



“ I MANGE TILFÆLDE VIL TRANSPORT PÅ BAGTRAPPEN BLIVE FRAVALGT AF FORENINGENS ÆLDRE BEBOERE OG YNGRE MED SPÆDBØRN. ”

Etablering af elevator betyder, at mange kan blive boende i deres lejligheder længere tid, også selvom de er gangbesværede.

Fra **NEDSLIDT** **BAGTRAPPE** til elevator

Den gamle og slidte bagtrappe med de stejle og skæve trin bruges sjældent til andet end opbevaring. Men det kan skabe stor værdi i boligforeningen, både økonomisk og for beboernes livskvalitet, hvis de omdannes elevatorer.



Ole Brockdorff

Ole Brockdorff
Partner & arkitekt maa
Trio Arkitekter

Vi kender det alle. En misligholdt, nedslidt og forfalden bagtrappe, der bliver brugt som ekstra opbevaringsrum, som absolut ikke er noget kønt syn, og som altid giver dårlig samvittighed, når man bruger den for at komme på loftet, i kælderen eller når man skal ned i gården.

Reposerne på bagtrappen er fyldt op med køkkenaffald, gamle sko eller kasser

med tomme ølflasker, væggene og "loftet" er ridsede og fyldt med huller fra flytning af indbo til depotrummet, lakken på reposer og trin er væk, og trinforkanterne på de nederste etager er slidt helt runde.

Fugtpåvirkningen, der har stået på i en periode på 80 – 100 år, giver fugtige kælderydervægge og gør, at pudsen og malingen skaller af, og træværket (bjælker og træbrædder) i indgangsrepose er rådnet.

Indgangsdørene og dørene til lejlighederne i bagtrapperne er nedslidte og utætte, hvilket gør, at der trænger kulde ind i køkkenet, som typisk er uopvarmet, og varmen og fugten fra madlavningen trænger ud i bagtrappen med øget risiko for skimmelsvamp.

Ofte er bagtrappen i så dårlig stand, at der skal bekostes en istandsættelse på flere hundredetusinde. Bagtrapper er ofte udført med meget stor stigning, hvilket, sammen med de skæve trin, gør dem vanskelige at gå på, og trinene kan være slidte og temmelig usikre at gå på - specielt når man går ned ad trappen. Er man bare en smule usikker på benene, kan bagtrappen være helt udelukket.

Hvad gør boligforeningen så, og hvad er der af muligheder?

Umiddelbart vil de åbenlyse muligheder være:

- Renovering af bagtrappen.
- Etablering af badeværelse eller køkken i bagtrappen.
- Etablering af elevator i bagtrappen.

RENOVERING AF BAGTRAPPEN

Den første indskydelse vil for de fleste boligforeninger være, at bagtrappen skal renoveres, og projektet vil i hovedpunkter typisk indeholde følgende aktiviteter:

- Udskiftning af råddent træ ved indgangsrepos.
- Udbedring af de rundslidte trinforkanterne på de nederste etager.
- Malerbehandling af trappe og værn.
- Pudsreparation af vægge og loft.
- Malerbehandling af vægge og loft.

Med denne løsning får boligforeningen løftet bagtrappen æstetisk, men ikke optimeret og moderniseret bagtrappen.

Nogle boligforeninger benytter lejligheden til samtidig at optimere og modernisere bagtrappen, og projektet vil typisk i hovedpunkter blive udvidet med følgende aktiviteter:

- Udskiftning af døre til lejligheder til nye, som opfylder krav til varme-, lyd- og brandisolering.
- Energimæssig optimering af belysning ved LED-pærer og sensorstyring.
- Etablering af brandalarmer på alle etager.
- Etablering af radiator i bunden af bagtrapperummet for optimering af miljøet (varme) i køkkenet, og minimering af risikoen for skimmelsvampevækst i bagtrapperummet.
- Etablering af ventilation til det fri i toppen af bagtrapperummet for minimering af risikoen

for skimmelsvampevækst i bagtrapperummet.

