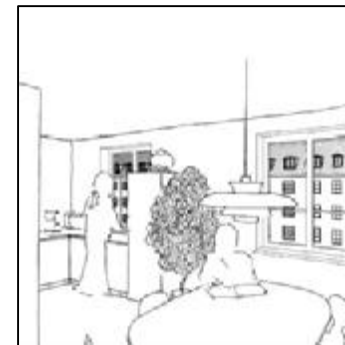
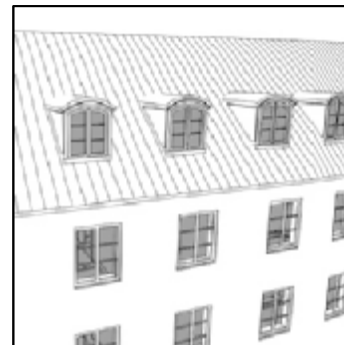


# AB Solbjerg

Forslag til udnyttelse af tagetage  
marts 2004



**strunge**

Rådgivende Ingeniører F.R.I.

i samarbejde med  
Thomas Kullegaard AS  
Arkitekter



## Forord

Andelsboligforeningen Solbjerg står i nær fremtid overfor at skulle udskifte tagbelægning. Den forestående tagudskiftning har betydet at Andelsboligforeningen Solbjerg arbejder med tanken om at udnytte tagetagerne til beboelse.

Strunge Jensen A/S er i den forbindelse blevet bedt om at belyse mulighederne for gennemførelse af Andelsboligforeningen Solbjerg's ønske, samt at fremkomme med forslag hertil. Nedenstående emner er undersøgt med hensyn til økonomi og myndighedskrav:

- udskiftning af tag.
- etablering af beboelig tagetage ved sammenlægning fra 2. sal eller ved etablering af nye lejligheder.
- Renovering/udskiftning af kælderrum.

Stunge Jensen A/S har bedt Arkitektfirmaet Thomas Kullegaard AS/ om at bistå med de arkitektoniske discipliner i forbindelse med udarbejdelse af forslag og myndighedsbehandling.

## Myndigheder

Det er i forbindelse med opførelsen af de fire karreer, som udgør Andelsboligforeningen Solbjerg og naboandelsforeningen AST, tinglyst at ingen bygning må have mere en tre beboelseslag samt en facadeklausul, der fastsætter at facaderne på de fire karreer skal være ensartede og at forandringer i bebyggelsen kun må ske med myndighedernes godkendelse.

Som udgangspunkt for forslaget er Københavns Kommune Byggeri & Bolig henholdsvis Plan & Arkitektur ved møder blevet forespurgt til hvilke krav der vil blive stillet til et evt. forslag.

På baggrund af de retningslinier Plan & Arkitektur udstak ved det første møde er der søgt en principgodkendelse af den foreslåede facadeløsning.

## Principgodkendelse fra Københavns Kommune

I godkendelsen omtales at der skal søges dispensation for etablering af beboelse i 4. beboelseslag iht. deklARATION af 11. november 1927. Der er imidlertid kommet en kommuneplanramme for området i år 2001, som angiver at bebyggelser i området kan udføres i 5 etager.

Facadeforslaget kan umiddelbart godkendes idet man blot har få bemærkninger som her kort kommenteres.

Plan og Arkitekturs foreslåede Velux vinduer kan ikke benyttes i nærværende byggeri, idet de ikke kan fungere som redningsåbninger. Det formodes ikke at give problemer, at finde en vinduestype, der kan godkendes af Plan og Arkitektur.

Betingelsen om at projektet udføres samlet, fortolkes således at alle kviste og Velux vinduer udføres samtidigt.

I øvrigt henvises til vores notat af 16.12.2003 angående eventuelle krav fra Byggeri & Bolig.

## Økonomiske overslag:

## Forudsætninger i overslag:

Byggeriet udføres i etaper således at der udføres tagudskiftning på 1/3 karre af gangen. Byggeperioden antages at være ca. ¾ år fordelt på 4 etaper.

## Udskiftning af tag.

- Udskiftning af eksisterende tagbelægning
- Udskiftning af lægter og undertag uden isolering af tag.

## Udskiftning af tag, etablering af kviste og Velux vinduer.

- Udskiftning af eksisterende tagbelægning.
- Udskiftning af lægter og undertag uden isolering af tag.
- Etablering af nye kviste og vinduer i tag.

Udvidelse af 2. sals lejlighed til tagetagen ca. 35 m<sup>2</sup>.

- Etablering af skunkvægge og isolering af tag i lejlighedens udbredelse.
- Isolering af ydervægge mod tagrum i lejlighedsdel i tagetage.
- Etablering af trappe mellem 2. sal og tagetage internt i lejlighed.
- Etablering af interne vægge i lejlighed.
- Etablering af gulv.
- Ændringer i EL installationer
- Ændringer i varmeinstallationer
- Ændringer i ventilation
- Murreparation af trappevæg
- Indvendige døre
- Paneler og lign.
- Malerarbejde

Etablering af ny lejlighed i tagetage ca. 70 m<sup>2</sup>.

- Etablering af skunkvægge og isolering af tag i lejligheden.
- Etablering og isolering af ydervægge mod tagrum.
- Etablering af interne vægge i lejlighed.
- Etablering af køkken i lejlighed.
- El installationer.
- Etablering af badeværelse i lejlighed. Samme størrelse som i andre etager.
- Etablering af gulv med lydisolering mod 2. sal.
- EL – installationer
- Varmeinstallationer
- Ventilation
- Murreparation af trappevæg
- Døre
- Paneler og lign.
- Malerarbejde

Strunge Jensen A/S  
Rådgivende Ingeniører F.R.I.

Marts 2004

**Udskiftning af tag**

	Sum
Nedrivning	681.247
Nyt tag	3.851.500
Stillads og afdækning	2.375.000
Sum	6.907.747
Byggeplads etablering & drift	552.620
Sum inden uforudsete udgifter	7.460.367
Uforudsete udgifter	895.244
Sum	8.355.611
Detailopmåling, registrering, projektering, fagtilsyn og byggeledelse	835.561
Sum excl. Moms	9.191.172
	pr. m2 2.016
Tillæg for totaloverdækning i 4 etaper	1.410.000

**Udvidelse af 2. sals lejlighed til tagetagen på 35 m2**

	Sum
Nedrivning	7.000
Lofter og vægge	47.705
Trappe	27.520
Gulve	31.500
EL	14.350
Varme	24.890
Andre snedkerarbejder	8.675
Murerarbejde	4.125
Maler	12.600
Sum før uforudsete udgifter	178.365
Byggeplads etablering, drift og nedtagning	12.486
Sum	190.851
Detailopmåling, registrering, projektering, fagtilsyn og byggeledelse (Under forudsætning af at der udføres 10 lejligheder samtidig)	19.085
Sum excl. Moms	209.936
	pr. m2 5.998

