, der ikke kan få altan, at maksimalpriserne ikke holder, bortfalder indgået aftale og evt. ny aftale skal indgås.

Brugerundersøgelse

I forbindelse med brugerundersøgelsen fik vi 171 besvarelser heraf 128 positive tilkendegivelser blandt andelshaverne. Fra lejernes sider fik vi 10 positive tilkendegivelser.

Økonomi & finansiering

På de tidligere ekstraordinære generalforsamlinger har der været en del debat om, hvordan altanprojektet bør finansieres. Den indstilling som bestyrelsen og altangruppen kommer med i dette prospekt udspringer af finansieringen, vedligeholdelsespligten, og ejerforholdet på de nuværende altaner, samt den gængse finansieringsform benyttet i andelsboligforeninger i forbindelse med altanprojekter. Der er samtidig set på, hvorvidt foreningen har en sund økonomi, samt hvilke konsekvenser et altanprojekt kan have for økonomien.

Foreningens økonomi

Foreningen er gået ind i sit femte år som andelsforening. De første fire år har økonomisk været gunstige for foreningen. I foreningens første 2 år blev bankgælden på 43 mio. kr. ekstraordinært nedbragt med 11 mio. kr. og i juli 2014 blev banklånet konverteret til et 10-årigt fastforrentet realkreditlån på 29 mio. kr. I foreningens tredje regnskabsår blev der hensat lidt over 2 mio. kr. til ekstraordinært afdrag på dette lån. I dette regnskabsår 2015/2016 ser det ud til, at yderligere 1,4 mio. kr. bliver hensat. Det betyder, at foreningen har formået at afdrage/hensætte ekstraordinært på vores lån med 14,4 mio. kr. de første fire år som andelsboligforening. Dette er en bedrift, vi kan være stolte af, og et flot udtryk for den sunde økonomi vi har i foreningen. Der har været udtryk bekymring for, hvordan en kommende renovering af kloakeringsledningsnettet vil påvirke foreningens økonomi. I forbindelse med det nye regnskab for 2015/2016 er der afsat 2 mio. kr. af årets overskud til imødegåelse af dette projekt.

Foreningen har en friværdi for regnskabsåret 2015/2016 på 43 %, hvilket betyder vi har en belåningsgrad på 57 %. Dette må anses for at været meget flot, også set i lyset af, at vores forening kun er fire år. Foreningen har samtidigt konverteret det nuværende 3,5 % obligationslån om til et nyt 30-årigt 2 % obligationslån med en årlig besparelse på ydelsen på ca. 600.000 kr.

De fleste andelsboligforeninger omkring os her på bryggen blev stiftet i 2001 eller tidligere, og det er selvfølgelig klart, at de har en lavere belåningsgrad end os, da de har haft væsentlige flere år til at nedbringe deres gæld i.

Hvad betyder det hvis vi låner 20 mio. kr.[1] til altanprojektet?

Der har været bekymring for, hvordan et lån på 20 mio. kr. vil påvirke foreningens økonomi og muligheden for at låne penge fremadrettet, hvis der skulle komme større uforudsete renoveringsarbejder på ejendommen, som der ikke er hensat penge til.

Vi har forespurgt Skat skriftlig og modtaget besvarelse fra Svend Lundvold Eriksen vedrørende den nuværende praksis hos Skat for ejendomme, hvor der opsættes altaner. Han oplyser jf. nedenstående citat at:

"Nye altaner betragtes - ifølge gældende praksis - som 100 % værdiforøgende forbedringsudgifter".[2]

Hvis Skat fortsætter med denne praksis vil ejendomsværdien stige med 20 mio. kr. på den næstkommende ejendomsvurdering efter projektet er færdigmeldt. I 2019-2020 kommer der et nyt vurderingssystem, og den først kommende ejendomsvurdering for vores ejendom vil være oktober 2019-2020.[3]

Fra projektet er færdigmeldt og til næstkommende ejendomsvurdering vil altaner fremgå under posten "materielle anlægsaktiver", hvorfor altanprojektet ikke vil påvirker regnskabet negativt og derfor ikke påvirker andelskronen.[4]

Fælles 30-årigt fastforrentet realkreditlån?

