

## Etablering af altaner Strandbo II

### *Retningslinjer for bestyrelsens godkendelse af projekter*

Indstilling generalforsamling 2023

#### Redegørelse

Muligheden for individuel etablering af private altaner blev besluttet ved to ekstraordinære generalforsamlinger i 2013. I den forbindelse blev NOTE 1 udarbejdet og godkendt som det grundlag, bestyrelsen skulle lægge til grund ved godkendelse af projekter.

**NOTE 1: Individuel tilladelse til opsætning af altaner.**

Der må i overensstemmelse med beslutningen på den ekstraordinære generalforsamling den 21. februar 2013 opsættes de af bestyrelsen godkendte altaner på de af bestyrelsen godkendte placeringer i overensstemmelse med kommunens byggetilladelser. Når byggetilladelsen er udløbet, skal medlemmer af foreningen, der på et senere tidspunkt måtte ønske at opsætte en tilsvarende altan, selv ansøge bestyrelsen og derefter kommunen om tilladelse til at opsætte denne.

Med betingelserne i NOTE 1, har de forskellige bestyrelser for Strandbo II gennem de sidste 10 år godkendt tre forskellige altanprojekter. Disse har af foreningen været betegnet altanprojekt I, II og III, hvor projekterne I og II omhandlede individuelle altaner var projekt III foreningens eget projekt, hvor den gamle svalegang/brandaltan, som var etableret i hele den lave bygnings længde (Østbanegade 33 til og med 43) blev udskiftet med en række mindre flugtvejsaltaner ved hver lejlighed på 2. sal ind mod gården.

I forbindelse med behandlingen på generalforsamlingen den 23. januar 2013 blev emnet altaner i forbindelse med stuelejligheder diskuteret. På grund af de specielle forhold ved stuelejligheder blev spørgsmålet ikke afklaret ved den lejlighed, men er af de forskellige bestyrelser i den forgangne periode med udgangspunkt i NOTE 1 administrativt håndteret således, at der kun gives tilladelse til at etablere franske eller spanske altaner i forbindelse med stuelejligheder. Der har også været fremsat ønske om et etablere en trappenedgang fra stuelejligheder til gården, hvilket hidtil er blevet afvist af bestyrelsen, som værende noget, der krævede en generalforsamlings beslutning.

Strandbo I har fået etableret rigtige altaner i forbindelse med alle lejligheder i stueplan, hvilket har betydet en forøget interesse for at etablere rigtige altaner i forbindelse med stuelejligheder i Strandbo II. Bestyrelsen har således modtaget en anmodning om fuldmagt til at søge Københavns Kommune om byggetilladelse til etablering af 21 forskellige altaner hvoraf flere er i forbindelse med stuelejligheder. Der er tale om franske, spanske og rigtige altaner placeret på de forskellige etager. I projektet indgår også nedrivning af nogle af de flugtvejsaltaner, som foreningen har etableret til

erstatning for svalegangen. Bestyrelsen har i den forbindelse henvist til, at der skulle foreligge en beslutning på en generalforsamling for at give tilladelse til:

- Rigtige altaner i stueplan.
- Nedrivning af flugtvejsaltaner.
- Trappe nedgang til gård.

Et forhold som - der efter ønske fra de aktuelle beboere - skal stemmes om på generalforsamling 2023.

## Afstemning

Følgende afstemninger skal foretages på generalforsamlingen.

1. Skal det være tilladt at etablere altaner i stueplan ind mod gården i den lave bygning (Østbanegade 33 til 43).
2. Skal det være tilladt at etablere altaner i stueplan ind mod gården i den høje bygning (Strandboulevarden 20, Classensgade 70 og 72 samt Østbanegade 45 og 47).
3. Må ejere af boliger med en flugtvejsaltan nedtage disse altaner i forbindelse med opsætningen af en ny og større altan evt. med en anden placering.
4. Må der etableres trappenedgange fra altaner i stueplan, hvis dette kan gøres uden at genere den almindelige anvendelsen af gården.

Alle afstemninger er retningsgivende for bestyrelsen, som stadig skal godkende alle altaner og eventuelle trapper i henhold til NOTE 1.

Da behandlingen i 2013 blev gennemført som en § 10 stk. 1 beslutning (væsentlig forandring af fælles bestanddele) som kræver tilslutning fra 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal, vil dette også være gældende for dagens afstemninger, dog undtagen pkt. 3, hvor bestyrelsen indstiller, at dette bliver afgjort ved almindelig flertal blandt de stemmeberettigede efter fordelingstal.

