

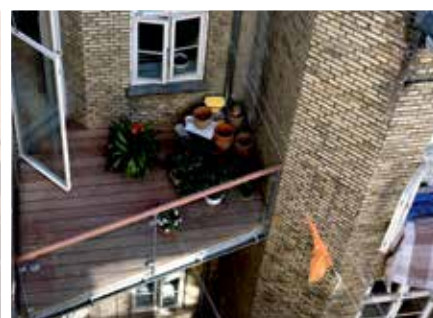
BEDRE BOLIGER

NYHEDSBLAD FRA GI

Nr. 4 · 2013



Alt om altanen - tips og inspiration



Investering i fremtiden

Altaner giver nye muligheder for beboeren og gør lejemålene mere attraktive

Af kommunikationskonsulent Bo Bjerre Hansen,

Altanen giver lys og luft til beboeren, som får let adgang til ophold under åben himmel. Et løft for enhver lejlighed, vil de fleste sige, og en drøm for mange beboere. Men det er også en stor investering, som medfører huslejestigninger. Hermed kan uenighederne begynde!

Beboerne ville selv

Søndergården er en boligkarré beliggende på Amager ved København. Ejendommen har fået etableret hele 208 altaner. Ejeren – Privatbo – brugte et halvt år på byggeprocessen, og ideen kom fra beboerne.

“Beboerrådet kom til os med forslag om at få lavet et altanprojekt, og vi var positive over for ideen,” fortæller Jeannett Lass-Meyer – ejendomsinspektør hos Privatbo. Men en undersøgelse blandt lejerne viste, at blot lidt over halvdelen ønskede projektet. “Vi gjorde det alligevel, fordi vi gerne selv ville, og et lille flertal var nok for os,” lyder det fra Jeannett Lass-Meyer.

Og det viste sig, at Privatbo med den tilgang havde set helt rigtigt, for en efterfølgende undersøgelse, udført et år efter etableringen, viste, at 85 % af beboerne nu var glade for altanerne.

Privatbo har i en anden ejendom gennemført et endnu større altanprojekt med næsten 500 altaner, hvor mønstret var det samme.

Jeg sagde nej

Gunnar Hansen er blandt de omvendte. “I begyndelse sagde jeg nej til projektet, fordi jeg ikke syntes, at jeg havde brug for en altan, og så var jeg ikke interesseret i en huslejestigning på 470

kroner. Jeg havde en kolonihave dengang. Og jeg mente, at det var nok for mig,” fortæller Gunnar Hansen.

Men efterfølgende er Gunnar Hansen blevet glad for altanen, og han nyder at gå derud, når han er kommet hjem fra arbejde. “Altanen betyder, at naturen kommer lidt ind. Du følger bedre med i årstidernes gang, der kan ligge sne og blade derude,” lyder det videre fra Gunnar Hansen, som med et grin fortæller, at han faktisk er opkaldt efter sin navnebroder med det berømte mellemnavn “Nu”.

Sol og kold hvidvin

Beboeren Søren Schølte er også blandt de lejere, som stemte imod, men som nu er glad for altanen. “Når jeg kommer hjem, nyder jeg at kunne sidde på altanen, og drikke et køligt glas hvidvin.” Søren har lagt mærke til, at flere tørrer tøj på altanen, og at mange har planter på altanen. “Enkelte soler sig derude om sommeren, men generelt bruger de fleste den til en hurtig luft,” fortæl-



Hos beboeren Nanna bruges altanen blandt andet til rygning.



ler Søren Schølte. Det gælder også Sørens voksne datter, som også bor i ejendommen. Hun byder inden for, og stiller i modsætning til sin far og Gunnar Hansen gerne op til fotografering.

Røg på altanen

“Min kæreste ryger, og det foregår altid på altanen, men vi spiser også derude og drikker kaffe,” fortæller Nanna, som også oplyser, at hun mest kommer på altanen i korte ophold.

Der er dobbeltdøre til Nannas altan, og det betyder, at der kommer rigtig meget lys ind i lejligheden.



Sådan er det bygget

Altanerne er etableret ved at indstøbe indskudte stålprofiler, som er fastgjort til gulvbjælkerne 30 centimeter ind under gulvet. Ved indføring af stålprofilen i muren ved foden af altanen, opnår man en fornemmelse af, at altanen hænger på muren uden synlige beslag. Ofte er monteringen anderledes på øverste etage, hvor murværket er tyndere. Her fastgøres i en større afstand ind under gulvet.

Man har kunnet tilkøbe afskærmningsglas. Det har Nanna valgt, og det er for at undgå direkte indkig.