Det har desværre ikke været muligt at finde officielle statistiske optegnelser, hvorfra vi kan hente information om den mest gænge finansieringsform ved altanprojekter for andelsboligforeninger.

Vi har derfor forespurgt hos Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF)[5]. Økonom ved ABF, Jeanette Steiner har udtalt, at den erfaring de har, er, at størstedelen af andelsboligforeninger vælger at finansiere et altanprojekt via et fællesoptaget realkreditlån. Altan.dk oplyser at 90-95 % af deres projekter i andelsboligforeninger er finansieret via et fælles realkreditlån, hvorimod projekter med ejerforeninger typisk vælger egenfinansiering. Vores administrators erfaring med de andelsboligforeninger de administrerer er, at finansieringen også hovedsageligt sker via fælles realkreditlån. Den information vi er i besiddelse af, giver derfor et billede af, at den gængse finansieringsform for andelsboligforeninger i forbindelse med et altanprojekt er via et fælles lån.

---

[1] 20 mio. kr. er endda et noget højt estimat ud fra det tilbud, som fremgår senere i prospektet.
[2] Skat ved Svend Lundvold Eriksen – se bilag 1
[3] Siden Svend Lundvold Eriksens udtalelse er vurderingssystemet udskudt til 2019 jf. https://www.bolius.dk/skattestop-udskyder-ejendomsvurderinger-til-2019-32367/
[4] Beierholm – se bilag 2
[5] Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) er en uafhængig landsdækkende interesseorganisation, som har til formål at varetage private andelsboligforeningers interesser. ABF er en non-profit organisation uden kommercielle interesser.

Et forhold der taler for at finansiere et altanprojekt via et fælles realkreditlån er, at de 64 eksisterende altaner også ejes af andelsboligforeningen og ikke af den enkelte andelshaver som en forbedring. Den overordnede vedligeholdelsespligt er andelsboligforeningens og ikke andelshavers. Vi ønsker at både vedligeholdelsespligten, finansieringsformen samt forbedringer på alle altaner, nye altaner såvel som de eksisterende, er ens.

Det foreslås, at andelsforeningen optager et samlet 30-årigt realkreditlån, som finansierer opførslen af de ønskede altaner. Lånet vil være et annuitetslån, som de, der har fået opsat altaner, afdrager på ved et fast månedligt beløb i lånets 30-årige løbetid.

Et fælles realkreditlån er en neutral finansiering ift. foreningens samlede økonomi, på den facon at vores ejendom som altovervejende hovedregel jf. tidligere nævnte udmelding fra SKAT vil blive opskrevet med det samme beløb som, idet altaner typisk opfattes som en 100 % forbedring i forhold til investeringsbeløbet[6].

Denne finansieringsform gør det også muligt, at tilbyde andelsforeningens lejere en altan. Lejerne vil på samme vis som andelshavere betale et tillæg til huslejen passende til låntagningen for altanen.

Individuel egenfinansiering

En anden mulighed er, at overlade betalingen af altaner direkte til den enkelte andelshaver. Herved vil altanen blive betragtet som en forbedring, og kan tilskrives andelsprisen som en individuel forbedring. Ved selvfinansiering må det forventes, at det vil være mere bekosteligt for andelshaver at optage et banklån end et fælles realkreditlån.

Individuel långivning kan dog give mening, hvis det alene er meget få andelshavere, som ønsker altaner. Jvf. den spørgeskemaundersøgelse som altangruppen har gennemført, forventes det, at der er et større antal andelshavere og et mindre antal lejere som ønsker altaner.

Hvem afholder udgifterne til et fælles realkreditlån?