## Rigtige altaner i stueplan

Som angivet er ønsket om rigtige altaner i stueplan ind mod gården delvis initieret af etableringen af altaner i stueplan i Strandbo I. Der er imidlertid den store forskel, at altaner i Strandbo I er etableret inden gårdprojektet blev implementeret, hvorfor der ved udformningen af gårdprojektet er taget hensyn til placeringen af disse altaner. Den redningsvej der er etableret af hensyn til brandsikkerheden i såvel Strandbo I som II er således etableret langs facaden til Strandbo I, hvorved afstanden fra altaner i stueplan til

gangarealer/redningsvej vil blive noget mindre på Strandbo II siden af gården og altaner derved vil virke mere generende for gårdens anvendelse. Dog er de planlagte altaner på Strandbo II siden af gården af en størrelse, som betyder, at de fysisk ikke kommer til at rage ud i gangarealet. Der er således mere tale om en psykologisk gene.

Strandbo II har også en række kældernedgange langs facaden, som gør det mere kompliceret at etablere rigtige altaner i stueplan i Strandbo II, et forhold som bestyrelsen vil håndtere i henhold til NOTE 1.

Altaner i stueplan Strandbo I er alle placeret ved en højde over terræn, som gør det muligt, at etablere cykelparkering og bede under altanerne. I den høje bygning i Strandbo II (Strandboulevarden 20, Classensgade 70 og 72 samt Østbanegade 45 og 47), vil altaner i stueplan sidde så langt nede, at areal under altaner ikke kan udnyttes til andre aktiviteter, hvilket vil være en klar forringelse af gårdens anvendelse.

Et forhold for Strandbo II som også afviger fra forholdene for Strandbo I, er kælderlokalernes anvendelse. I Strandbo I er der tale om almindelige kælderrum til opbevaring m.m., mens der for Strandbo II er tale om individuelle kælderlokaler, som lejes ud til forskellige formål og aktiviteter. Vinduespartier er derfor af en helt anden beskaffenhed, som tillader lysindfald i kælderlokaler. Bestyrelsen har derfor over for altangruppen krævet, at der skal foreligge en skriftlig godkendelse fra ejer af lokaler i kælder om, at de ingen indvendinger har mod en altan i stueplan. Dette for at undgå efterfølgende klager og søgsmål i stil med det vi så i forbindelse med gårdens etablering.

Afstemning foretages på den måde, at der uafhængig af hinanden tages stilling til om almindelige altaner må etableres i stueplan i de to bygninger - den lave (Østbanegade 33 til 43) og den høje (Strandboulevarden 20, Classensgade 70 og 72 samt Østbanegade 45 og 47).

### Nedrivning af flugtvejsaltaner

For at etablere plads til nogle rigtige lange altaner ønsker en række beboere at nedrive de flugtvejsaltaner som foreningen har etableret i henhold til krav fra myndighederne. Det færdige resultat vil derfor være det samme antal altaner, men hvor nogle af de mindre flugtvejsaltaner er erstattet af en større altan placeret ved lejlighedens trefags vinduer som erstattes af en dør. Udskiftningen vil ikke pålægge foreningen nogle nye omkostninger.