**Udskiftning af tag, etabl. af kviste og Velux vinduer.**

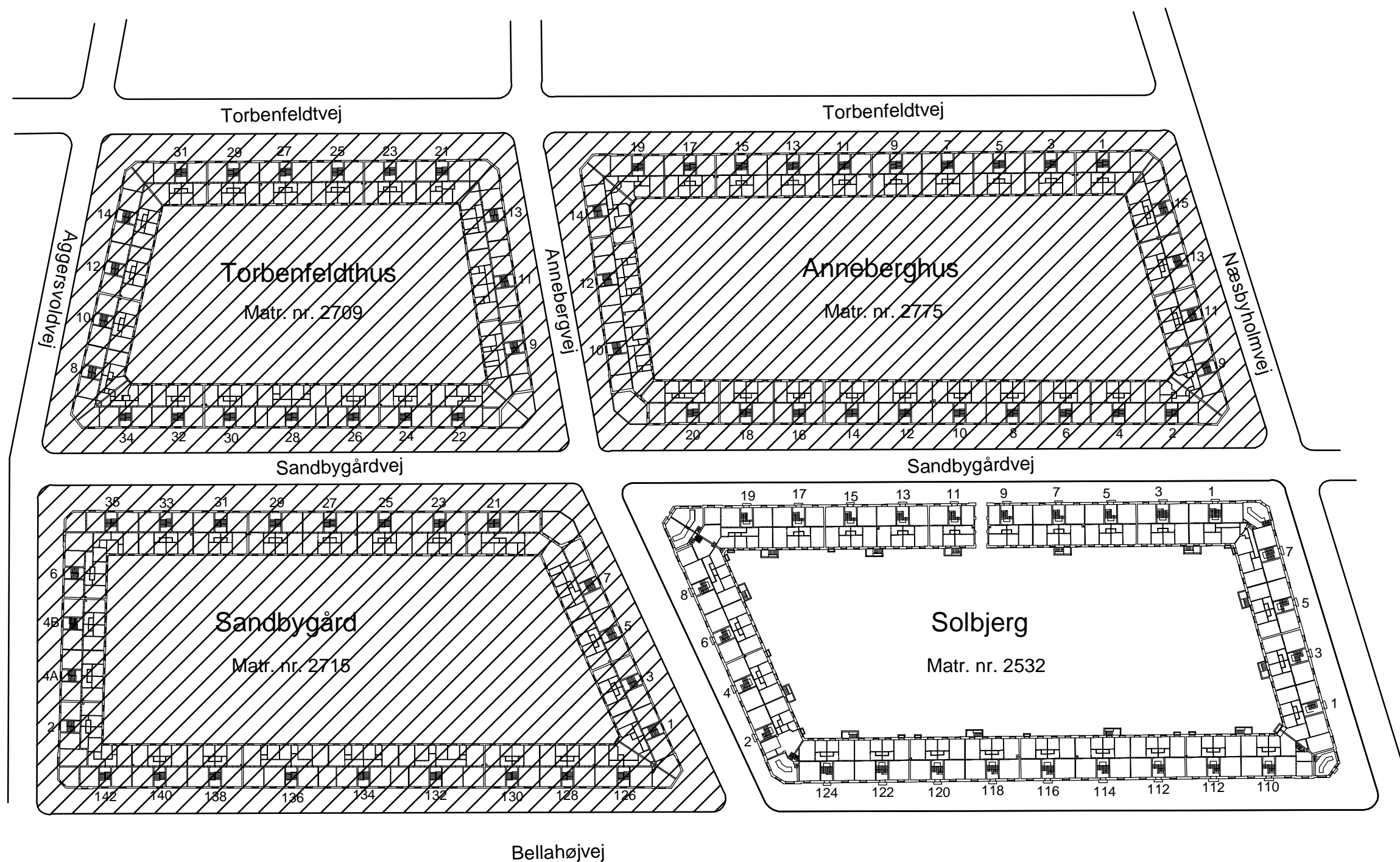
	Sum
Nedrivning	681.247
Nyt tag	3.851.500
Vinduer og kviste	3.165.000
Stillads og afdækning	2.375.000
Sum	10.072.747
Byggeplads etablering & drift	805.820
Sum inden uforudsete udgifter	10.878.567
Uforudsete udgifter	1.305.428
Sum efter uforudsete udgifter	12.183.995
Detailopmåling, registrering, projektering, fagtilsyn og byggeledelse	1.218.400
Sum excl. Moms	13.402.395
	pr. m2 2.852
Tillæg for totaloverdækning i 4 etaper	1.410.000

**Taglejlighed 70 m2 på 3. etage**

	Sum
Nedrivning	9.375
Vægge og loft	89.850
Gulve	63.000
EL	37.100
Varme	46.780
Ventilation	10.000
Køkken	64.160
Badeværelse	41.630
Murerarbejde	4.125
Andre snedkerarbejder	27.350
Maler	12.600
Sum	405.970
Byggeplads etablering, drift og nedtagning	28.418
Sum	434.388
Detailopmåling, registrering, projektering, fagtilsyn og byggeledelse (Under forudsætning af at der udføres 10 lejligheder samtidig)	52.127
Sum excl. Moms	486.515
	pr. m2 6.950

**Pulterrum i kælder - 162 stk**

	Sum
Nedtagning og bortskaffelse af pulterrum levering og etablering af rum i trådnæt	81.000
Sum	405.000



Mål 1:1000



Sandbygårdvej-Annebergvej



Næsbyholmvej



Tørreløft



Sandbygårdvej



Gårdrum mod øst



Bellahøjvej



Gårdrum mod syd



Annebergvej



Gårdrum mod øst



# Ansøgning om principgodkendelse af facadeløsninger

**strunge**

Københavns Kommune  
Plan & Arkitektur  
Rådhuspladsen 77  
1550 København V

**Strunge Jensen A/S**  
Rådgivende Ingeniører P.R.I

Højagerøenget 33  
Postboks 111  
2680 Solrød Strand

Telefon 56 14 10 30  
Telefax 56 14 52 30

A/S reg 176 704  
VIR nr 12 56 57 71

www.strunge.dk

SAG NR	VOR REF	DERES REF	DATO
X0026	JCW		22.01.2004

**AB SOLBJERG - TAGLEJLIGHEDER**

**VEDR. PRINCIPGODKENDELSE AF FACADELØSNINGER**

På vegne af Bygherren Andelsboligforeningen Solbjerg ansøges hermed om principgodkendelse af fremtidige facader for matr.nr. 2532 Brønshøj. Facader påtænkes udført, som vist på følgende tegning, vedlagt i tre eksemplarer:

- 150 C AB Solbjerg, Taglejligheder, Gadefacader

Der er på karreen Solbjerggård, som udgør Andelsboligforeningen Solbjerg, deklareret en facadeklausul. Facadeklausulen omfatter ligeledes de tre nabokarreeer Anneberghus, Torbenfeldthus og Sandbygård, der sammen udgør en andelsboligforening.

På grund af facadeklausulen er der indgreb, der bliver gjort på gadefacaderne ganske små og anonyme. Efter anvisninger fra Arkitekt Jens Jacob Bierring, Plan & Arkitektur, givet på møde afholdt d. 11.12.2003, er kviste placeret lige over vinduer i facaderne og er holdt i samme bredde som vindueslysningerne i facaderne. Ved gadefacadernes kendetegn, såsom frontespicer over trappeopgange samt ved de karakteristiske karrehjørner, er der ikke udført kviste umiddelbart op disse. Der er i stedet på disse steder anvendt Velux tagvinduer, som ikke pådrager sig samme opmærksomhed som kviste vil gøre.

På gårdfacaden er der ligesom på gadefacaden gjort meget for at de foreslåede ændringer fremstår så anonyme som muligt.

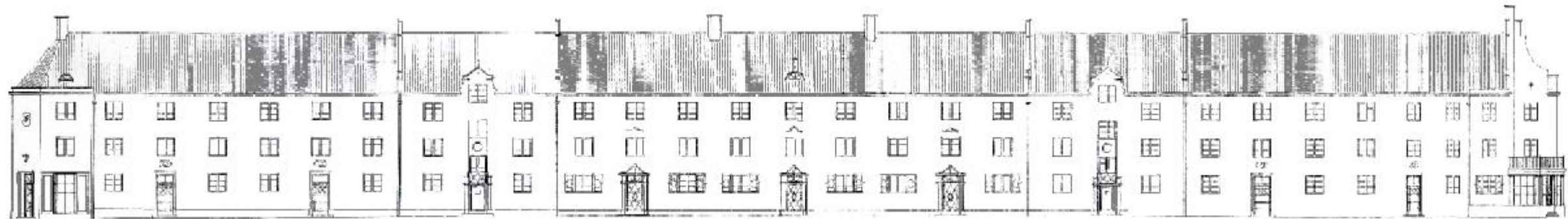
Idet vi håber at Københavns Kommune kan tilslutte sig de foreslåede facadeløsninger, ser vi frem til at modtage en principgodkendelse af de fremsendte facadeløsninger.

Med venlig hilsen

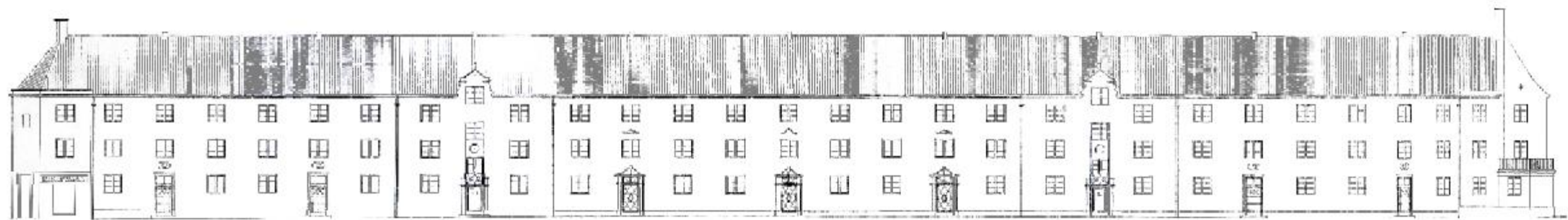
Jens-Christian Weberg

# ANDELSBOLIGFORENINGEN - SOLBJERG

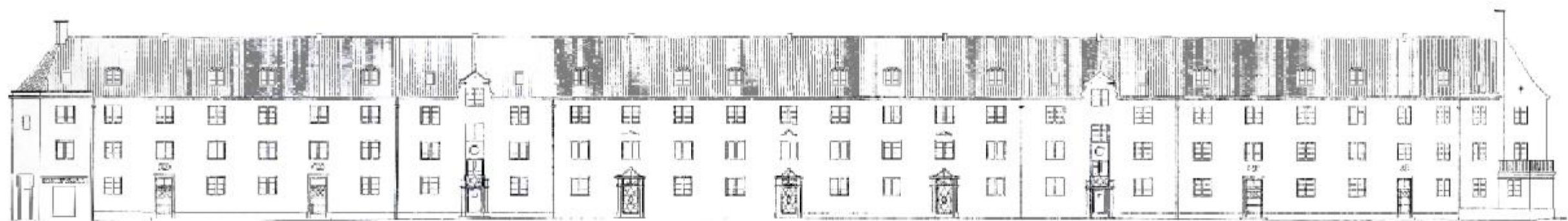
## TAGLEJLIGHEDER - OPLÆG TIL TAGUDSKIFTNING



