

Visioner for Sortedamshus 2019



Visioner fra Visionsudvalget:

- I. Een eller flere tagterrasser
- II. Plan for indbydende gårdmiljø for Sortedamshus
- III. En hus-fest som kan blive en tradition.
- IV. Tilkoblingsmulighed for kaminer/ovne.
- V. Dørtelefonanlæg med video/app
- VI. Elevator fra gårdsiden til tag-niveauet

I. Een eller flere tagterrasser

Etablering af tagterrasse kræver let adgang for alle. Men hvis dette krav kan opfyldes, så er der fine muligheder på husets tag. Etablering skal i så fald indarbejdes i de planer, der allerede forefindes for tagrenovering.

Et forslag ville være at etablere 1-2 små udsigts-terrasser, og 1 nedsænket terrasse på det gamle tørreloft over 65A-B. Eventuelt med adgang mellem, ovenpå det eksisterende tag (se skitse i appendiks). Adgangen fra loft-etagen kan relativt let etableres fra de arealer som ejendommen råder over.

Krav: let adgang for alle

Omkostning: 1mio. kr. for to tagterrasser



II. Plan for indbydende gårdmiljø for Sortedamshus

Vores gårdmiljø er p.t. ikke ret indbydende. Årsagen er bl.a. det manglende sollys for vores del af Købkes Gård. Det betyder dog ikke, at der ikke kan laves et mere indbydende miljø, hvor man uden de store omkostninger kan etablere forskellige overdæksløsninger. Ved indkøb af nye terrassemøbler og en afskærmning i.f.t. cykelstativer, så kunne vores gårdareal blive en skøn lille oase.

Krav: let adgang for alle i foreningen.

Omkostning: Skøn: 100.000 kr.



III. En hus-fest som kan blive en tradition.

Geert fortæller, at der i gamle dage var en æble-fest for foreningens beboere. Hvis vi får etableret beboer-miljøer som er egnede, vil en sådan fest nemt kunne gå hen og blive en tradition.

Krav: velvilje og egnet udemiljø

Omkostning: -



Gammeldags æblekage à la Blomsterberg



Den bedste opskrift på
æblekage

HELTOPTILMÅNEN.DK



Gammeldags æblekage med
ristede havregryn



★★★★★ 890

Gammeldags æblekage



IV. Tilkoblingsmulighed for kaminer/ovne.

Københavns Kommunes skorstensfejer for Østerbro er blevet kontaktet for at undersøge mulighederne for at åbne de gamle skorstene op, så vi kan etablere kaminer/ovne i lejlighederne.

Krav: Besigtigelse af de gamle skorstene for at undersøge egnethed.

Omkostning. Tømning og isolering af skorstene. Lejlighederne betaler selv for ovne/kaminer.

Som vist er der mange forskellige design-løsninger for ovnene. I nogle lejligheder er de gamle kaminer fortsat på plads. I andre lejligheder er der frit spil i.f.t. løsning og design.



V. Dørtelefonanlæg med video/app

I det det synes umuligt at holde ubudne gæster fra vores gårdarealer, så er en løsning som øger sikkerheden for ejendommen, at etablere Video-hustelefoner. Disse kan endvidere kobles til telefonen, så man fjernstyre adgang til ejendommen og de enkelte lejligheder via app.

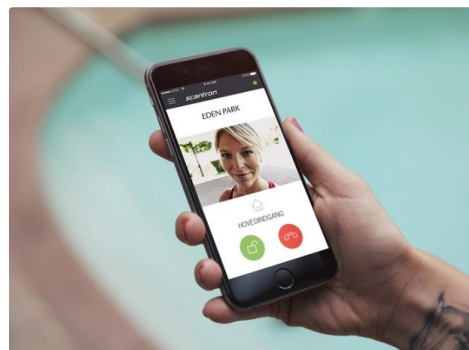
Krav: Enighed om behovet

Omkostning: p.t. ukendt.



