



altana

Guide til dig,
der drømmer om
en altan

10 GODE RÅD

TIL DIG, DER OVERVEJER EN ALTAN

Der kan være et stykke vej fra altan-drømmen begynder at spire, til altanen rent faktisk hænger der i højderne, med en blomstrende altankasse. Vi har derfor samlet nogle af de ting, man bør være ekstra opmærksomme på, samt hyppige faldgruber, som I bør undgå undervejs - og allerede inden I går i gang.

1 Få en realistisk rådgivning

Når først tanken om morgenkaffe på en altan har strejft dig, kan den være svær at slippe igen. Drømmene kan være store - i bogstavelig forstand. Når først man begynder at slå streger og komme med ønsker til størrelse og placering, er det vigtigt, at få en realistisk og grundig rådgivning. Der skal både tages forbehold for gældende retningslinjer, lokalplaner og bygningens stil og design. Man kan få rådgivning af f.eks. en salgskonsulent fra en altan-virksomhed, med speciale i netop dette område. En rådgiver/salgskonsulent kan også hurtigt i processen vurdere om altaner er en mulighed, da det afhænger af bl.a. en vis frihøjde til evt. fortov eller gårdareal nedenfor, antal vinduer i lejligheden, mængden af dagslys og meget mere.

2 Få afstemt jeres altandrøm

Et vigtigt skridt på altanrejsen er, at I som boligforening får snakket behov, ønsker og drømme og sammen får afstemt, hvad I søger. Sæt en god kop kaffe over og lyt til hinanden. Engagementet fra dem, der bor i stuen, kan være forskelligt fra dem på øverste sal - og hertil kommer altantyper, materialevalg og meget mere. Bliv klare omkring jeres overordnede fælles drøm og I vil herefter opleve en langt hurtigere tilbudsproces, når I tager kontakt til et eller flere altanfirmaer.

3 Sammenlignelige tilbud

Det er en god ide at indhente flere tilbud. På den måde får I flere bud på design, men har også mulighed for at sammenligne priser. Det kan være kompliceret at sammenligne alle mellemregningerne, da der er stor forskel på hvordan de forskellige leverandører griber projektet an, hvad de inkluderer og hvordan de formulerer det i et tilbud. Gennemgå altanens mål på de forskellige tilbud, så I ikke sammenligner prisen på 10 små altaner med 10 store. Sammenlign materialevalg da der er forskel på prisen på beton, alu eller stål. Tjek om altanen er malet/galvaniseret, som kan have stor indflydelse på både pris og design. Der kan være stor forskel på ophængsprincipper/montagemetoder, så undersøg om arbejdet skal foretages udefra (hvor montering direkte i murværket er den mest brugte metode) eller om gulvet i lejligheden skal brækkes op og lægges på ny. Der er også metoder, hvor der bruges synlige udvendige trækstænger, som kan være en billigere løsning, men som så også har betydning for facadens udtryk efterfølgende. Der er også prisforskkel på løsninger for afvanding af regnvand, så bygningen er sikret mod evt. opfugtning. En løsning med en indvendig afvandingsplade, hvor den afsluttende bundplade og/eller gulv ikke udsættes for fugt eller misfarvninger pga. skruehuller, er en dyrere løsning end afvanding ud over forkanten, hvor man så til gengæld kan få opfugtede bundplader eller synlige skjolder ved skruehullerne. Ser I noget i et tilbud, som mangler i de øvrige, så tag kontakt og stil spørgsmål, så jeres sammenligningsgrundlag er så reelt som muligt.

4 Er alt så inkluderet i tilbuddet?

Når I sammenligner tilbud, er det vigtigt, at I sikrer jer mod skjulte udgifter og uforudsete ekstraregninger. De typiske poster, som kan komme på bagkant, er indhentning af tilladelser, flytning af radiatorer, statiske beregninger, møder med

kommune og en mulig ændring i ophængsprincip/montagemetode efter ingeniørberegninger, da disse som regel kommer på bagkant af tilbudsgivning. Derudover kan der komme årstids- og vejrlig bestemte foranstaltninger som f.eks. snerydning på byggepladsen. Kommunerne stiller større krav til miljøscreening, miljøanalyse og håndtering af miljøskadeligt affald, så det er vigtigt at sikre, at disse miljøforanstaltninger er medregnet i tilbuddet, for der skal være ro i maven gennem hele processen.