Det er alene de beboere, som vælger at få en altan, som afholder udgifterne for lånet hertil via et fast tillæg til boligydelsen. For andelshavere, som ikke ønsker altaner, betyder denne finansieringsform også på sigt en økonomisk gevinst, idet vores ejendom over én kam opskrives med beløbet for investeringen i altaner (i praksis opskrives den fælles ejendomsværdi), mens det alene er de andelshavere og evt. lejere, som faktisk får opsat altaner, som alene skal afdrage på denne ekstra gæld, som den fælles ejendomsværdi stiger med. På sigt får alle andelshavere derfor gavn af den værditilvækst altanerne giver ejendommen i takt med, at lånet afdrages og friværdien i ejendommen stiger.

[6] Beierholm bilag 2 og http://www.privatboligen.dk/item/685-etablering-af-altaner

FORVENTET PRIS FOR DE ENKELTE ALTANER

Det forventes, at altaner afhængig af valgt størrelse koster mellem 72-120.000 kr. svarende til ca. 500-700 kr. månedligt, og en fransk altan til ca. 40.000 svarende til 250-300 kr. månedligt.

De forventede udgifter pr. altan er følgende (priser er anslåede og ved et altanantal på i alt 60)

Radiator skal flyttes	kr.	8.125
Administration mm	kr.	3.000
Byggesagkyndig ca.	Kr.	1.000
Parkering	kr.	2.740
All-risk	kr.	340
Byggetilladelse og brand-storm	kr.	200
Vand/el byggeperiode	kr.	200

Bliver sagen til noget, vil der naturligvis blive søgt besparelser.

Ovenstående estimering af omkostninger for de enkelte altaner afhænger dog i høj grad af, hvor mange der ønsker altaner og andre forhold. Bemærk derfor, at endelige priser først kan fastsættes senere i processen, når endeligt tilbud med Altan.dk er forhandlet, samt byggetilladelse fra kommunen er givet.

Som en del af projektet vil det være mulighed for, at beboere med en altan kan få udskiftet den nuværende altandør til den samme type, som de døre de nye altaner får. Prisen for dette er 26.000 kr. og læner sig derfor op ad prisen for fransk altan.

Entreprisesum: incl. moms

Antal	Beskrivelse	Stykpris	Total
30	Altaner gade mål. 2400 x 1100 mm. dør CD400SHU	96.000	2.880.000
30	Altaner mål. 2100 x 1100 mm. dør D200SHU	85.000	2.550.000
0	Spansk altaner mål. 2100 x 300 mm. dør D200SHU	72.000	
20	Fransk altan. Dør D210HI	41.000	820.000
0	Nyt dørhul og isætning af cafedøre CD400SHU	26.000	
0	Cafedøre CD400SHU - tillæg	3.000	
80	I alt incl. moms	80 stk.	**6.250.000**
50	Altaner gade mål. 2400 x 1100 mm. dør CD400SHU	92.000	4.600.000
50	Altaner mål. 2100 x 1100 mm. dør D200SHU	81.000	4.050.000
20	Fransk altan. Dør D210HI	41.000	820.000
0	Cafedøre CD400SHU - tillæg	3.000	
120	I alt incl. moms	120 stk.	**9.470.000**

Hvis projektet ikke bliver godkendt af kommunen eller foreningen vælger at stoppe projektet, betales kr. 62.000,- incl. moms

NYE RETNINGSLINJER I 2016

Efter vi har startet processen med altaner i vores forening, er der flere gange kommet nye retningsliner for opsætning af altaner. De senest retningslinjer af 22. februar 2016 vil være de retningslinjer, vi skal forholde os til i vores altanprojekt.

De nye retningslinjer er beskrevet i "Retningslinjerne for altaner og tagterrasser" som er offentliggjort på Københavns Kommunes hjemmeside. www.kk.dk/altan. I gennemgangen af de forskellige altantyper vil der blive henvist til de gældende retningsliner. Da der er tale om retningslinjer og ikke en facitliste afhænger de endelige detaljer ved altanernes udformning i sidste ende af kommunens sagsbehandling af vores projekt.

ALTANTYPER

I bilag 3 kan de vejledende retningslinjer angående altandybder ses.