SLIM60T – Kompakt video hustelefon med display

SLIM60T er en kompakt video-hustelefon, der med sine beskedne mål på 101 x 180 x 30mm og enkle design komplimenterer lejlighedsentreen. Hustelefonen er håndfri og udstyret med trykknapper, hvilket betyder, at der ikke er behov for et fysisk telefonrør for at kunne føre en samtale til dørtelefonen. Desuden er SLIM60T udstyret med en 3,5" TFT-farveskærm, som leverer skarpe billeder af de besøgende, og øger dermed sikkerheden for beboerne. SLIM60T leveres med en dyb bagplade, som forenkler kabelføringen under montagen. SLIM60T hustelefonen er kompatibel med alle vores video-dørstationer – heriblandt: [MI[®]](#), [MI[®]Compact](#), [Serie 410/510](#), [VPES](#), m.m.



MultiApp – Moderne og mobil dørtelefoniløsning

Scantrons MultiApp gør det muligt for brugeren at modtage dørkald direkte på sin smartphone. Beboerne kan på denne måde tale med postbuddet eller andre gæster, når de ringer på hoveddøren og derefter give dem adgang til opgangen, uden at beboeren selv behøver at være hjemme. Således øges fleksibiliteten i boligforeningen eller i virksomheden, da brugerne kan give adgang til gæster på alle tidspunkter af dagen. Scantrons MultiApp kan desuden modtage video-opkald, hvilket giver mulighed for at se præcis, hvem der ringer på døren, såfremt en videodørtelefon er integreret i systemet. Som en sikkerhedsfunktion kan brugeren kun give adgang til besøgende efter et dørkald er accepteret, hvorved ubevidst adgang til bygningen undgås. Den enkle og brugervenlige brugerflade gør det nemt at manøvrere rundt i app'en og simpelt at modtage dørkald. Boligforeningen eller virksomheden kan derudover personliggøre designet på app'en ved f.eks. at tilføje deres eget logo og links til deres hjemmeside.

VI. Elevator fra gårdsiden til tag-niveauet

Etablering af elevatorer på bagtrapperne er allerede gennemført for én ejendom i Købkes Gård. Adgangen til lejlighederne bliver markant forbedret, for lejlighederne fra 1.sal og op. Adgangen til en eventuel tagterrasse bliver også markant forbedret for beboerne fra stuen og på til 3.sal.

Krav: Let adgang for alle beboere i ejendommen.

Omkostning: ca. 1.3 mio. kr. per elevator.



Illustration af etablering af let adgang til lejlighederne og tagterrasse via elevator. 27% af beboerne vil
samt ikke få adgang til den eksisterende bagtrappe fra stuen. Foto: Peter Hoffmann, 2019



Appendiks med baggrundsmateriale

Hvis man drømmer om en elevator på bagtrappen

Hvis man bor i en ejendom uden, kender man nok godt tanken, når man slæber sig op ad trapperne: Gid, her var en elevator. I en andelsboligforening i København har man gjort tanken til virkelighed.



I en andelsboligforening i Valby, København, har de etableret bagtrappen med en elevator. Den er bygget ind i det gamle trappetårn, så det udseende ikke ses, at der er en elevator og ikke trapper. Foto: Kristoffer Joel Poulsen



ELI BABBETH HAMERIK SCHWARZ

Aksel Lauesen fik faktisk ideen for snart ti år siden. Andelsboligforeningen på Valby Langgade i København var nemlig et sted, hvor folk blev boende. Lejlighederne gik primært i arv, og da beboerne ikke blev yngre, fik Aksel Lauesen tanken, at det kunne være smart med en elevator. Men teknologien strakte sig dengang ikke lige så langt som fantasien. Så det blev ved tanken, indtil Aksel Lauesen en dag i 2012 atter undersøgte markedet, indhentede et tilbud og tog det op på foreningens generalforsamling.

” For os handlede det om at tænke over, hvordan vi kunne blive boende.