Her står boligforeningen efterfølgende med en bagtrappe som, foruden at have fået et æstetisk løft, også er blevet løftet rent teknisk og sikkerhedsmæssigt - f.eks. med hensyn til indeklima, energi, brand og forsøg på indbrud mm.

Men trods disse forbedringer og optimeringer ændrer det ikke ved, at bagtrappens opbygning med store stigninger og skæve trin gør den vanskelig at gå på. I mange tilfælde vil transport på bagtrappen blive fravalgt af foreningens ældre beboere og yngre med spædbørn, hvilket kan have indflydelse på deres deltagelse i sociale arrangementer i fælleslokalet på loftet, i gården og adgang til vaskeriet i kælderetagen mm.

“ EN ELEVATOR KAN GØRE EN UVURDERLIG FORSKEL I ØGET LIVSKVALITET FOR MANGE MENNESKER I FLERE ÅRTIER FREM. ”

BADDEVÆRELSE ELLER KØKKEN

Mange boligforeninger har lejligheder med meget små badeværelser og/eller køkkener. Står boligforeningen foran en renovering af en nedslidt bagtrappe, og med en deraf følgende udgift på flere hundredetusinde kroner, vil det være oplagt at bruge lidt energi på at undersøge andre muligheder end renoveringen.

En af mulighederne kunne være at optimere og modernisere boligforeningen ved inddragelse af bagtrapperummet til boligerne og derigennem skabe rum for etablering af større badeværelser eller

køkkener, alt afhængig af boligernes eksisterende indretning.

Et sådan projekt vil i hovedpunkter typisk indeholde følgende aktiviteter:

- Nedrivning af trappe.
- Tilmuring af dør- og vindueshuller i trapperum.
- Etablering af nye vindueshuller.
- Etablering af nyt etagedæk.
- Brandsikring af hovedtrappen, som bliver eneste flugvej.

Det kræver en byggetilladelse at omdanne bagtrappen på den

måde og stiller samtidig nogle krav til brandsikringen af hovedtrappen.

Her får boligforeningen et markant løft, da boligerne vil indeholde et moderne badeværelse eller køkken. “Besparelsen” på den ikke-udførte renovering af bagtrappen, samt salg af bagtrappeareal til boligen og højere valuarvurdering, gør det økonomisk attraktivt for boligforeningen at gennemføre dette projekt, og for den enkelte betyder det, at man ved salg af boligerne når ud til en betydelig større købermasse.

“ 30% AF ALLE DER BOR I
LEJLIGHEDER ER PERIODISK ELLER
PERMANENT GANGBESVÆREDE,
HAR ET GANGBESVÆRET
FAMILIEMEDLEM ELLER EN
VEN, SOM ER DET. ”

Renovering og
modernisering af
bagtrappe kan føre til
forbedret indeklima
samt mindsket risiko for
brand og indbrud.

ELEVATOR I STEDET FOR NEDSLIDT BAGTRAPPE

Alle boligforeninger har en beboersammensætning, som bl.a. består af ældre, gangbesværede og forældre med småbørn, som kan have et problem med trapper. De ønsker at blive boende, men kan ikke overskue den daglige transport op og ned ad trapperne. Det være sig bag- som hovedtrapperne.

30% af alle der bor i lejligheder er periodisk eller permanent gangbesværede, har et gangbesværet familiemedlem eller en ven, som er det. Det kan betyde isolation i egen lejlighed fra familie, venner og omverdenen.

Elevatore vil betyde, at du kan blive boende i din egen lejlighed, også selvom du er gangbesværet.

Ældre, gangbesværede og børnefamilierne får stor hjælp af elevatorer. Der er mange trapper op til 3., 4. og 5. sal - specielt for de små ben og med de tunge indkøbsposer. En elevator kan derfor gøre en uvurderlig forskel i øget livskvalitet for mange mennesker i flere årtier frem.