Ejerens fordele

Jeannet Lass-Meyer opridser en række fordele, som man kan få som ejer ved investering i altaner. “Vi oplever, at altanerne gør lejlighederne mere populære, så du kan lettere tiltrække fx velfungerende børnefamilier,” fortæller Jeannet, som også peger på at ejendomsværdien stiger. Det gør den samlede økonomi også i kraft af den højere husleje.

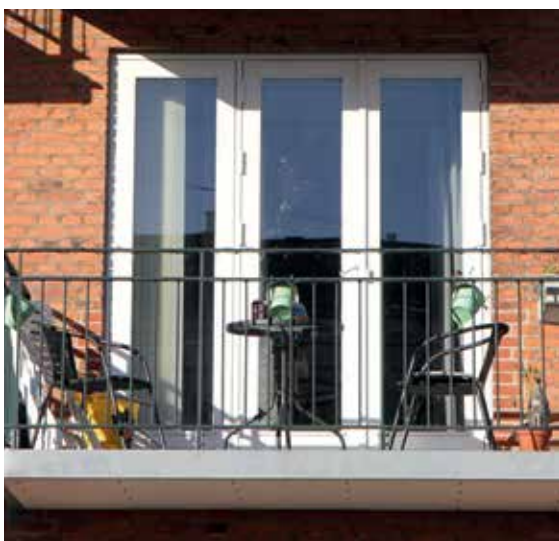
ALTANTYPER I ÆLDRE ETAGEEJENDOMME

Ifølge flere altanproducenter tegner der sig et klart billede af, at disse altantyper er dækkende for, hvad der i disse år bliver etableret.



1. Stålprofil

Stålprofiler monteret på facaden, som altaner hænger på. Stålprofilerne er markante og ændrer facadens udtryk.



2. Indspændt altan

Typen er monteret diskret og uden synlige beslag. Metoden er vundet meget frem og er nu dominerende i Danmark. Den kan udføres både med betondekning, i aluminium eller stål. Billedet til højre er et eksempel på at etablering af altaner også kan løses på overraskende måder.

3. Stræbekonsoller

Montering er også ret diskret, med en skråt placeret stang, der holder altanen.



4. Søjlekonstruktion

En udvendig konstruktion som bærer altanen som et tårn. Konstruktionen tillader større altanarealer.



5. Tagaltan

Specialproduktioner som indbefatter sammenbygninger med fx kvist, tag osv.

6. Fransk

En åbning, hvor man kan læne sig ud i den friske luft, og få en del mere lys ind.



Ejer kæmpede med kommunen og fik sin vilje



"Jeg løb panden mod en mur igennem 10 måneder, men da jeg fik lavet tegninger, som gjorde det nemmere at forestille sig slutresultatet, blødte kommunen op." Det fortæller Jeanne Offersen fra sin 12.5 m² store altan. En usædvanligt rummelig altan, som har betydet meget for beboerne.

"Det er noget helt andet, end at gå ned i gården, jeg kunne jo ikke have alle mine planter i gården," siger Jeanne med et stort smil og plukker et æble. Og planter er der rigtig mange af. Chili, paprika, alskens krydderurter, et lille æbletræ, roser, blåregn osv.

"Vi plukker stort set noget til maden hver aften, og det er så frisk og sprødt," lyder det fra Jeanne, som også fortæller, at familien spiser på altanen, så snart vejret tillader det.

Bedre sammenhold

Altanerne har også åbnet op for mere snak beboerne imellem. "Når man er på altanen, kan man lige udveksle bemærkninger med dem der færdes i gården, og pludselig har vi fået mere med hinanden at gøre," beretter Jeanne.

Skal man låne til etablering af altaner, så vil GI ofte sige nej til søjlekonstruktionen. "Den gør ofte skade på det arkitektoniske udtryk, men som det er udført her, synes jeg, at det er virkelig vellykket," siger Teknisk Chef John Skovmand Thomsen fra GI.

Lån til altan

GI kan yde lån både ved renovering, udskiftning eller nyetablering af altaner. Har du konto i GI, kan du låne til 90 % af udgifterne, ligesom det er gældende for andre arbejde. Få et gratis teknikerbesøg, hvis du har tanker om at gøre noget. Hvis det ikke går ud over bygningens arkitektoniske kvaliteter, så anbefaler GI at overveje altaner, for det giver en god komfort til beboerne og øger ejendomsværdien.

Er det noget for dig, så bestil et gratis teknikerbesøg fra GI.

Kommunale barrierer

Kravene ved etablering af altaner fra kommunal side varierer fra kommune til kommune. Du er derfor nødt til, at indhente information om krav fra din kommune, så du ved, hvad der kræves for at få byggetilladelse.