Elevatoren har et udsigt op i lejlighederne og er, hvor bagtrappen var før, lige på den anden side af køkkenstuen. Foto: Kristoffer Joel Poulsen

»Vi har jo alle et ønske om at kunne blive boende, men det er ikke altid sådan, at fysikken tillader det, når man bliver ældre. Og da næsten alle i foreningen er ved at komme op i alderen, tog de andre beboere rigtig godt imod ideen om en elevator,« fortæller Aksel Lauesen.

Han sidder i en lænestol i den store herskabelighed med udsigt til Jesu Kirken og Carlsbergkvarteret. Her har han boet i 24 år, men lejligheden ser ud som om, at han er flyttet ind i går. Og sådan er det generelt i opgangen, fortæller Casper Andersen, som er bestyrelsesformand i foreningen.

Læser du med fra mobilen, kan du se flere billeder her.

»Vi holder så meget af at bo her, og det ses tydeligt på lejlighedernes stand. Så for os handlede det om at tænke over, hvordan vi kunne blive boende,« siger Casper Andersen og læner sig lidt frem på den læderovertrukne 7'er-stol.



Aksel Lauesen og Casper Andersen er to af beboerne i andelsboligforeningen i Valby, som tidligere på året har fået installeret en elevator på bagtrappen. Foto: Kristoffer Joel Poulsen

»Der er ingen af os, som er særligt vilde med tanken om at ende i en ældrebolig eller plejehjem med fælles spisesal. Og da vores venner jo også bliver ældre, så behøver vi heller ikke at bekymre os om, at vi en dag ikke kan få besøg, fordi vores venner ikke kan komme op ad trapperne. Så elevatoren vil på mange måder forhøje livsqualiteten.«

Ingen huslejestigning

Elevatoren har inklusive moms kostet 1,4 millioner kroner, og det skabte i starten bekymring blandt beboerne i den lille andelsboligforening med kun otte lejligheder. Finansieringen kunne nemlig betyde, at huslejen ville stige.

” Vi ville ikke have sådan en stålbojs udenpå bygningen.

Aksel Lauesen

»Men vi fandt ud af, at vi i stedet for at lade huslejen stige med godt 700 kroner om måneden, kunne lægge vores lån om fra 20 år til 30 år,« siger Casper Andersen og fortsætter:

»Så udover at vi får en udgift på el på otte-ti tusinde kroner om året, der skal deles mellem beboerne, har vi ikke store ekstraudgifter. Og det er også vigtigt, når man når pensionsalderen.«

Dermed blev beslutningen om en elevator en realitet, og den er netop blevet godkendt til brug.

Elevatoren ligger der, hvor bagtrappen i den gamle ejendom lå engang. Så når du åbner køkkendøren, træder du direkte ud i en elevator i stedet for en trappe. Projektet har taget et lille halvt år inklusive pauser hen over julen. Alt, hvad der hedder byggetilladelser og lignende, har firmaet Elevator.dk stået for.

Elevatoren Alma har plads til flere

Elevatoren er ikke den hurtigste på jorden, men når vaskerummet ligger på femte sal, er den med garanti hurtigere, end hvis man selv skulle slæbe vasketøjet op fra første, hvor Aksel Lauesen f.eks. bor. Og så undgår man ubehagelige vibrationer i især køkkenet, hvilket er en ting, man bør huske på, når man undersøger markedet, pointerer Casper Andersen.

Aksel Lauesen åbner i et kvikt tag døren, hvorpå de to ældre herre går ind.

»I kan sagtens være her,« siger de til fotografen og undertegnede om elevatoren på godt en kvadratkilometer.

Og det kan vi alle lige netop. Da vi kommer ned i gården og vender os om, er det bemærkelsesværdigt, som indgangen til elevatoren ligner en helt almindelig bagdør.

»For os var det vigtigt, at den også var pæn. Vi ville ikke have sådan en stålbojs udenpå bygningen. Det er grimt, larmer og er synd for naboerne. Den her lægger man ikke mærke til – vi skal bare lige have noget grønt glas, så passer den fuldstændig ind med vinduerne,« fortæller Aksel Lauesen og sætter nøglen i låsen, så skillederne åbner.