Oprindelig facade mod Bellahøjvej



Eksisterende facade mod Bellahøjvej



Ny facade mod Bellahøjvej

"SOLBJERG"  
Matr. nr. 2532 af Brønshøj  
Mål 1:400

150 C AB Solbjerg, Taglejligheder, Gadefacader



Strunge Jensen A/S  
Rådgivende ingeniør F.R.I  
Højagervænget 33  
Postboks 111  
2680 Solrød Strand  
Att.: Jens-Christian Weberg

Dato: 13. februar 2004 J.nr. 511/002-0267-03 Ref.: MMC

**Vedr.: Principgodkendelse af facadeløsning, matr. nr. 2575, 2709 og 2715 Brønshøj.**

Der er ansøgt om principgodkendelse af facadeændringer for andelsboligforeningen AST i forbindelse med forestående udskiftning af tag og indretning af taglejligheder. Ejendommene er omfattet af facadedeclarationer lyst henholdsvis 11. november 1927 og 27. august 1931, hvorefter forandringer i bebyggelsen kun må ske med Magistratens (nu Bygge- og Teknikforvaltningens) samtykke. Der gøres opmærksom på, at ingen bygning i henhold til førstnævnte deklARATION må indeholde mere end 3 beboelseslag. Eventuel etablering af et 4. beboelseslag forudsætter derfor, at der indhentes den fornødne dispensation hertil.

De omhandlede ejendomme, der er fra omkring 1930, er i bydelsatlas set klassificeret med høj bevaringsværdi (3). Ejendommene er tillige del af områder, der i kommuneplan 2001 er udpeget som bevaringsværdige samlede bebyggelser, der i særlig grad danner helheder eller sammenhængende træk af høj byplanmæssig og arkitektonisk værdi. Ændringer i bebyggelsen bør sigte mod at fastholde de bevaringsværdige træk og bebyggelsens helhedspræg. Nye kviste bør i den forbindelse fremstå som traditionelt udformede kviste tilpasset bygningernes arkitektur og rytme.

Der er her fra intet principielt at indvende mod det ansøgte, der for så vidt angår de æstetiske forhold kan anbefales af Plan & Arkitektur på betingelse af,

- At detailtegninger af kviste forelægges Plan & Arkitektur til godkendelse, idet kvistene skal udføres som traditionelt udformede kviste tilpasset bygningernes arkitektur, herunder med flunker i zink. Kvistene kan udføres med halvbuet tag som skitseret.
- At de på facadetegningerne angivne ovenlysinduer ved fron-

**Nordre Byplankontor**

Rådhuspladsen 77  
1550 København V

Telefon  
33 66 12 90

Direkte  
33 66 13 28

Telefax  
33 66 70 20

E-mail  
mmc@btf.kk.dk

www.planogarkitektur.kk.dk

side 2

og hjørner udføres som vinduer svarende til typen Velux GVO. Såfremt det af hensyn til flugtvejsbestemmelserne er nødvendigt at isætte redningsvinduer, skal der vælges en vinduestype, der fremstår i plan med tagfladen og uden en dominerende inddækning. Der skal i sidstnævnte tilfælde fremsendes oplysning om valg af vinduestype til godkendelse.

- At der mod gården isættes kviste, eventuelt suppleret med ovenlysinduer efter nærmere godkendelse, idet kvistmotivet skal være det dominerende.
- At projektet udføres samlet.

Det bemærkes, at der hermed udelukkende er taget stilling til de nævnte æstetiske forhold, og at projektgennemførelse forudsætter, at der indhentes de fornødne tilladelser og eventuelle dispensationer i Byggeri & Bolig.

*Klagevejledning*

Den trufne afgørelse kan - for så vidt angår retlige spørgsmål - påklages til Naturklagenævnet, jf. lov om planlægning § 58, stk. 1, nr. 4. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Eventuel klage skal være indgivet skriftligt til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K, inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. lovens § 60, stk. 1.

Søgsmål til domstolsprøvelse af afgørelser, der er truffet af kommunen i henhold til lov om planlægning, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. lovens § 62, stk. 1.