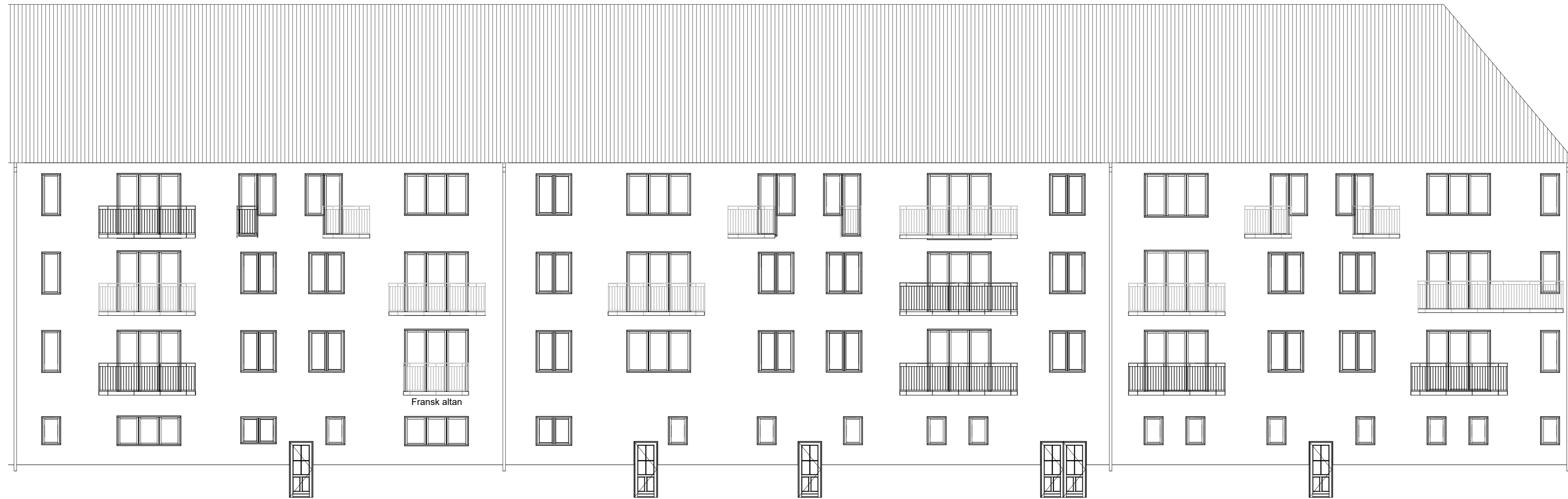
Afstemningen går derfor udelukkende på, om de af foreningen ejede flugtvejsaltaner må nedtages og skrottes i forbindelsen med etableringen af de nye større altaner, som vil blive beboerens ejendom.

## Trappenedgang til gård

Der har tidligere været ønske om at få lov til at etablere en privat trappenedgang fra en fransk eller spansk altan i stueplan ind mod gården. Forholdet blev ikke afklaret på generalforsamlingen i 2013, hvorfor bestyrelsen har henvist forholdet til afklaring på en generalforsamling. Det er en forudsætning, at nedgange kan etableres på en måde, så de ikke er til gene for den generelle anvendelse af gården. Et accept fra generalforsamlingen til at etablere private nedgange, er derfor ikke ensbetydende med, at alle lejligheder i stueplan vil kunne etablere en privat nedgang. Alle projekter vil stadig skulle behandles af bestyrelsen i henhold til NOTE 1, og efter etableringen af det fælles gårdlaug også af gårdlauget.

## Bilag

Til at illustrere det ønskede projekt fra altangruppen vedhæftes Bilag 3, som viser en oversigt over de berørte lejligheder, med en opstalt af facaderne med indikering af de eksisterende og nye altaner.

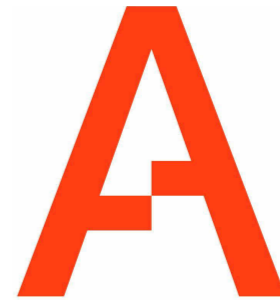


H Nr 37 V

H Nr 35 V

H Nr 33 V

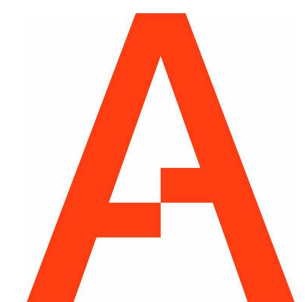
Østbanegade 33-37



Altanprojekt		Sagsnr.:	19167	10 mm
19167 - Classensgade 70 - etape 2		Mål:	1 : 100	Dato: 22-08-22
Matr.nr. xxxx		Udarbejdet af: JD	Godkendt af:	
Fremtidige forhold Facadeopstalt Østbanegade 33-37		3.07		
Altan <sup>dk</sup> A/S   Næstvedvej 60   4180 Sorø   7026 8303   info@altan.dk				



Østbanegade 39-43



Altanprojekt 19167 - Classensgade 70 - etape 2	Sagsnr.: <b>19167</b>	10 mm
Matr.nr. xxxx	Mål: <b>1 : 100</b>	Dato: <b>22-08-22</b>
Fremtidige forhold Facadeopstalt Østbanegade 39-43	Udarbejdet af: JD	Godkendt af:
Altan® A/S   Næstvedvej 60   4180 Sorø   7026 8303   info@altan.dk	<b>3.08</b>	