»Sådan, nu skal du tage billedet,« siger han til fotografen og fortsætter:

»Det er derfor, vi skal have matteret glas i, så man ikke kan se den,« siger han.

LE 8 OG 8A

Spar penge ved at sænke vandtemperaturen



Casper Andersen griner og stiller sig ved siden af Aksel Lauesen foran elevatoren, som er blevet døbt Alma, mens fotografen skynder sig at knipse løs, inden skillederne lukker i igen.

Oprindeligt ville man i andelsboligforeningen gerne have elevatoren på hovedtrappen, men det kunne ikke lade sig gøre, idet den trappe ikke må sløjfes, og opgangen ikke var stor nok til både elevator og trappe. Men bagtrappen må ofte gerne sløjfes, og i mange gamle lejligheder er disse trapper f.eks. blevet til badeværelser ved byfornyelsesprojekter. Der gælder dog regler for brandsikkerhed, når man fjerner bagtrappen, og derfor er der blevet installeret et sprinklerindlæg på hovedtrappen, ligesom hver lejlighed har fået et i gangen.

»Faktisk er vi mere sikret mod brand, end vi var før,« siger Casper Andersen.

Geometrien, ikke alderen, er udfordringen

Udover at der selvfølgelig skal være styr på det brandtekniske, når man bor i en gammel ejendom, er det ikke alderen på ejendommen, som afgør, om det er muligt at opføre en elevator, siger Michael Per Vesterløkke, der er seniorspecialist og sektionsleder i Renovering og Byggeteknik hos Cowi.



Elevatoren er installeret i det gamle trappetårn, så bygningens arkitektoniske udtryk er bevaret. På udsigten er det set ikke til at se, at der gemmer sig en teknisk, ny elevator bag døren. Foto: Kristoffer Joel Poulsen

»Den største vanskelighed er i virkeligheden at finde en placering. For hvis der ikke er en bagtrappe, fordi ejendommen måske er blevet byfornyet, skal man enten tage lidt af hver lejlighed eller placere den udenpå bygningen. Udfordringen er ofte det geometriske og æstetiske, fremfor konstruktionen, så det er ikke det springende punkt, at din ejendom er gammel.«

Michael Per Vesterløkke fremhæver, at det bl.a. ikke altid er muligt at få elevatoren til at stoppe på hver trappeafsats. Netop dette problem støttede Aksel Lauesen ind i, da han for år tilbage første gang undersøgte muligheden for elevator.

»Så hvis du bor i en ejendom, hvor geometrien er i orden, kan det være en fin ide at installere en elevator, hvis der f.eks. er mange ældre beboere.«



Elevatoren i ejendommen har døbt den til kvadratkilometer Alma. Den kan sagtens være tre personer i den, selv om den ikke er så stor. Foto: Kristoffer Joel Poulsen

På Valby Langgade er Aksel Lauesen og Casper Andersen tilfredse. Elevatoren står klar, og kun et lille ding lyder, når den stopper på afsatsen. De to herrer kører allerede velvilligt op og ned i den, når det er vasketid og forudser, at den vil skabe glæde i de kommende år.

»Elevatoren her var faktisk den første af sin slags i Danmark,« indskyder Aksel Lauesen med et smil.

»Det skrev Valby Bladet, og det overraskede os lidt. Så nu har vi har været i Lorry to gange. En gang lige da projektet gik i gang, og én gang da det stod klar. Og nu skal vi så også i Jyllands-Posten,« slutter Aksel Lauesen.

Overvejelser ved elevator-projekt

- Se på beboersammensætningen i foreningen. Kan en elevator forbedre livsqualiteten for ældre beboere og børnefamilier?
- Hvordan ser foreningens økonomi ud? Tal med jeres rådgiver om finansiering via enten f.eks. boligafgift eller omlægning af lån.
- Kan det praktisk lade sig gøre? Kan bagtrappen sløjfes, er der plads på hovedtrappen, eller er der et kammer eller hjørne i hver lejlighed, som kan bruges til projektet?
- Tal med en sagkyndig om, hvilken elevator vil være den rigtige ift. vibrationer, støj og lign. i en gammel ejendom.
- Sørg for, at byggetilladelser er indhentet fra kommunen, inden første betaling, da kommunen kan sige afvise en tilladelse.
- Vær forberedt på en årlig ekstra el-udgift.
- Vær forberedt på en ekstraudgift ift. brandsikring, da det er lovpligtigt, når man sløjfer bagtrappen.