Med venlig hilsen

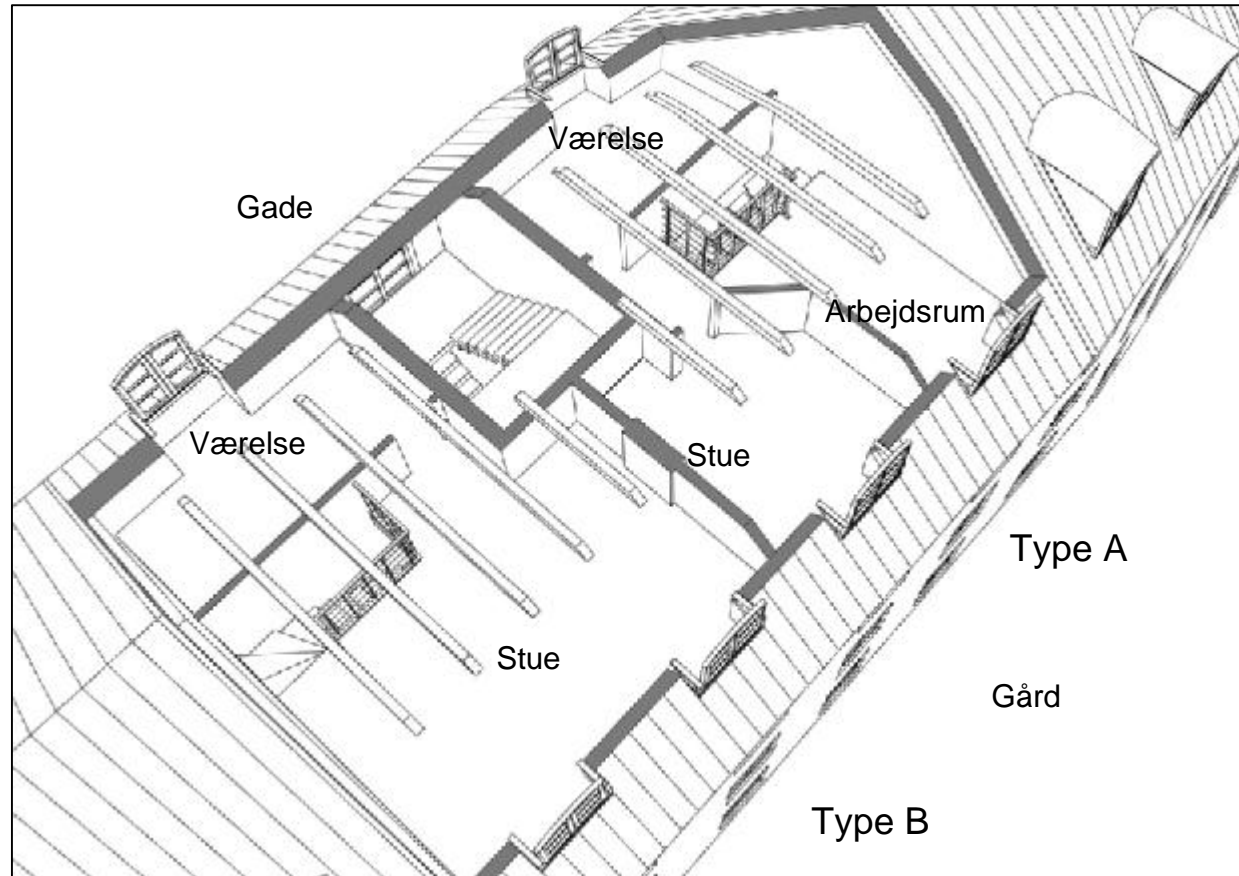
  
Mette Mejdal Christiansen

Kopi af dette brev er sendt til Byggeri & Bolig, Ottiliavej 1, 2500 Valby

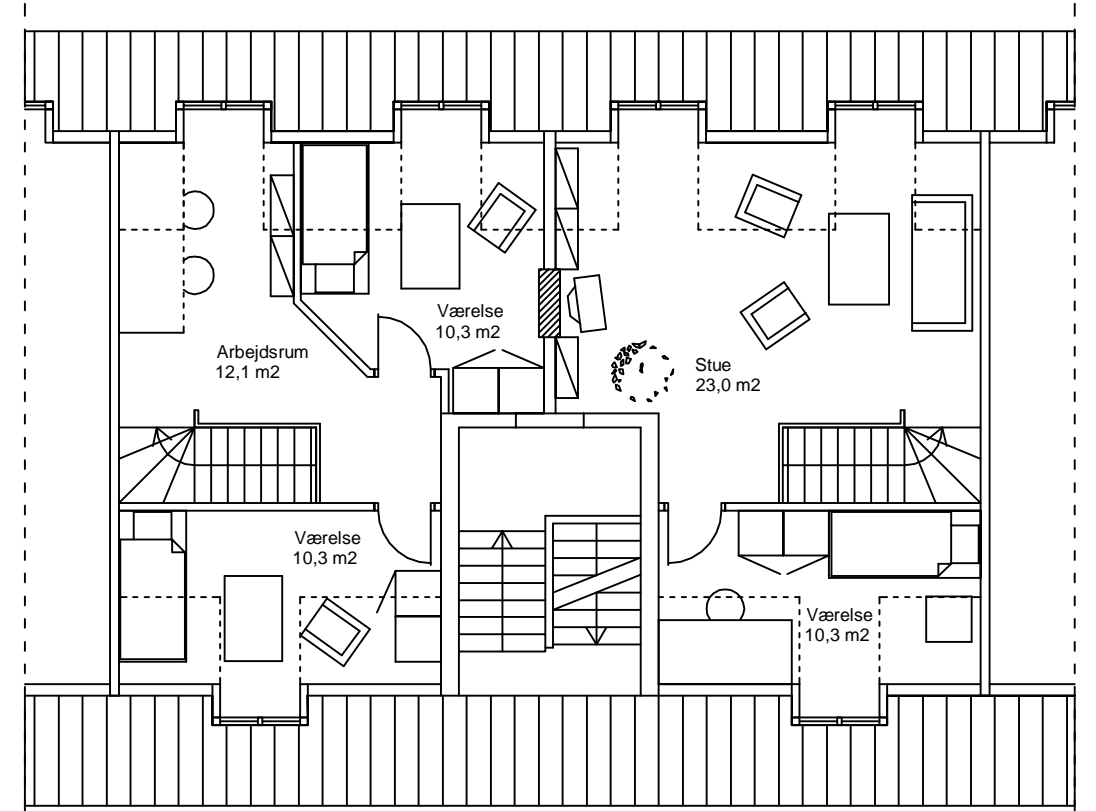




# Indretning ved udvidelse af 2 vær. lejligheder

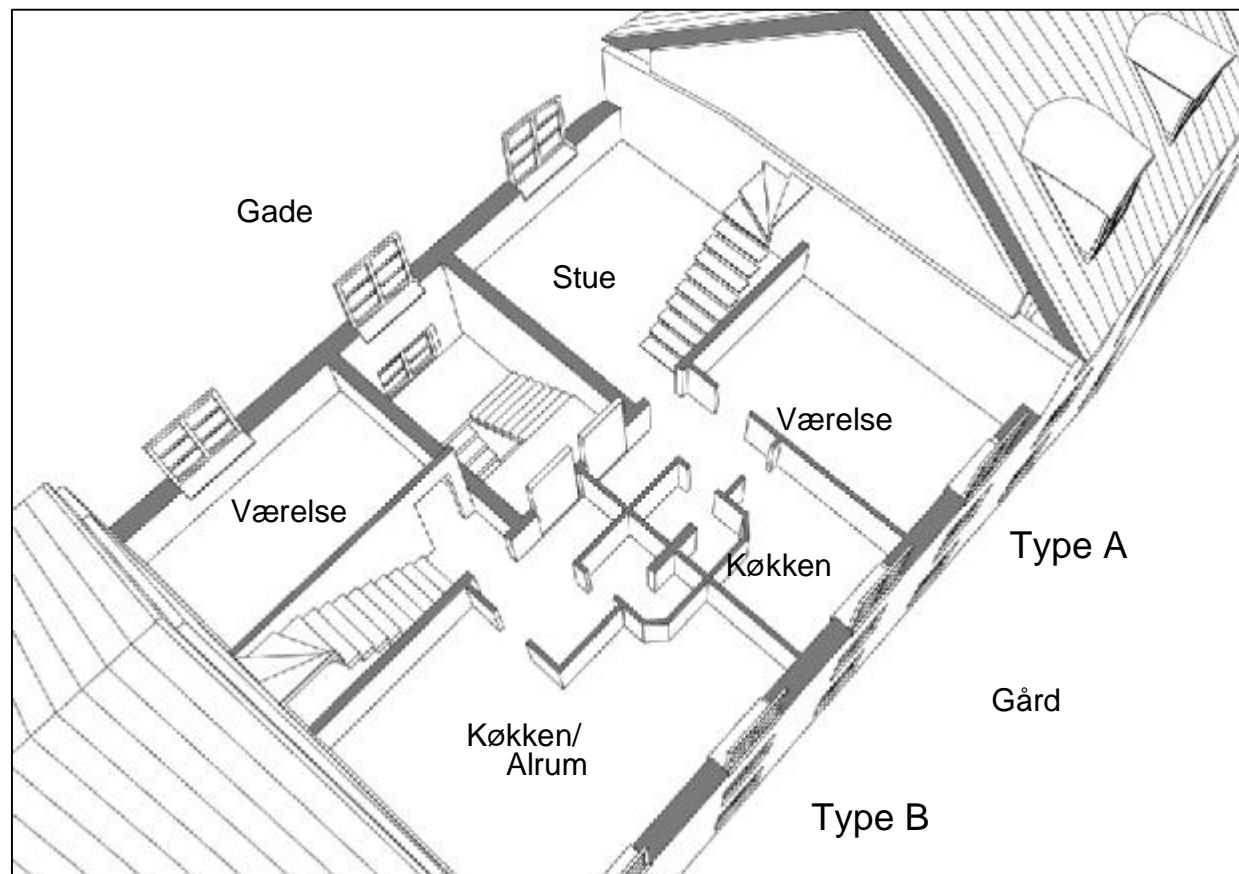


Tagetage

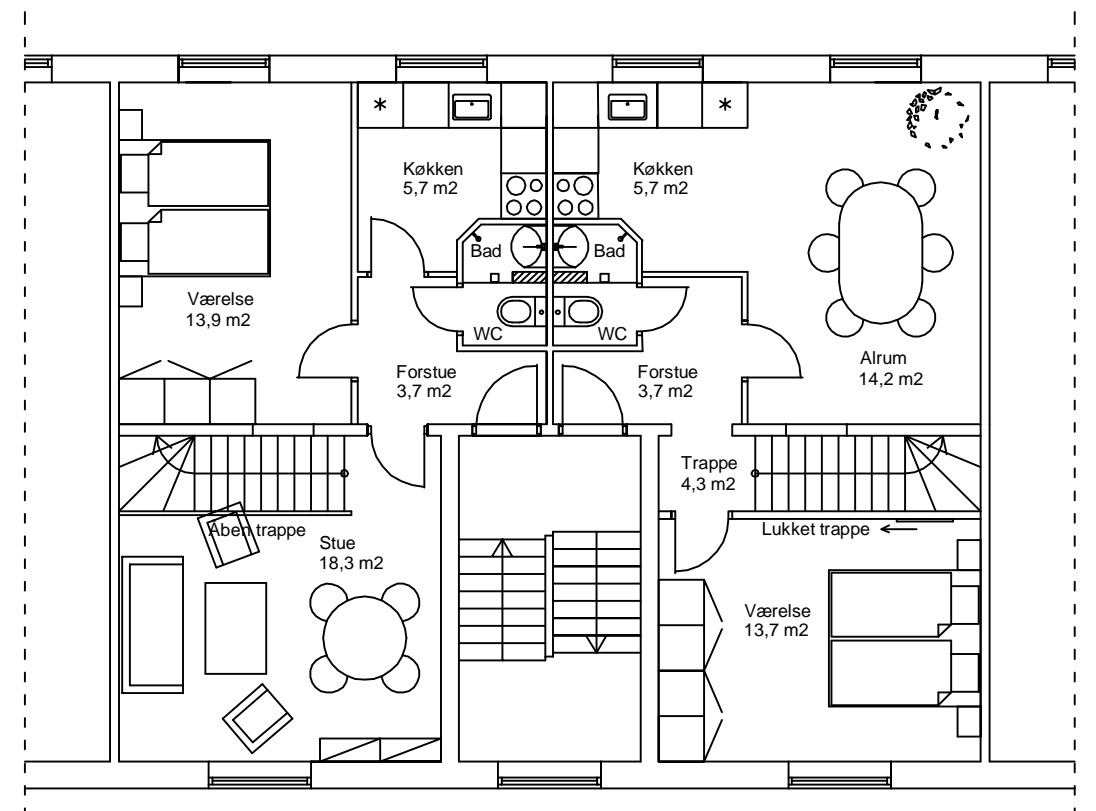


Type A

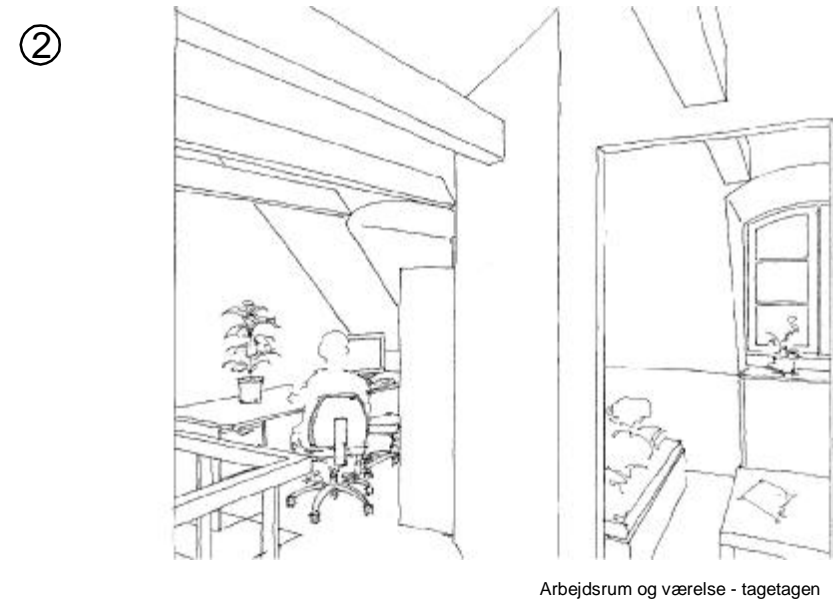