Altaner til gaden: 1.-4. sal. Bredde ca. 240 cm. Dybde 110 cm.

Det er lidt usikkert, om kommunen vil stille krav om at altaner til gaden skal have samme vinduesfag som de i dag eksisterende altaner i AB Saga G. Det er dog vores oplæg at i første omgang at ansøge med dørfag, som kan åbnes fuldt ud til forskel fra vinduesfagene på de eksisterende altaner.

Altaner til gården: Fra 1. til 4. sal på gårdsiden kan man ud fra soveværelset få almindelig altan. Bredde ca. 200 cm, dybde 110 cm. Efter de nye retningslinjer er det ikke muligt at få

"knækaltaner", da de strækker sig over to underliggende vinduesfag[7]. Dette er således en ændring ift. de altantyper, som blev præsenteret ved den seneste ekstraordinære generalforsamling.

Efter de nye retningslinjer fra februar 2016, er det desværre ikke umiddelbart muligt for stuelejlighederne at få almindelig altan. Begrundelsen er, at der i de nye retningslinjer fra 2016 er fastsat en regel om, at der skal være et tilstrækkeligt friareal i gårdområder før altaner i stueetager kan etableres[8]. Det er dog ifølge Miljø- og teknikforvaltningen umiddelbart muligt at få fransk eller spansk altan ind mod gården, medmindre der er trappenedgang eller dør under soveværelsesvinduet[9]. En Spansk altan måler: Bredde ca. 200 cm, dybde 30 cm.

I gårdens ender, hvor gården ikke vinkler, kan der tilbydes en lidt længere altan på ca. 240x110cm, hvilket er samme mål som altanerne ud til vejen.

Helt inde i boligkarreens hjørner kan det være at enkelte lejligheder ikke få altan mod gården pga. indkiksgener eller bygningsmæssige forhold.

HVORNÅR FÅR VI ALTANER

Estimeret tidsplan

- Intern overdragelse 1 uge
- Udarbejdelse af hovedprojekt (tegninger) 4-5 uger
- Myndighedsbehandling (arkitektafdeling) 6-8 uger (afhængig af kommune)
- Udarbejdelse af konstruktionsprojekt (statistiske beregninger) 4-5 uger
- Myndighedsbehandling (ingeniørafdeling) 6-8 uger(afhængig af kommune)
- Produktion af døre og altaner 6-8 uger
- Samlet montagetid 30-35 uger

OPLÆG TIL HUSORDEN FOR ALTANER

Altanregler vil blive indskrevet i den eksisterende husorden

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

1. Altanerne skal holdes rene og ryddelige og ikke bruges til opbevaring af gamle møbler, papkasser og lignende
2. Tøj må gerne tørres på altanerne hvis det ikke hænger over rækværkets højde
3. Det er ikke tilladt at gøre brug af åben ild eller grill på altanerne af hensyn til brandfare og røggener. Dog er det tilladt at bruge en lille gasgrill
4. Altankasser skal være forsvarligt fastgjort

---

[7] Bilag 3
[8] Bilag 4
[9] Bilag 5

5. For at undgå gener med fugle, der slår sig ned på altanerne, er det ikke tilladt at efterlade madvarer eller lægge brød ud på altanerne
6. Facaden og altanens bund må ikke males
7. Der må ikke monteres udstyr på væggene uden bestyrelsens godkendelse
8. Der må ikke smides affald eller cigaretter ud fra altanerne
9. Til evt. afskærmning af altanerne må der kun bruges ensartede materiale med en af bestyrelsen godkendte farver
10. Der må ikke spilles musik på altanerne, og der skal vises almindelig hensyn til naboerne især efter kl. 22.00. I øvrigt gælder de almindelige husordensregler for AB Saga G
11. Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til underboerne
12. Altanerne må ikke indhegnes med net og lignende
13. Solafskærmning der ophænges på rækværket eller væggene skal godkendes af bestyrelsen.
14. I gården skal der opsættes afskærmning ind mod nærmeste nabo, hvis nærmeste nabo eller altanhaver ønsker dette for at undgå indkigsgener.