H Nr 47 V

Østbanegade 45-47

H Nr 45 V



Altanprojekt  
 19167 - Classensgade 70 - etape 2  
 Matr.nr.  
 xxxx

Fremtidige forhold  
 Facadeopstalt Østbanegade 45-47

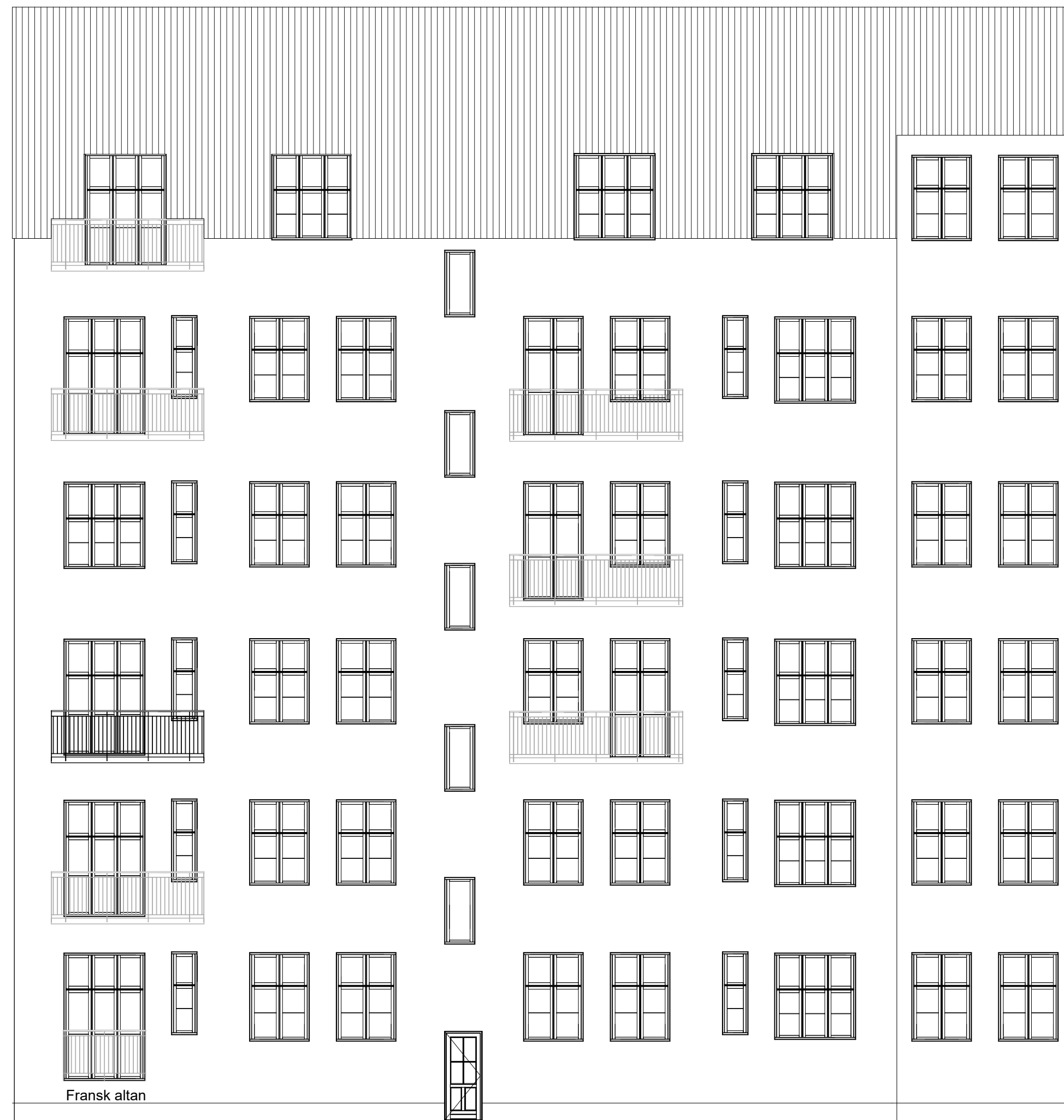
Altan<sup>dk</sup> A/S | Næstvedvej 60 | 4180 Sorø | 7026 8303 | info@altan.dk