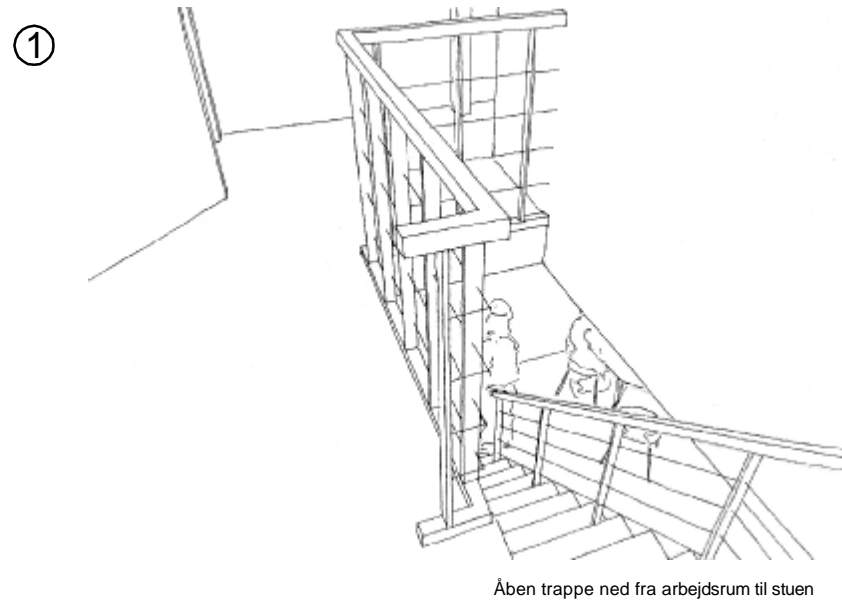
Type B



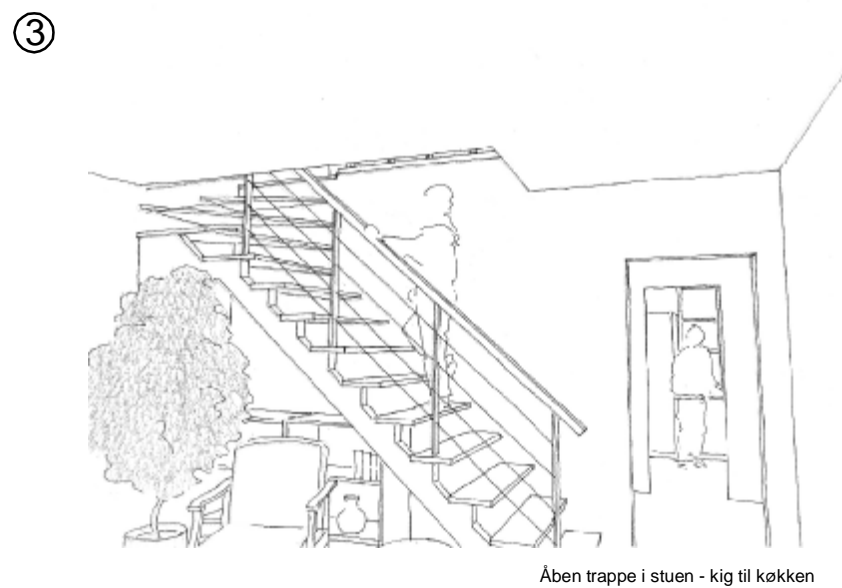
2. sal



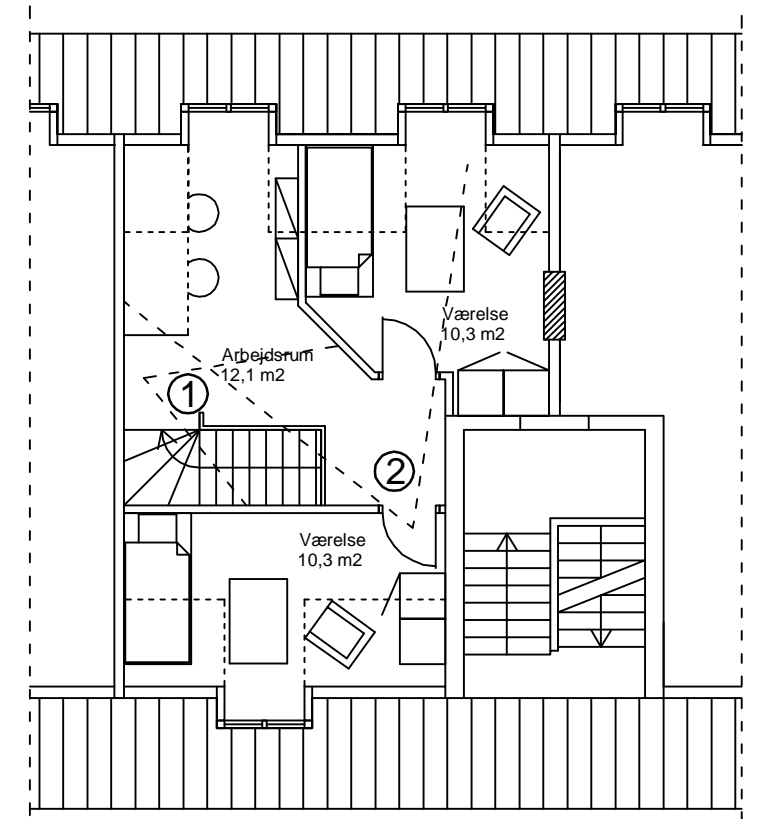
# Indretning af Type A



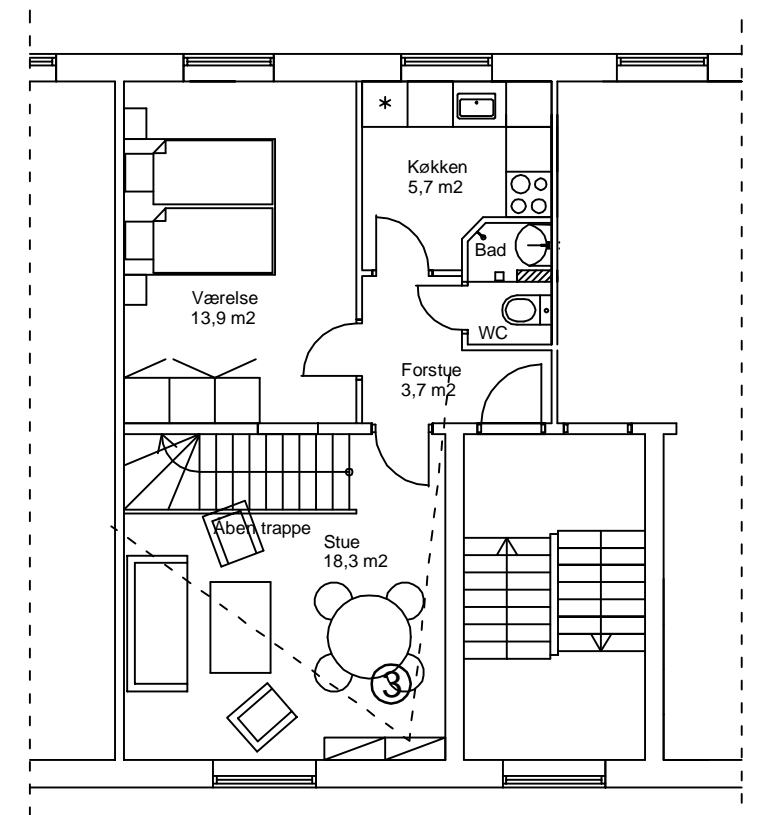
Type A:  
Indretningsforslag til 4 værelses lejlighed, hvor stue og soveværelse er placeret på 2. sal.  
I tagetagen indrettes der 2 værelser samt et arbejdsrum.  
Etagerne forbindes af en åben kvartsvings-trappe i stuen.