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

Bilag 1 – Skrivelse fra Skat

101-197948, Gunløgsgade 31, 2300, København (101)

SKAT

101-197948, Gunløgsgade 31, 2300, København (101)

Svar fra SKAT – modtaget d. 05.01.2016 09:17

Til Pia Grønbek

Først bemærkes, at ifølge gældende lov er den førstkomne vurdering den 1. oktober 2018.

I 2016 kommer der en ny vurderingslov, og i 2017 kommer der et nyt vurderingssystem

Nye altaner betragtes - ifølge gældende praksis - for 100 % værdiforøgende forbedringsudgifter

Med venlig hilsen
Svend Lundvold Eriksen
SKAT

Tlf. 72 38 33 16

Svar fra SKAT – modtaget d. 04.01.2016 22:29

Tak for din mail.

Vi vil forsøge at besvare din henvendelse i løbet af 5 dage.

Vi sender en mail til dig, når svaret er klar.

Hvis du ikke allerede har givet os en mailadresse, kan du gøre det ved at vælge Ret kontaktoplysninger øverst til højre, når du har lukket dette vindue.

Med venlig hilsen

SKAT

Besked fra Kunde - Afsendt d. 04.01.2016 22:29

Emne: Ejendomsvurdering | Erhvervs-ejendom Incl. blandet bolig/erhverv, udlejningsejd., andelsboliger | Øvrigt
Kommune: København (101)
Ejendomsnummer: 101-197948
Adresse på ejendommen: Gunløgsgade 31
Postnummer: 2300
Telefon: 51922343
Mail: pia.sagag@gmail.com
Kontakt mig i tidsrummet: Hele dagen

09.01.2016 **Side 1 af 2**

Bilag 2 – Skrivelse fra Revisor Beierholm

BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Til bestyrelsen for
A/B Sage G

5. september 2016

Att.: Næstformand Pia Grønbek

Konsekvenser ved etablering af altanprojekt

Det er blevet oplyst at andelsboligforeningen overvejer at gennemføre et altanprojekt for ca. kr. 20,0 mio.

På given foranledning skal vi hermed kort redegøre for konsekvenserne ved at gennemføre projektet.

De afholdte udgifter skal aktiveres i balancen, og påvirker derfor ikke umiddelbart beregningen af andelskroneværdien. Dette er uanset om projektet finansieres af opsparede midler eller det ske ved optagelse af et prioritetslån.

Foreningen har indtil videre valgt at værdiansætte ejendommen til den seneste offentlige vurdering, og i det omfang kommende ejendomsvurderinger – alt andet lige - stiger med samme beløb som altanprojektet har kostet, påvirkes andelskroneværdien som sagt ikke, men det kan ikke med sikkerhed forudsættes, at det vil være tilfældet.

Det skal dog i den forbindelse nævnes, at SKAT har bekræftet, at efter gældende praksis anses etablering af altaner som en forbedringsudgift, og dermed påvirker vurderingen i opadgående retning. Ændre SKAT denne praksis, kan det overvejes at indhente en valuarvurdering efter projektets afslutning.

Med hensyn til boligafgiften er udgangspunktet efter det oplyste, at det alene er de andelshavere, som ønsker en altan, der får et tillæg til boligafgiften. Derfor vil foreningens andre andelshavere ikke blive påvirket af det optagne lån og andre direkte udgifter.

Håber ovennævnte korte redegørelse belyser de væsentligste konsekvenser ved at gennemføre projektet.

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Bjerglund Andersen
Statsaut. revisor

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
RSM BEIERHOLM – medlem af RSM International
– et verdensomspændende netwerk af uafhængige revisionsfirmaer og rådgivningsvirksomheder

København
Ørnsleevej 2
2100 København Ø

Tel.: 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

BILAG 3 – VEJLEDENDE ALTANDYBDER

5.1 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.