Gratis publikation om altaner

Du kan downloade eller bestille en trykt version på gi.dk under topmenupunktet "Bestil materialer". Publikationen kommer omkring relevante forhold vedrørende etablering og reparation af altaner på etageejendomme.



Altanerne bæres af den gennemgående søjle, og det er netop den, som gør det mulig med et stort areal.



Jeanne Offersen plukker sine smukke æbler.

Nye publikationer

Hvidbogen om bygningsrenovering er udkommet i en revideret udgave. I forhold til den første udgave, er den opdateret med nye data og andre rettelser.

I en flot opsat bog, kan du læse om de nominerede projekter til Renoverprisen 2013. Flotte fotoserier ledsager teksterne om de enkelte projekter.



Hvornår kan vedligeholdelseskontoen dække udgiften til en forbedring?

Hvis du ejer en bindingspligtig ejendom, er det muligt at tage lejeretlige forbedringer med over vedligeholdelseskontoen. Det er arbejder, der giver en øget brugsværdi. Som regel vil man kræve en forhøjelse af lejen, eller indregne forbedringen i en ny højere leje, så man får dækket udgiften via lejen. Men mange ved ikke, at det er muligt at tage udgiften med over vedligeholdelseskontoen, hvis man vælger ikke at få den dækket over lejen. Betingelsen er, at et flertal af lejerne eller beboerrepræsentationen positivt har godkendt, at vedligeholdelseskontoen bruges til at dække den pågældende forbedring. Udlejer skal kunne dokumentere lejernes accept. Du kan se mere om reglerne på gi.dk:

SERIE OM EJENDOM DER TØRLÆGGER KÆLDEREN

Endeligt tørre rum



Før var der bar jord og fugtige murstensvægge. Nu er der støbte gulve og vægge med indlagte fugtspærrende membraner.

Efter årtier med fugtig kælder, som end ikke kunne anvendes til opbevaring, er der nu etableret rum med tør atmosfære, der hvor fugtstandsingsarbejdet er gennemført.

I sidste nummer kunne du blandt læse om indsavning af membran til standsning af den opstigende grundfugt. Nu har ejer Bjørn Moe fået støbt gulve, og dermed er lokalerne ved at være klar til næste skridt, som er at blive indrettet som pulterrum med bure.

Det meste af fortovet er også lukket, men arbejdet er dog ikke nået helt til ende. De sidste 10 meter er endnu ikke gravet op.



NÅR DET GÅR GALT



Utæt tagrende

Her svigter tagrenden, en enkelt tagsten er knækket og vandet har frit løb ned ad en vandskuret mur, som ovenikøbet er relativt nyrenoveret. Vandets dryppen har allerede skabt et hul i overfladen, og nedbrydningen er kun lige begyndt. Løses problemet ikke, så venter der frostskader, og inden for kort tid begyndende nedbrydning af murværket.



Vind Renoverprisen 2014



Fra 1. december kan du indstille til Renoverprisen 2014. Udfyld en kort formular på renover.dk og upload et eller flere fotos. Du må gerne indstille flere projekter, og det behøver ikke være dit eget renoveringsprojekt. Du kan også følge processen frem til uddeling af prisen på facebook og twitter. Vinderen i 2013 var en bindingspligtig murstensejendom beliggende på Nørrebro ved København.

Kender du lovkravene ved renovering?

Der er skrappe krav, når man som bygningssejer fx vil renovere sin bygning. Men undersøgelser fra bl.a. SBi viser, at mange bygningssejere og udførende ikke er bekendt med, hvordan disse regler er skruet sammen. Det siger chefkonsulent Niels Strange fra Dansk Byggeris Træsektion, som har udgivet en publikation, som på et let tilgængelig måde indfører i kravene fra bygningsreglementet.

Du kan fx, se hvornår en bygningsrenovering udløser krav om energibesparelse og efterisolering?

Her drejer det sig om tagkonstruktion og tagbeklædning, facadekonstruktion, ud- og indvendig beklædning, gulvkonstruktion og gulvbeklædning, loftkonstruktion og loftsbeklædning.

Og udover det kan du se, hvornår ændring eller udskiftning af vinduer, lemme og døre udløser komponentkrav?

"Mange som ejer en ældre ejendom, vil gerne bevare den, men selv bevaringsværdige bygninger er omfattet af kravene undtagen de specifikke bygningsdele som er omfattet af bevaringsværdien," fortæller Niels Strange.

Publikationen kan hentes gratis som pdf fra traesektionen.dk (vælg publikationer).