Tagetage

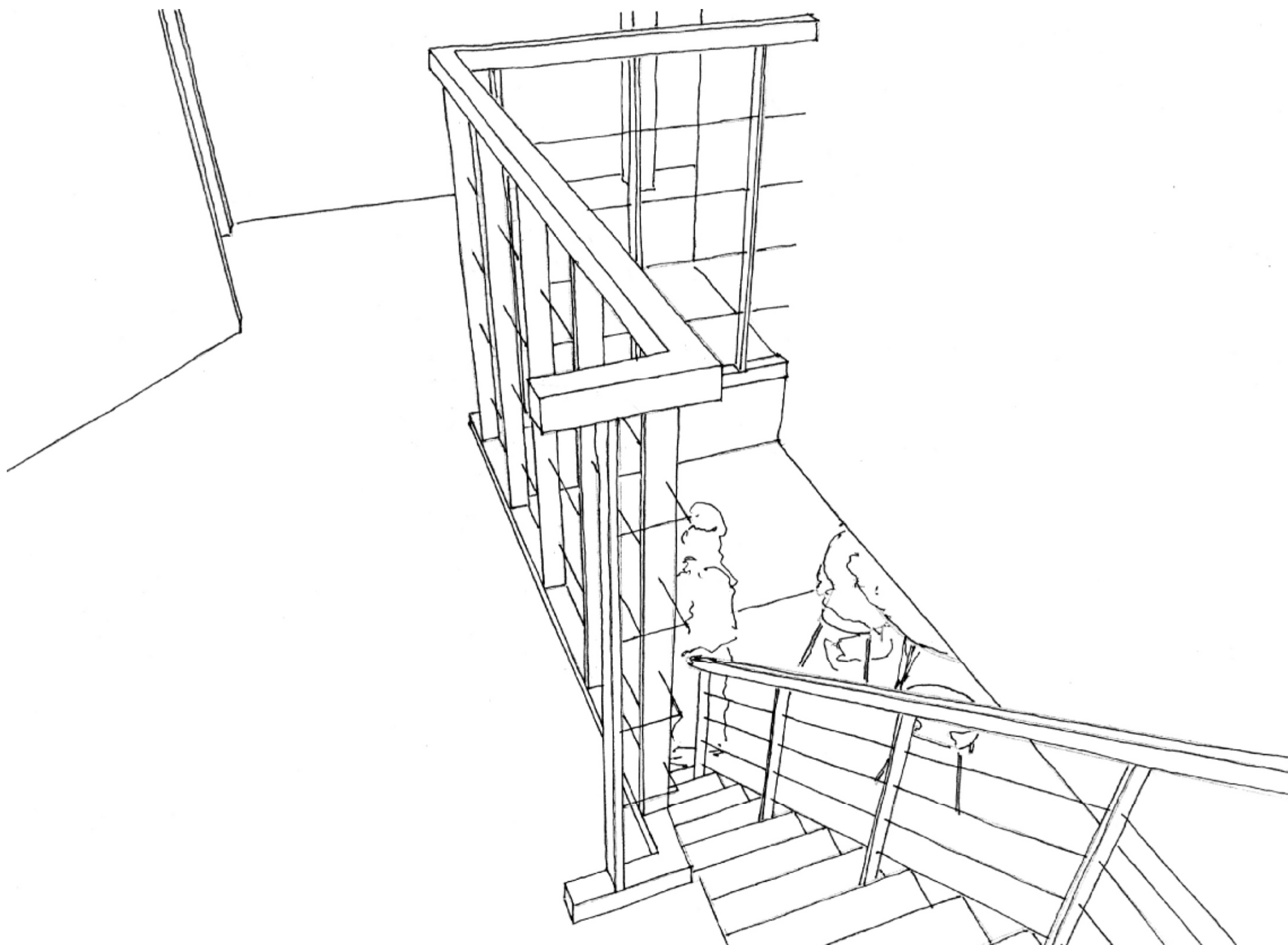


2. sal



Mål 1:100

1



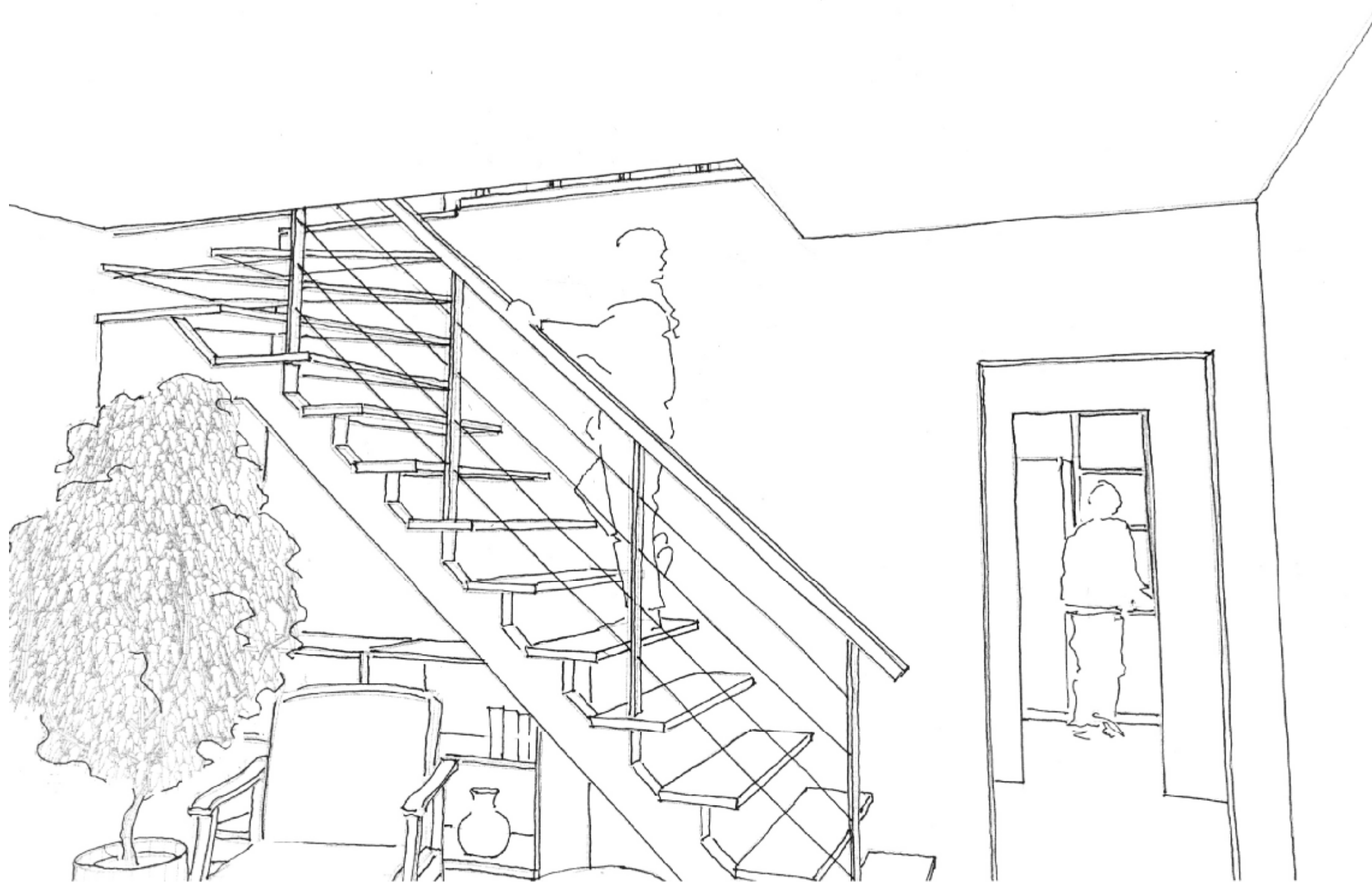
Åben trappe ned fra arbejdsrum til stuen