Tjek de særlige bestemmelser for hvad, der ikke er en del af tilbuddet. Det kan typisk være afgifter til kommunen vedrørende bygge- og ibrugtagningstilladelse samt evt. udgifter til parkering og råden over vejareal.

Ekstern og objektiv rådgivning

Der kan nemt opstå gnidninger rundt om bordet i boligforeningen, når projekter som altaner er på dagsordenen. Det er klart. Vi har med følelser, økonomi og ejendomsret at gøre. Overvej derfor en ekstern rådgiver, der har erfaring og kompetencer med altaner, da det ærlig talt kan være en kompliceret proces med myndighedsgodkendelser osv. En rådgiver kan guide jer igennem hele processen, og tage ansvar for de beslutninger, der træffes, så dette ikke hviler på bestyrelsen/altanudvalget, som ofte ikke har erfaring med processen. Det sikrer jer alle på den lange bane og sparer nødvendigvis tid for altanudvalget.

Læs betalingsbetingelserne grundigt

Det er bestemt ikke irrelevant hvordan altanerne skal betales. Der er ofte tale om et stort beløb, så det kan have stor betydning hvordan betalingsplanen er. Nogle virksomheder kræver en procentdel af den samlede sum ved kontraktunderskrivelse, mens andre virksomheders betalingsplan tilbyder, at man ikke skal have penge op af lommen, før der foreligger en byggetilladelse og der bestilles materialer. På sidstnævnte måde kan man påbegynde projektet og udskyde betalingen. Det varierer meget i branchen, så husk at gennemgå betalingsplanen grundigt evt. med en ekstern rådgiver.

Vælg en troværdig og sund leverandør

Byggebranchen kan have et blakket ry, så vær opmærksom på at vælge en sund leverandør med en solid økonomi, så I ikke pludselig ender på usikker grund med et halvfærdigt byggeri. Inviter evt. en ekstern rådgiver ind og undersøg leverandørens regnskaber, betalingsplan, kreditværdighed og selskabsform, så I sikrer jer selv bedst muligt.

Ønskes danskproducerede altaner?

I mange foreninger lægges der særlig vægt på, at altanerne produceres i Danmark. Det kan både være i forhold til klimabevidsthed og en opmærksomhed på dansk kvalitet. Der findes dygtige danske producenter af både stål- og betonaltaner. Derudover er der også mulighed for at overfladebehandlingen (maling/galvanisering af stålet) foregår i Danmark, og på den måde kan man begrænse sit klimaaftryk ift. transport. Vær nysgerrig på hvor altanen samt vinduer og døre produceres. For selvom der produceres altaner, døre og vinduer i hele verden, kan det være en stor fordel at det foregår herhjemme i forhold til kvalitetskontrol og leveranceflow. Hvis boligforeningen har en grøn agenda, kan man stille krav om at alt træ er FSC-mærket (Forest Stewardship Council). I en FSC-skov bliver der ikke fældet mere træ, end skoven kan nå at reproducere. Samtidigt er FSC en garanti for, at skovdriften tager mange hensyn til skovens biologiske mangfoldighed, og at de mennesker, der arbejder i skoven, er sikret uddannelse, sikkerhedsudstyr og en rimelig løn.

Et andet opmærksomhedspunkt kan være om dansk arbejdskraft er et ønske. Det varierer meget i branchen, om der tilknyttes et fast montage-team med specifik erfaring, eller om der hyres håndværkere ind fra projekt til projekt.

Lær af andres erfaringer

Brug andres gode og dårlige oplevelser til jeres fordel og forhør jer om anbefalinger. Det kan være naboejendommen lige har været det hele igennem og kan dele nogle erfaringer. Måske venner og familie har ærgerlige oplevelser med processer eller leverandører som I kan undgå. Herudover kan det være en god ide at tjekke anmeldelser og kundetilfredshed online på f.eks. Trustpilot. Det kan også give et indblik i hvordan leverandøren kommunikerer med kunderne og løser evt. uenigheder.