• Husk, at et autoriseret servicefirma skal servicertjekke elevatoren med et par års mellemrum. På Valby Langgade er det hvert tredje år, det skal gøres.

• Tag spørgsmålet op på en generalforsamling og afstem forventninger blandt beboerne, da det både er en større udgift og forandring.

• Se evt. mere på [elevator.dk](#)



MORTEN KJELSTRUP

Beboer i ejerforeningen på Peder Skrams Gade

”Vi har fået en professionel rådgivning fra KONE igennem hele forløbet, og vi er meget glade for vores elevator, der kører upåklageligt og gør vores hverdag betydelig lettere. Det giver os en stor ro at vide, at vi alle kan blive boende i vores hjem, så længe vi ønsker det, da vi nu har en nem adgang til alle lejligheder”.

En lettere hverdag for alle beboere

Beboeren i ejerforeningen på Peder Skrams Gade kom til KONE i 2015 med et ønske om at gøre deres hverdag lettere.

”Vi ønskede at få en elevator, der ville gøre det let for os at komme hjem med indkøbsposer og andre tunge ting. Og ikke mindst ville vi sikre, at ældre beboere ubesværet kunne komme op i deres lejligheder og derved have mulighed for at blive boende i deres hjem herinde inde i byen”, fortæller Morten Kjelstrup fra foreningen på Peder Skrams Gade.

KONE kom ud for at besigtige bygningen og lytte til beboernes behov. Foruden en lettere adgang til lejlighederne, ønskede beboerne at bevare deres gårdhave og få en velintegreret elevatordløsning, der både var funktionel og æstetisk flot. Sammen med foreningen fandt KONE, at den bedste løsning til ejendommen var at erstatte køkkentrappen med den moderne elevator [KONE MonoSpace® 500](#).

I forbindelse med installationen, fik beboerne på hver etage tilføjet en lille repos mellem køkkenet og elevatoren, hvor de i dag opbevarer konserves, sko og andre ting. Med elevatordløsningen er det lykkedes at få udnytte bagindgangen maksimalt og bevare den charmerende gårdhave og hovedtrappe.