2



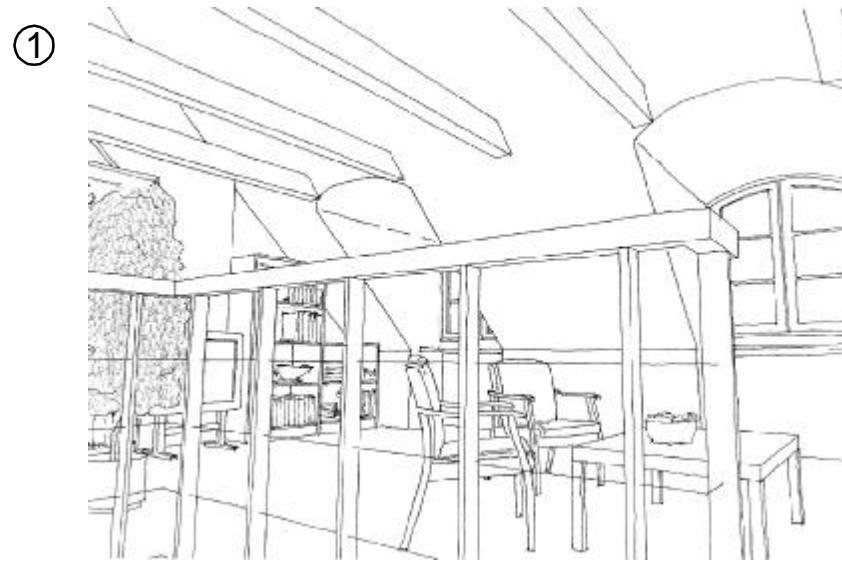
Arbejdsrum og værelse - tagetagen

3

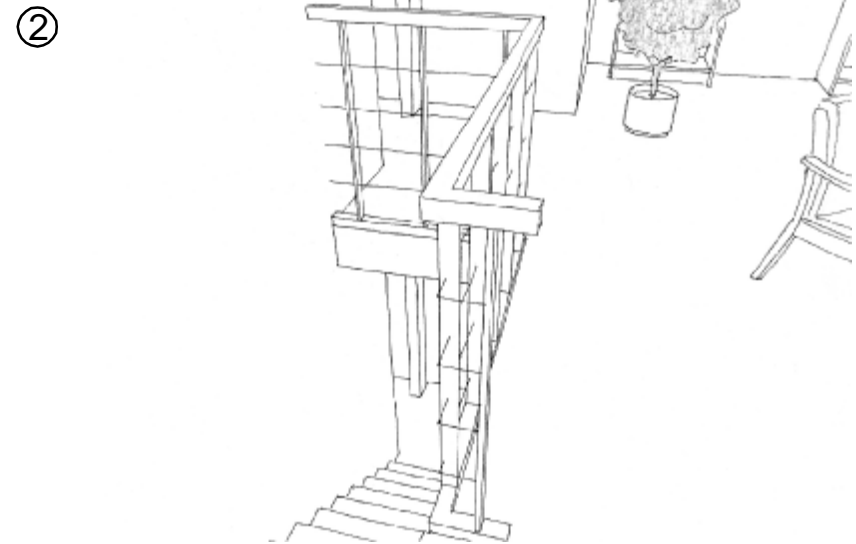


Åben trappe i stuen - kig til køkken

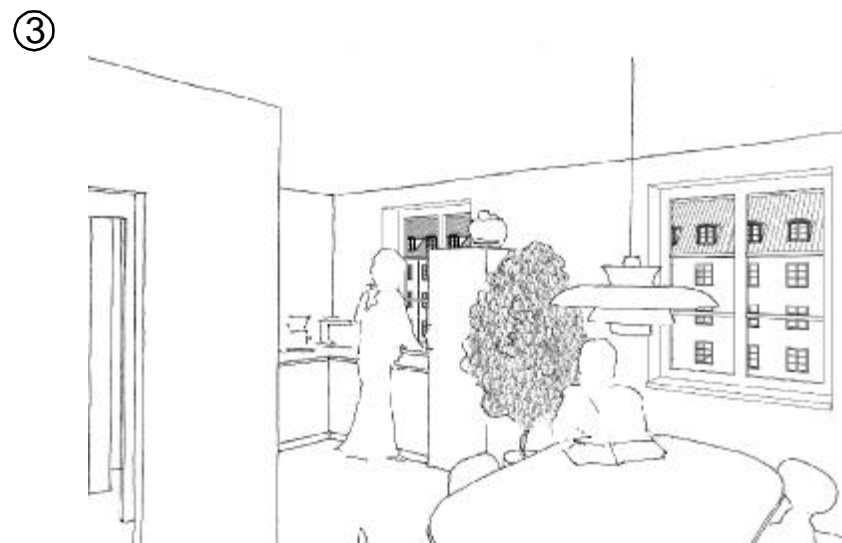
# Indretning af Type B



Stue med synlige loftbjælker



Lukket trappe fra stuen til 2. sal



Køkken/alrum mod gården

## Type B:

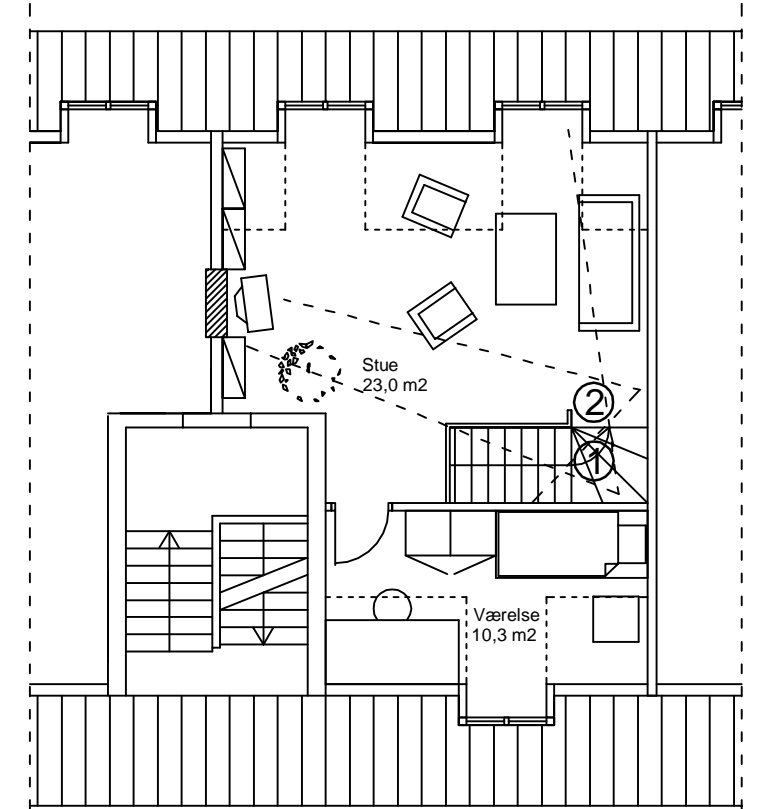
Indretningsforslag til 4 værelses lejlighed, hvor der etableres et stort køkken/alrum og soveværelse på 2. sal.

I tagetagen indrettes der stue samt et værelse.

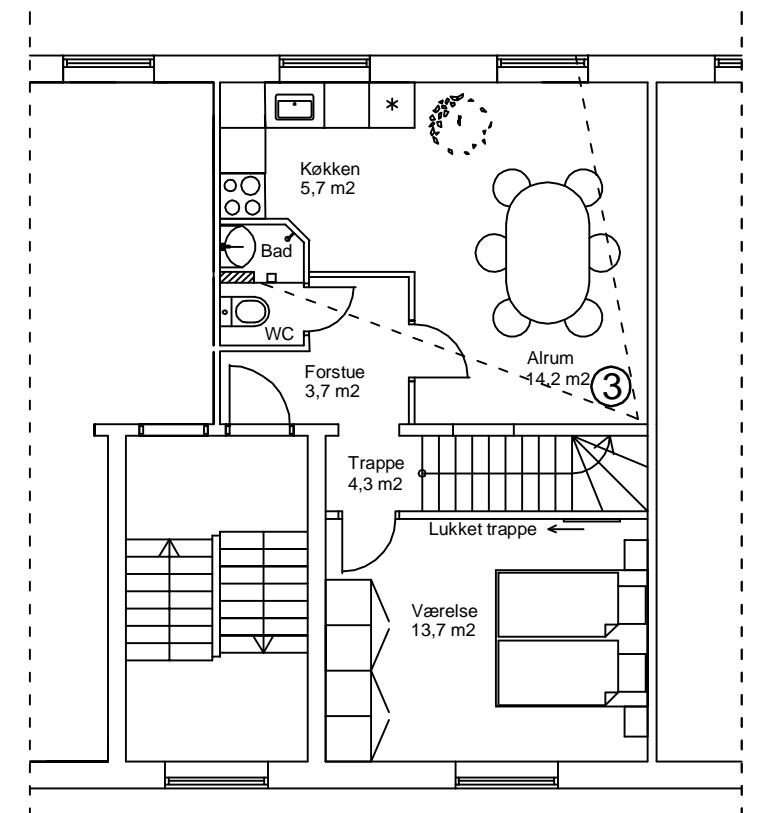
Etagerne forbindes af en lukket kvartsvings-trappe fra stuen til 2. sal.