Sagsnr.: 19167 | 10 mm

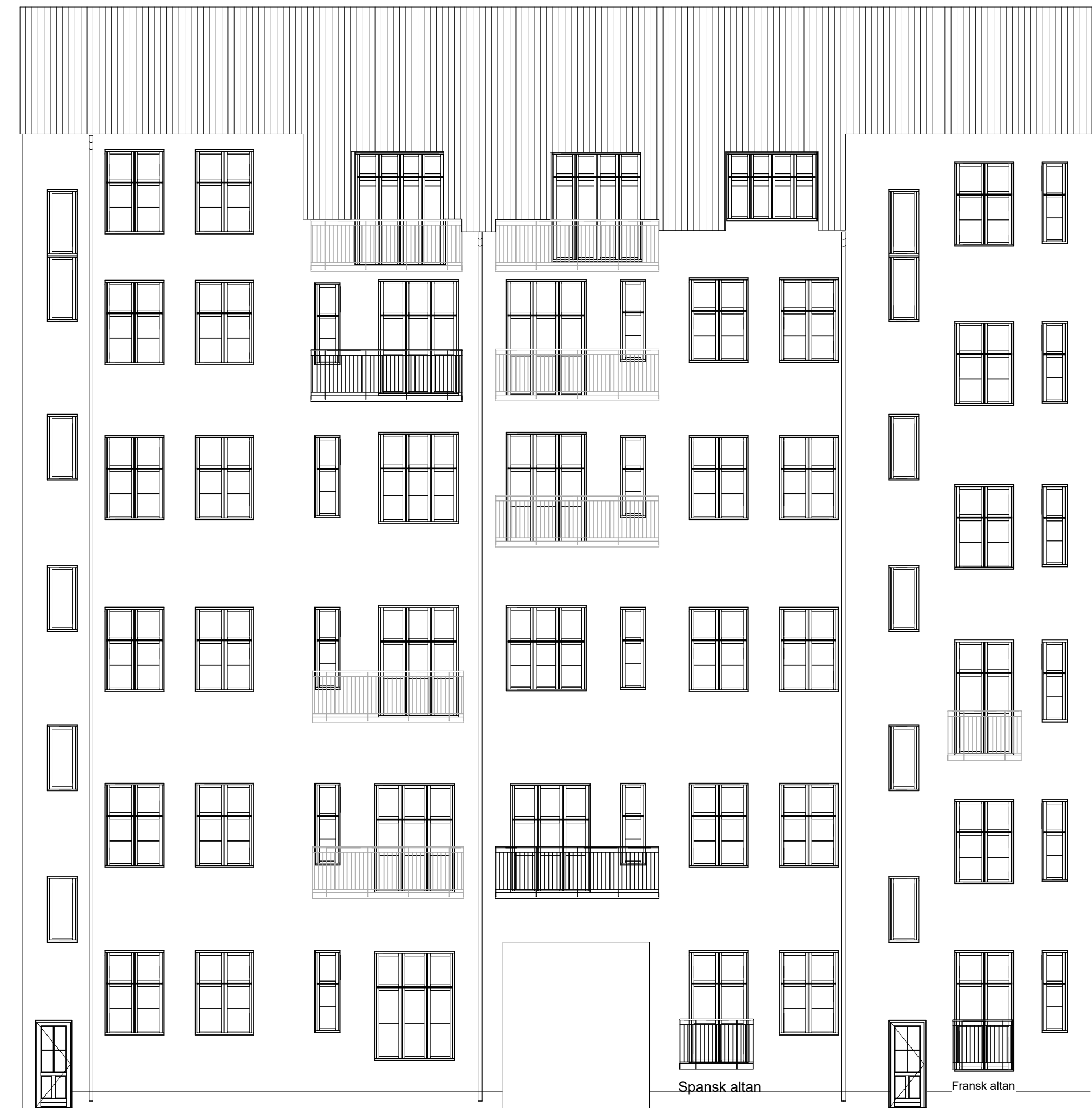
Mål: 1 : 100 Dato: xx.xx.2021

Udarbejdet af: Godkendt af:

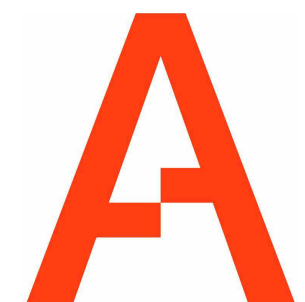
3.09



th 20 tv  
**Strandboulevarden 20**



th 70 tv Tv Th th 72 tv  
**Classensgade 70 - 72**



Altanprojekt	Sagsnr.:	10 mm
19167 - Classensgade 70 - etape 2	19167	
Matr.nr.:	Mål:	Dato:
xxxx	1 : 100	22-08-22
Fremtidige forhold	Udarbejdet af:	Godkendt af:
Facadeopstalt Classensgade 70 - 72 & Strandboulevarden 20	JD	
Altan® A/S   Næstvedvej 60   4180 Sorø   7026 8303   info@altan.dk	3.10	