Byggetilladelser tager tid

Når der skal indhentes tilladelser, skal I forvente en del behandlingstid i forhold til kommunale processer og godkendelser. Hver enkelt kommune har fastsat retningslinjer, som skal følges, for at passe på den helt særlige arkitektur i den givne by. Det er en kringlet proces, og mange kommuner oplever mangelfulde ansøgninger, der medvirker til, at sagsbehandlingstiden trækker ud. Faktisk er mellem 60-70 % af ansøgningerne i f.eks. Københavns Kommune mangelfulde, og så går sagsbehandlingen i stå, og det koster boligforeningerne tid og penge. Det kan derfor anbefales at projekteringen styres af altanleverandøren, som er inde i disse processer og som dagligt har et samarbejde med de rette hos kommunerne. Faktisk går der ofte minimum 10 måneder fra I har skrevet under til håndværkerne går i gang på pladsen. Myndighedstiden kan variere alt afhængig af kompleksitet og hvilken kommune det er.

Altanen

En værdifuld investering i din bolig og livskvalitet

En altan fungerer ikke kun som ekstra kvadratmeter til lejligheden, der inviterer lys og liv indenfor, men den udgør også en fordelagtig investering i din bolig.

En altan er for mange lejlighedsejere en eftertragtet luksus, der giver ekstra kvadratmeter og muligheden for at nyde udendørslivet uden at forlade hjemmet. Mange drømmer om en altan, men afskriver det som en unødvendig luksus. Det bør man dog ikke gøre, hvis man spørger Anne Fenshøj, PR-ansvarlig for Boliga.dk - en uafhængig boligportal for boligsøgende og boligmarkedsinteresserede.



Hvert år, så langt tilbage som vi husker, har det været 'altan', som med længder er det, folk søger mest på

(i deres boligjagt red.)."

Anne Fenshøj, PR-ansvarlig Boliga

En ting er, at lejligheder med altan generelt er mere eftertragtet. Noget andet er, at kvadratmeterprisen generelt er højere. I 2021 var en lejlighed med altan 2,8 procent mere værd end en tilsvarende lejlighed uden altan. Alligevel skal man tænke sig godt om, hvis man beslutter sig for at tilføje en altan til sin lejlighed. Den skal nemlig være brugbar, fortæller Michael Hammerbak, der er ejendomsmægler og indehaver af Home Vesterbro og Christianshavn, og har mange års erfaring fra det københavnske boligmarked.



Michael Hammerbak
Ejendomsmægler hos Home

Det er svært at vurdere, hvor meget størrelsen på en altan betyder i kroner, men der er ingen tvivl om, at hvis ikke man kan sidde på altanen, så har den ringere værdi. Men en god stor altan med den rigtige orientering og udsigt, kan hurtigt give en merværdi på flere hundrede tusinde kroner.



Drømmerum med liv, lys og luft

Altaner er en voksende del af byrummet i storbyen i en sådan grad, at der er blevet forsket i deres indflydelse. Dykker man ned i forskningsprojektet 'Altaners Sociale Liv,' tegner der sig et billede, der er godt hjulpet på vej af reklamer og sociale medier, hvor altanen bliver formidlet som et privat frirum, hvor man kan nyde sin kaffe i solen, men det er ikke ulig virkeligheden, mener Seniorforsker ved BUILD på Aalborg Universitet, Maria Stender, der er en del af føromtalt forskningsprojekt.



Altanen er for nogen at sammenligne med en forhave, hvor man hilser på naboen over hækken og lige holder øje med om græsset er klippet, og hvor stor en bil, der holder i garagen. For andre er den snarere en urban miniudgave af baghaven – et privat uderum, hvor man opretholder anonymiteten, også selvom man måske kan høres og ses af andre.



Marie Stender

Seniorforsker ved BUILD på Aalborg Universitet og en del af forskningsprojektet Altaners Sociale Liv.