En lydløs elevator

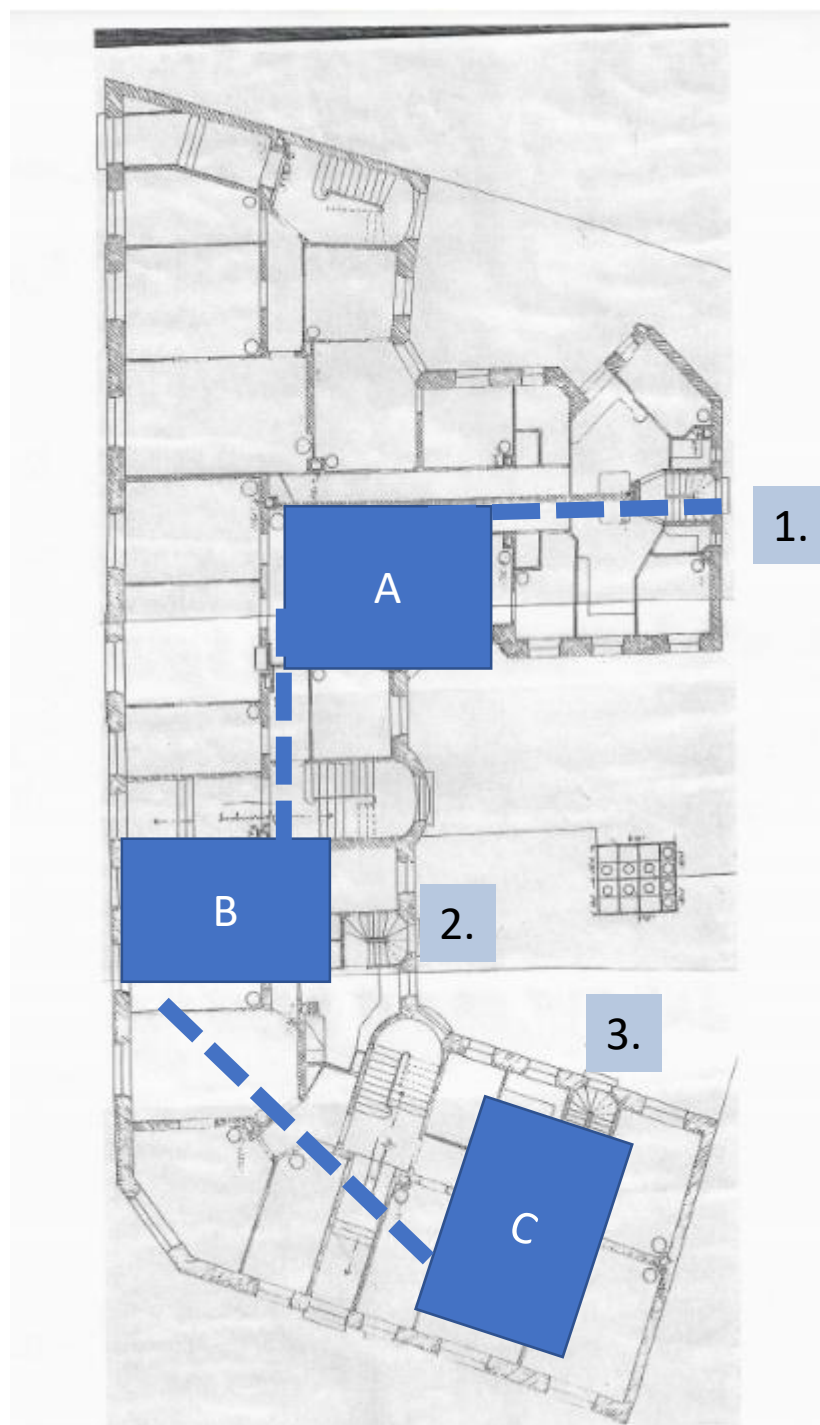
Mange foreninger er bekymrede for, om man kan høre elevatoren om natten. For beboerne på Peder Skrams Gade var det også vigtigt, at ingen ville blive generet af elevatoren - heller ikke beboerne i nabobygningen, som elevatoren grænser op til. Med elevatoren KONE MonoSpace 500 har foreningen fået en af de mest lydløse elevatorer på markedet. Og som en ekstra sikring, er der installeret natprogrammet ”Silent nights”, der nedsætter hastigheden og lydniveauet for elevatoren mellem kl. 22.00 - 8.00.

Sikker adgang og flugtvej

For at fastholde en høj adgangskontrol i bygningen, er det kun beboerne på Peder Skrams Gade, der har fået adgang til elevatoren med deres nøgle. Derudover kræver det også en nøgle at komme ind i lejligheden fra reposen.

Når bagtrappen bliver taget i brug til en elevator, bliver der fjernet en flugtvej, og de fleste kommuner stiller derfor øgede krav til brandsikring af hovedtrappen. På Peder Skrams Gade fik de derfor i forbindelse med elevatordinstallationen etableret et lovpligtigt sprinkleranlæg på hovedtrappen.

Både sprinkleranlægget og elevatoren kræver lovpligtige serviceeftersyn fra certificerede serviceleverandører. I Peder Skrams Gade var det et naturligt valg at få KONE til at servicere elevatoren. Med foreningens [skræddersyede elevatordservice](#) sikrer KONE, at elevatoren kører problemfrit og bevarer sin værdi.



A.-C. Mulige placeringer for tagtarresser

1.-3. Mulige placeringer for elevatorer.

Model A.



Model B+C.