Står boligforeningen foran en renovering af en nedslidt bagtrappe, og med en deraf følgende udgift på flere hundredetusinde kroner, vil det være oplagt at

bruge energi på at undersøge muligheden for etablering af en elevator i bagtrapperummet i stedet for at gennemføre renoveringen.

Det kræver en byggetilladelse at omdanne bagtrappen på den måde og stiller samtidig nogle krav til brandsikringen af hovedtrappen.

Et sådan projekt vil i hovedpunkter typisk indeholde følgende aktiviteter:

- Nedrivning af trappe.
- Den lille repos foran bagtrappedørene bevares og bliver i stedet til en entré til elevatoren.

- Tilmuring af vindueshuller i trapperum.
- Tilpasning af tagkonstruktionen.
- Brandsikring af hovedtrappen, som bliver eneste flugtvej.
- Brandsikring af entredøre til bag- og hovedtrappe.
- Etablering af udvendig kældertrappe.

I standard bagtrapper kan man typisk få plads til en kabine med en bredde på 1.1 m og en dybde på 1 m. Det betyder, at der er plads til en kørestol, en klapvogn, en cykel, en rollator eller du kan stå med serveringsbakken med croissanter,

juice og morgenkaffe i hånden og køre direkte op til tagterrassen. Der vil typisk være plads til 4-5 personer.

Med elevatoren får boligforeningen et markant løft, da adgang til boligerne, vaskeriet i kælderen med de tunge vasketøjskurve, depotrum, samt loftet med fælles-lokale og fælles tagterrasse, kan ske via elevator, som i dag er en selvfølge, et krav, ved ny boligbebyggelse. Men vigtigst af alt, så bliver beboerne ikke "presset" ud af boligforeningen pga. problemer med de daglige ture op og ned ad trapperne.

Elevator i bagtrappen er en rigtig god løsning, hvor du får niveaufri adgang til lejlighederne direkte fra baggården. Det betyder, at gangbesværede med kørestol eller rollator ubesværet kan komme op til lejligheden. Elevatoren sørger for, at jeres boligforening byder ALLE velkommen med lige adgang for alle beboere.

En elevator støjer mindre end mennesker, der går på en trappe. Så den støj mange beboere kender fra trappeopgangen, vil blive kraftigt reduceret. Når der indsættes elevator, får beboere ydermere isat en ny sikkerhedsdør, der, udover at være lydisoleret, også er brandsikret, indbrudssikret og klimasikret.

"Besparselsen" på den ikke-udførte reovering af bagtrappen, samt højere valuarvurdering, gør det økonomisk overkommeligt for boligforeningen at gennemføre dette projekt, og for den enkelte betyder det, at man ved salg af boligerne når ud til en betydelig større købermasse.

Bæredygtighed og livskvalitet
Rådgivning omkring etableringen af elevatorer, såsom indeklimaforbedringer, niveaufri adgang til boligen, og dermed omkring bæredygtighed i byggeriet, handler om at skabe mest mulig værdi for bygherrer, brugere og samfund. Samtidigt skal man forvalte ressourcerne investeret i byggeriet således, at de miljømæssige, sociale og økonomiske omkostninger reduceres mest muligt i et livscyklus-perspektiv.

Danskerne opfatter bæredygtighed, og dermed kvaliteten af indeklimaet, niveaufri adgang mm., som en forudsætning for fremtidens vækst og velfærd. Samtidig er der stor opbakning til, at omstillingen gerne må koste noget på kort sigt, hvis den giver gevinst på lang sigt. ■

Læs mere på www.trioarkitekter.dk

“ NÅR DER INDSÆTTES ELEVATOR, FÅR BEBOERE ISAT EN NY SIKKERHEDSDØR, DER, UDOVER AT VÆRE LYDISOLERET, OGSÅ ER BRANDSIKRET, INDBRUDSSIKRET OG KLIMASIKRET. ”

Det kræver en byggetilladelse at omdanne bagtrappen til elevator og stiller samtidig nogle krav til brandsikringen af hovedtrappen.