5.1.1 Altandybder mod gaden

Ud fra afstand til modstående bygning defineres én vejledende standarddybde for altaner på en hel facade. Den maksimale størrelse mod gaden er fastsat til 130 cm.

Afstand til modstående bygning	Maksimal altandybde mod gaden
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**

5.1.2 Altandybder mod gården:

Ud fra afstand til modstående bygning defineres vejledende standarddybder for altaner på en hel facade.

Afstand til modstående bygning	Maksimal altandybde mod gården	
	Ved lofthøjder under 2,9 m	*Ved lofthøjder på og over 2,9 m*
8 m til 10 m	**90 cm**	110 cm
10 m til 14 m	**110 cm**	130 cm
14 m til 25 m	**130 cm**	150 cm
Over 25 m	**150 cm**	150 cm

5.2 VEJLEDENDE ALTANLÆNGDER

Altanlængden angivet i skemaet ovenfor, er fastsat ud fra, hvor mange vinduesfag 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 vinduesfag 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 vinduesfag til fx wc- baderum, pulterrum og lignende ikke medregnes i antallet af vinduesfag hverken i kolonne 1 eller kolonne 2.

I den særlige situation, hvor en lejlighed kun har 1 vinduesfag kan, der at ud fra en helhedsvurdering gives tilladelse til en altan, der er 50 cm mindre dyb end den vejledende standarddybde.

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

Antal vinduesfag* til opholdsrum i hele den underliggende lejlighed	Antal vinduesfag til opholdsrum i hele den underliggende lejlighed, der kan dækkes med altan med standarddybde
2 til 3 vinduesfag	1 vinduesfag
4 til 7 vinduesfag	2 vinduesfag (2 små altaner mod 1 vinduesfag eller 1 stor altan mod 2 vinduesfag)
8 eller flere vinduesfag	3 vinduesfag (så længe alle vinduesfag til opholdsrum på én facade ikke dækkes)

Dybbølsgade 49

5.3 EKSEMPLER PÅ FORHOLD DER KAN PÅVIRKE DE VEJLEDENDE STANDARDSTØRRELSER

Supplerende altaner

Ved ansøgning om supplerende altaner på en facade, hvor der allerede er etableret altaner, der er større end standardstørrelserne, kan nye altaner ud fra en helhedsvurdering etableres i samme dybde og længde som eksisterende, under forudsætning af, at de supplerende altaner etableres efter samme opsætningsprincip og med samme udformning som de eksisterende. Undtaget herfra er altaner på 1. sal, hvis der på facaden ikke allerede er etableret altaner på 1. sal. Dette er af hensyn til dagslyset.

Medregning af underboens dagslysforbedring mod gården

Etableringen af en altan- eller terrassedør giver en kvalitativ forbedring og øger dagslyset på gulvet i en lejlighed.

- Hvis alle lejligheder i stueetagen på den samme facade etablerer en altan- eller terrassedør, kan alle lejligheder på 1. sal etablere en 10 cm dybere altan, dog kun op til en maksimal dybde på 150 cm.
- Hvis alle lejligheder på 1. sal på den samme facade etablerer en altan- eller terrassedør, kan alle lejligheder på 2. sal og opefter, etablere en 10 cm dybere altan, dog kun op til en maksimal dybde på 150 cm, også selvom der er lejligheder over 1. sal der ikke etablerer altan.

Mindre end 8 m til modstående bygning

Ved afstande på under 8 m til modstående bygning tillades som udgangspunkt alene franske altaner med den dybde på op til 30 cm.

Indhak i indeliggende hjørner

I indhak i indeliggende hjørner tillades alene franske altaner, da dagslysforholdene her er ringe. Ligeledes bør altaner tæt på indhak i indeliggende hjørner tilpasses, så de ikke skygger for indhakket.

Eksempel på lejlighed med vinduesfag ud til et indhak, som friholdes for altaner. Det skraverede viser, hvor der kan være mulighed for at etablere altaner.