Altanen kan ligeledes bidrage positivt til at udvide vores mentale horisont og dermed blive en positiv og afgørende medspiller for vores psykiske trivsel og livskvalitet. Altanen kan fungere som en adgangsbillet til et kærligt og omsorgsfuldt pusterum eller som en slags mental oplader i hverdagen.



Kirstine Dyhrberg, Psykolog, cand.psych

Forsker Maria Stender mener, ligesom ejendomsmægler Michael Hammerbak, at altanen skal være brugbar – og er det tilfældet, er det ikke kun en værdi i kroner og øre, som man får med en altan.

- "Altaner er kommet for at blive, men udformning og placering har stor betydning for, hvordan de indgår i, og sætter præg på, byens sociale liv. Som forskningsprojektet har vist, kan altaner bringe mange gode ting med sig i form af lys, luft, udsigt, et pauserum og en platform for at nyde byen lidt på afstand", fortæller Maria Stender, men minder også om, at man ikke kan få den ønskede effekt på alle bygninger, og fortsætter.

"Det er afgørende at vurdere den specifikke kontekst og tænke hensyn til bygningsarv, byrum, underboer og naboer ind i udformning og opsætning af altaner."

Psykolog Kirstine Dyhrberg tilføjer også hvordan en altan kan bidrage med mental sundhed.

Fra drøm til færdig altan



Overvejelser

Vi kommer ud og ser på ejendommen og hører om jeres drømme. Så vender vi tilbage med et bud på, hvad der umiddelbart vil kunne realiseres ift. de regler der er i din kommune osv.

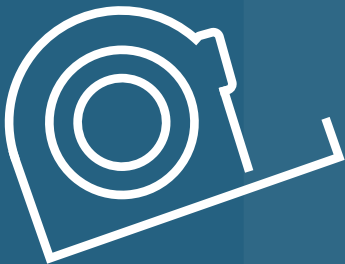
Tilbud og kontrakt

Nu skal der tal på bordet. Som med nærmest alt andet, er altanprisen billigere jo flere der er til at dele de fælles udgifter. Derudover sætter vi en dyd i at fremstille æstetiske løsninger, der kan være en fryd for øjet på jeres facade.



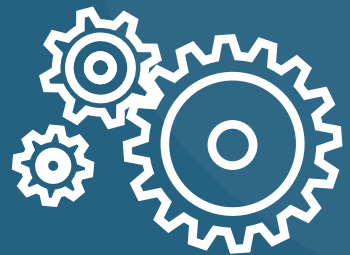
Projektering

Vi måler op med en landmåler, så vi kan lave ansøgningen til kommunen. I skal selvfølgelig godkende, inden den sendes af sted. Nu skal kommunen kigge på ansøgningen, og behandlingstiden varierer fra kommune til kommune.



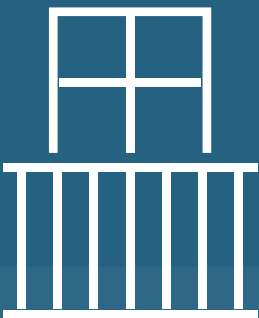
Produktion

Vi bestiller de døre og altaner, I ønsker. Samtidig sender vi jer en forventet opstartsdato. Nu begynder det sjove.



Montering

Når vi har monteret sidste altan gennemgår vi hver enkelt altan og arbejdet omkring disse, så vi er sikre på, at alt er, som det skal være. Så er altanprojektet afsluttet. Vi færdigmelder projektet hos kommunen, og du kan nyde de første solstråler.





DE VILDESTE ALTANNØRDER

Vi vil rigtig gerne få din altandrøm til at gå i opfyldelse

.....

Det koster ikke noget at drømme, så kontakt en af vores
salgskonsulenter og hør om mulighederne for en altan.



Cemil Kocak

Salgskonsulent

Tlf.: 20 60 20 77

Email: ck@altana.as



Jes Hansen

Adm. direktør

Tlf.: 31 31 70 73

Email: jh@altana.as



Jesper Rygaard

Salgskonsulent

Tlf.: 22 13 56 90

Email: jr@altana.as

Få mere inspiration på altana.as