Blot et par eksempler på mulige indretninger.

Tagetage

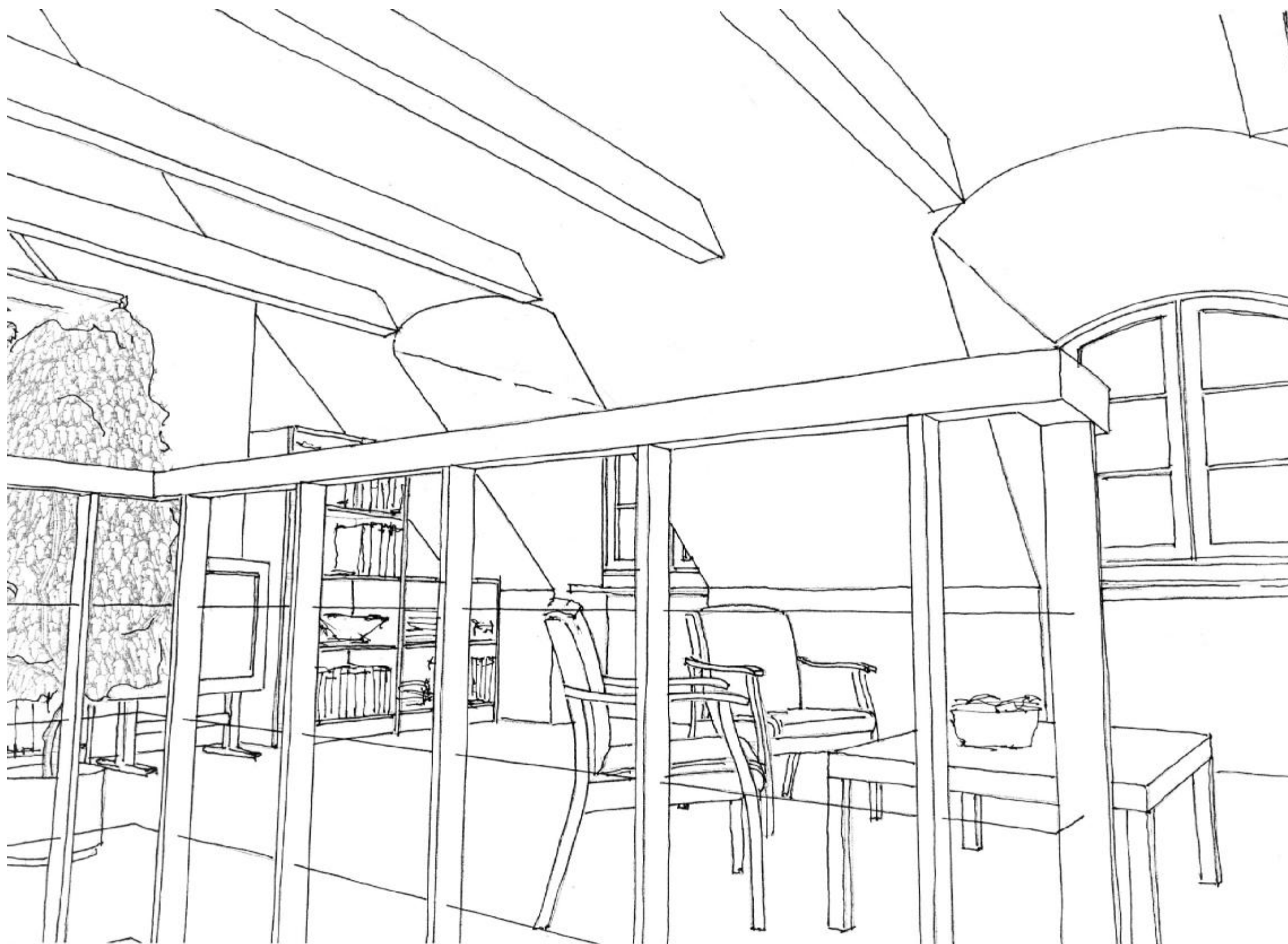


2. sal



Mål 1:100

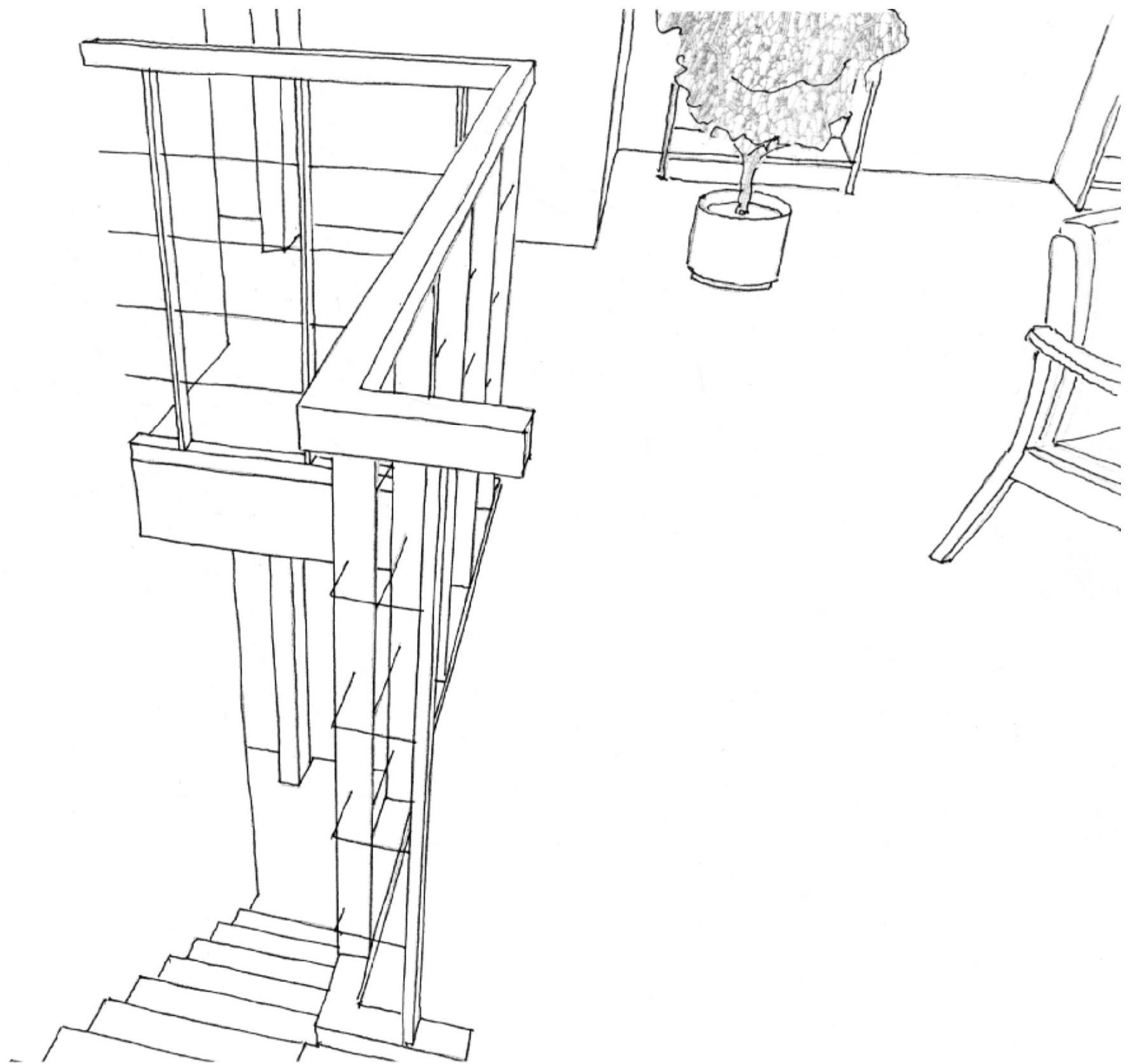
1



Stue med synlige loftbjælker



2



Lukket trappe fra stuen til 2. sal

3



Køkken/alrum mod gården