Mulighed for at justere altandybde og -længde for altaner mod gården

Med udgangspunkt i de vejledende standarddybder og standardlængder kan man justere dybden og længden, hvis man fx hellere vil have en lang smal altan eller en kort og dyb.

Ud fra en helhedsvurdering vil en altan, der er længere end standardlængden, kunne tillades under forudsætning af, at den er 60 cm mindre dyb end standarddybden og ikke dækker mere end 2 vinduesfag til opholdsrum.

Hvis der ud fra standardlængderne kan tillades en altan over 2 vinduesfag til opholdsrum, vil der ud fra en helhedsvurdering kunne tillades en altan, der er 30 cm dybere end standarddybderne, under forudsætning af, at den er reduceret i længden, så den dækker 1 vinduesfag i stedet for 2 vinduesfag. Dog kan altanen ikke blive dybere end 150 cm.

Lejligheder der kun har ét vinduesfag til opholdsrum

Over lejligheder med kun 1 vinduesfag til opholdsrum kan der, ud fra en helhedsvurdering, gives tilladelse til en altan, der er 50 cm mindre dyb end den vejledende standarddybde.

Dagslysværktøj

Ved ansøgninger, der afviger væsentligt fra standardstørrelserne, vil forvaltningen i den konkrete vurdering af sagen overvejende anvende daglysværktøjet.

København Kommune har udviklet sit eget dagslysværktøj. Dagslysværktøjet er udarbejdet ud fra en analyse, der har vist, at det er muligt at vurdere forringelsen i gennemsnitlig dagslysfaktor ud fra nogle få, betydende og målbare parametre.

Bilag 4 – Fri areal

4 HENSYN TIL **BYLIV**

En altan kan være et positivt tilskud til byens rum, og kan styrke byens egenart samt oplevelsen af byliv. Altaner giver udendørs opholdsmuligheder i visuel kontakt med gaden eller gården, og derved kommer der flere øjne på byen, hvilket medvirker til at skabe tryghed og fællesskab. Det er dog vigtigt, at tilføjelsen af nye altaner ikke forringer anvendelsen af de eksisterende uderum væsentligt.

Eksisterende by
I den eksisterende by er der en række hensyn i forhold til at opnå levende og trygge gård- og gaderum.

Nybyggeri
I forbindelse med nybyggeri kan der i lokalplaner være krav med henblik på at styrke bylivet ved etableringen af altaner og tagterrasser.

Forbindelse til byen
For at sikre kontakten mellem livet på altanen og omgivelserne anbefales det, at værn har transparente partier.

Altaner i stueetagen
Mod gaden kan der etableres altaner i stueetagen under forudsætning af at de er etableret mindst 2,8 m over fortov eller kørebane, jf. afsnittet 2.2: "Krav fra vejloven" under afsnit 2 "Regelgrundlag".

Mod gården kan der etableres altaner i stueetagen. Hvis der er tilstrækkeligt friareal kan altanerne etableres mindre end 2,2 m over terræn. Friareal under en lavt etableret altan kan ikke medregnes i friarealet. Om der er tilstrækkeligt friareal vil blive vurderet på baggrund af kommuneplanen og eventuel lokalplan.

I stueetagen er det i øvrigt ofte muligt at etablere franske altaner eller en terrassedør, der giver adgang til det fri.

Såfremt et gårdrum er tinglyst som fællesareal, kan der ikke etableres lavt hængende altaner med en frihøjde under 2,2 m eller terrasser på terræn.

Afvanding
Det anbefales, at altaner ikke afvandes i et enkelt frit udløb, da dette kan være til gene for forbipasserende og kan være medvirkende til øget isdannelse.

Bilag 5 – Spansk altan

Fra: **Friia Flügge** <ES4D@tmf.kk.dk>
Dato: onsdag den 22. juni 2016
Emne: Spansk altan
Til: "ibraager@gmail.com" <ibraager@gmail.com>

Hej!

Vi betragter en spansk altan, på maksimum 30 cm i dybden, som en fransk altan.

Med venlig hilsen

Friia Flügge
Dialogteam
Center for Bygninger

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse