



## 2. Altaner

### ABF Håndbogen 2016

#### 2.1. Indledning

Altanproblematikken giver ude i foreningerne store problemer, såfremt man vedtager at gå i gang med et sådant projekt. Det vil helt og holdent bero på det konkrete projekts konstruktion, med hvilket flertal man kan vedtage dette på en generalforsamling, og om der skal foretages egentlige vedtægtsændringer eller ej.

Der kan være tale om tre muligheder: renovering af eksisterende altaner, udvidelse af eksisterende altaner eller oprettelse af nye altaner. Spørgsmålet er, om alle kan få altaner, eller er det kun enkelte andelshavere, der kan få det, og hvordan skal finansieringen da i givet fald foretages.

#### 2.2. Offentlige regler

Foreningen skal være opmærksom på, at opsætning af altaner skal opfylde kravene i bygningsreglementet af 2010. For at sikre sig at disse krav opfyldes, er det vigtigt, at foreningen har tilknyttet en projekterende fagmand – det kan være en arkitekt eller ingeniør – så foreningen har en sikkerhed for, at bygningsreglementets krav samt evt. lokalplans krav eller deklarationer i forhold til gårdlav overholdes. Se bygningsreglementet af 2010, kapitlerne 1, 2 og 3.

Overvejer foreningen at opsætte altaner med stålkonstruktion, skal fagmanden være opmærksom på EU-regler for stålkonstruktioner, der trådte i kraft den 1. juli 2014, der vil være gældende i sådanne tilfælde.

Derudover vil flere kommuner have deres egen altanmanual, der i mange tilfælde indeholder mere restriktive regler for opsætning af altaner, end bygningsreglementets regler foreskriver. Inden man som forening påtænker at vedtage et sådant projekt, bør foreningen derfor undersøge, om der foreligger en kommunal altanmanual.

Af de vigtigste krav kan nævnes:

##### 2.2.1. Nabohøring

Når foreningen påtænker at opsætte altaner på ejendommens facade, vil dette kunne få betydning for andre personers privatliv, evt. ved at altanerne bliver opsat på en måde, der gør, at man fra altanerne kan se direkte ind i andre folks stuer.

Derfor vil der i de fleste lokalplaner være regler for

nabohøring før arbejdets iværksættelse, og foreningen bør derfor sikre sig, at foreningens fagmand har kontaktet kommunen herom, således at man ikke på et senere tidspunkt under altanprojektet bliver mødt med et evt. krav om nabohøring.

##### 2.2.2. Værn eller rækværk

I henhold til bygningsreglementet af 2010 er det således, at rækværk eller værn mindst skal være en meter højt. Samtidig skal den indbyrdes afstand mellem alle typer af balustre, herunder lodrette og vandrette, være udformet således, at de ikke giver anledning til personskaade. Der skal i særlig grad tages hensyn til, at børn ikke kan klatre på dem eller komme i klemme mellem dem.

##### 2.2.3. Brandsikkerhed

I mange foreninger bliver det mere og mere populært at opsætte altaner af lette konstruktioner, hvilket primært betyder, at altanen laves af eksempelvis aluminium.

Her skal foreningen være opmærksom på, at altanerne skal bygges af brandsikrede materialer, således at undersiden laves i ikke-brændbart materiale, der opfylder regler i BS 60, hvilket betyder, at materialerne skal kunne holde i 60 minutter i hel stand under brandpåvirkning.

Der kan endvidere henvises til "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", afsnit 3.3 og afsnit 5.2.1.

##### 2.2.4. Skyggevirkning

Ved etablering af altaner skal foreningen nøje overveje, hvilke skyggevirkninger altanerne får på de lejligheder, som evt. ikke kan få etableret en altan. En rigtig god idé vil være at montere en attrap som eksempel, så kan alle beboere fornemme altanens skyggevirkning. Tag altid foreningens fagmand med på råd om evt. skyggevirkninger.

##### 2.2.5. Helhedsindtryk

Det er vigtigt, at ejendommens facade efter montering af altanerne fremstår harmonisk. Ofte ser man facader, hvor der "mangler" en til to altaner. Det er synd og skam og bestemt ikke i husets arkitektoniske ånd. Foreningerne bør derfor som minimum kræve, at alle beboere i hver opgang monterer altaner, såfremt dette konkret er muligt ud fra den kommunale godkendelse af projektet.





### 2.3. Reparation eller udskiftning

Er der tale om reparation af eksisterende altaner, vil dette være at anse som værende vedligeholdelse.

#### 2.3.1. Forbedringsværdi på ejendommen

Er der tale om, at nogle eksisterende altaner udskiftes med nye, kan man normalt ikke afskrive hele udgiften som en forbedring. Hvis der i forbindelse med udskiftningen sker forøgelse af altanernes brugsværdi, fx ved udvidelse af altanarealet, vil man kunne aktivere den del af udgiften, der skyldes arealudvidelsen. Man bør her være opmærksom på, at bruttoetagearealbekendtgørelsen ikke regner altaner med, hvorved man via vedtægtsændringer kan blive nødt til at ændre fordelingstallet.

I visse andelsboligforeninger udvides altanen med en glasoverdækning. Sker dette, vil forbedringsværdien, der kan aktiveres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3, være ca. to tredjedele af de samlede omkostninger.

Hvis de nye altaner har samme størrelse og indretning som de gamle, så der ikke er sket udvidelse af brugsværdien, er svaret mere usikkert. Det afhænger nemlig af, i hvilket omfang den offentlige ejendomsvurdering har taget højde for, at ejendommens altaner på vurderingstidspunktet var i dårlig stand og stod over for at skulle udskiftes. Ofte har den offentlige vurdering slet ikke taget hensyn til altanernes stand, men blot lagt til grund, at altanerne hverken var i særlig god eller dårlig vedligeholdelsesmæssig stand. I så fald kan man ikke forvente, at den offentlige ejendomsværdi vil stige med det samme beløb, som det har kostet at udskifte altanerne. Imidlertid vil en ejendom med helt nye altaner blive vurderet højere end en ejendom med gamle altaner. Man vil derfor normalt kunne aktivere en del af udgiften ved en altanudskiftning.

Der er ikke noget sikkert almindeligt gældende svar på, hvor stor en del af udgiften der i de nævnte situationer kan aktiveres, men det ses ofte, at der aktiveres ca. to tredjedele af udgiften, hvis der samtidig sker en udvidelse af altanarealet, og under 50 %, hvis der ikke sker nogen forbedringer overhovedet.

Hvis foreningen benytter den offentlige ejendomsvurdering ved beregning af andelspriserne, skal man imidlertid være opmærksom på, at aktiveringen kun kan fastholdes, indtil næste årlige vurdering foreligger.

Når foreningen har gennemført en altanudskiftning, er det derfor vigtigt, at man giver oplysning til vurderingsmyndighederne om, at arbejdet er udført og om

udgiften, således at vurderingsmyndighederne kan tage hensyn til det ved vurderingen. Hvis den første vurdering efter altanudskiftningen ikke tager tilstrækkelig højde for den aktiverede udgift, er det endvidere vigtigt, at foreningen klager over vurderingen og påstår ejendomsværdien sat op.

Når foreningen beslutter at udskifte altanerne, skal man være opmærksom på, at dette normalt vil medføre et vis fald i egenkapitalen og andelsboligernes pris, og at faldets størrelse beror på et skøn, indtil næste vurdering foreligger.

Samtidig med at man beslutter altanudskiftningen, bør man derfor hensætte et beløb i regnskabet til at imødegå det fald, der kommer i egenkapitalen. Beløbet bør sættes forholdsvist højt, således at man undgår fald i egenkapitalen efter arbejdets gennemførelse.

#### 2.3.2. Altaner nedtages eller laves om til franske altaner

Såfremt foreningens generalforsamling skal vedtage at nedlægge eksisterende altaner eller at lave disse om til franske altaner, er der næppe tvivl om foreningsretligt set, at dette kun kan vedtages med enstemmighed, idet der her vil være tale om, at andelshaverne får frataget en velerhvervet rettighed, dvs. dét at have en altan.

Ved enstemmighed forstås der, at alle stemmeberettigede i andelsboligforeningen er til stede (evt. via fuldmagt, jf. ABF's standardvedtægter § 22, stk. 5), og at alle stemmer for.

#### 2.3.3. Opførelse af nye altaner

I det tilfælde, hvor der er tale om helt nye altaner, kan værdien af udgiften til etablering af altanerne aktiveres som forbedring ved beregning af andelsværdien i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3. Bruger foreningen den offentlige ejendomsvurdering som udgangspunkt for udregning af andelskronen i foreningen, må det dog anbefales at tage kontakt til SKAT og dér forhøre sig om, hvorvidt SKAT vurderer forbedringsdelen til værende 100 % eller en lavere procentsats.

### 2.4. Finansiering

I forbindelse med et altanprojekt vil de fleste foreninger skulle foretage låntagning, som vil være at anse som en driftsomkostning, der skal betales som en fællesudgift i henhold til boligafgiftsbestemmelsen i foreningens vedtægter. Som ovenfor nævnt bør man være opmærksom på, at bruttoetagearealbekendtgørelsen ikke regner altaner med, hvorved man kan komme ud for, at fordelingstallet i foreningens vedtægter skal ændres.



#### 2.4.1. Andelsboligforeningen betaler for altanerne

Er det andelsboligforeningen, der finansierer altanerne, vil der være tale om et forbedringsarbejde, der kan tillægges andelsværdien i foreningen.

Altanerne vil da blive finansieret af andelshaverne, evt. via en boligafgiftsstigning, eller finansieringen vil evt. også kunne finde sted ved, at foreningen foretager en låneomlægning i forbindelse med etableringen af altanerne.

I og med at det er foreningen, der har finansieret altanerne, vil det være foreningens ejendom og derved være underlagt vedligeholdelsesbestemmelsen i foreningens vedtægter.

#### 2.4.2. Andelshaverne betaler for altanen

I dette tilfælde vil der være tale om andelshavers individuelle forbedring i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12. Afskrivningen af altanen vil være afhængig af, hvad der står i prisbestemmelsen i foreningens vedtægter.

Følges ordlyden i ABF's standardvedtægter § 14, stk. 2, 1. pkt., fastsættes værdiansættelse og fradrag af forbedringer efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastsat af ABF som vejledende. Ønskes anden afskrivning end den, der fremgår af ABF's forbedringskatalog, vil dette skulle vedtages med kvalificeret flertal i henhold til ABF's standardvedtægter § 23, stk. 2, som værende en vedtægtsændring. Er der ikke praksis på området, og ønsker foreningen at træffe dette valg på generalforsamlingen, vil dette valg kunne træffes med simpelt flertal på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen bør sikre sig via vedtagelse, at andelshaver selv står for indhentelse af relevante offentlige tilladelser, som bør forevises bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse, såfremt dette kan lade sig gøre.

Endelig bør man som forening være opmærksom på, at bygningsreglementets bestemmelser overholdes, og man bør også være opmærksom på muligheden for, at der skal foretages nabohøring. I visse foreninger, hvor andelshaver selv bekoster etableringen af altaner, udregnes andelsværdien i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b.

Her er det vigtigt, at foreningen trækker værdien af altanen ud af valuarvurderingen, således at værdien af altanen ikke både fremgår af andelsværdien og som individuel forbedring, idet en sådan dobbeltaktivering

af altanen vil betyde en overpris i henhold til andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, og derved en ulovlig overpris.

Betaler andelshaver selv for altanen, har denne selv vedligeholdelsen af altanen. Flere foreninger vælger dog i sådanne situationer at opkræve et tillæg til boligafgiften, der lægges til side til fremtidig vedligeholdelse af altanerne, således at der sikres likvider til fremtidig vedligeholdelse. Sådanne aftaler med andelshaverne laves skriftligt som boligaftaler med den enkelte andelshaver.

#### 2.4.3. Lån til andelshaver

Visse andelsboligforeninger vedtager på generalforsamlingen, at de andelshavere, der er interesserede i at få altaner, kan få lov til dette.

I dette tilfælde kan generalforsamlingen vedtage, at foreningen optager lånet, hvorefter de involverede andelshavere betaler et tillæg til boligafgiften svarende til afbetalingen på lånet.

Forhøjelsen kan betales ved siden af boligafgiften i et vist antal år, eksempelvis 20 eller 30 år, med et uændret fordelingsstal. Dette betyder, at de andelshavere, der erhverver sig altanerne, ikke får en særlig stigning i andelsprisen pga. altanerne, men de respektive andelshavere har naturligvis også brugen af altanen efter lånets løbetids udløb.

I disse tilfælde må det stærkt anbefales, at foreningen opretter separate kontrakter med de involverede andelshavere.

I en del foreninger vedtager generalforsamlingen i forbindelse med vedtagelse af altanprojektet, at det er foreningen, der forestår vedligeholdelse og udskiftning af altanerne for at opretholde en ensartet standard. Dette betyder, at de andelshavere, der får altaner, vil skulle betale et tillæg til boligafgiften svarende til de faktiske udgifter på lånet. Tillægget frafalder dog ikke ved lånets udløb, da foreningen har vedligeholdelse og udskiftning af altanerne, således at andelshavere, der ikke får altaner, også efter lånets løbetid ikke bliver økonomisk berørt af disse fremtidige udgifter. Andelshavers ydelse til foreningen efter lånets udløb vil i mange tilfælde nedsættes. Hvad andelshaver skal betale efter dette tidspunkt, bør diskuteres med foreningens fagmand, således at foreningens omkostninger til vedligeholdelse og udskiftning af altaner dækkes fremadrettet.

Andre finansieringsmodeller vil også være mulige, og det skal anbefales, at bestyrelsen tager kontakt til





foreningens administrator eller advokat og finder den finansieringsmodel, der passer bedst til den enkelte forening.

## 2.5. Beslutningen

### 2.5.1. Vedtagelse på generalforsamling

Er der tale om renovering af eksisterende altaner, som foreningen finansierer, vil dette kunne vedtages med simpelt flertal.

Dog kan projektets omkostninger gøre, at det skal vedtages med kvalificeret flertal, jf. ABF's standardvedtægter § 23, stk. 2.

Er der tale om, at der etableres helt nye altaner, som foreningen finansierer, vil dette skulle vedtages med kvalificeret flertal, såfremt økonomien tilsiger dette, jf. flertalsbestemmelsen i foreningens vedtægter, eller der er krav om vedtægtsændring i forhold til fordelingsstallene.

Er der tale om, at andelshaveren selv skal bekoste etablering af altan, vil dette kunne vedtages på generalforsamlingen med simpelt flertal.

Såfremt enkelte andelshavere ikke kan være med til altanprojektet, er det vigtigt at påpege, at disse andelshavere ikke skal betale herfor. Her gælder der en foreningsretlig grundsætning om beskyttelse af mindretallet, hvorefter flertallet i foreningen ikke kan pålægge mindretallet udgifter i denne forbindelse, såfremt mindretallet ikke er med i projektet.

Ønsker andelshver derimod ikke at være med i projektet, vil udgangspunktet være, at generalforsamlingen kan vedtage dette og sætte altan op hos denne andelshaver og pålægge andelshaver at betale herfor. Dette med udgangspunkt i, at der i forhold til stigning i månedlig boligafgift vil være tale om stigning af beskeden størrelse i langt de fleste tilfælde.