

Information og regler for altaner i E/F Ejboparken

Version 01/2021

Dato: 1. december 2021

1. Generelt

I forbindelse med at Ejboparken, i 2020-21, har fået nye lukkede altaner, er der udarbejdet nærværende skrivelse med information og regler for brugen af altanen.

Altanen består af en oprindelig og en tilbygget del. Den oprindelige del har vægge i mursten og gulv og loft i beton. Den tilbyggede del består af pladeloft, betongulv og stålpladevægge, samt glaslukning mod det fri, fra bygningens murstensfacade og ud.

Den tilbyggede altan er leveret og monteret af Balco, og er i systemet Twin. Balco har med altanerne leveret en brugsanvisning og vedligeholdelsesvejledning, som er udleveret i alle boliger efter endt montage. Denne skal altid videregives til nye ejere. Anvisningen er bilag til nærværende skrivelse, og kan findes elektronisk på Ejboparkens hjemmeside.

Vær opmærksom på, at altanen er et afskærmet uderum, som ikke er tæt idet altanen er naturligt ventileret, og dermed vil følge udetemperaturen. Møbler placeret på altanen skal derfor være tilpasset herefter, så de kan holde til det.

Selvom altanen betragtes som et uderum, må der ikke bruges åben ild på altanerne. Altanen er et uderum, og må ikke betragtes eller anvendes som et beboelsesrum.

2. Kondens på overfladerne på altanen

I vinterhalvåret og andre kolde perioder, vil der kunne opstå kondens på altanens overflader (særligt glas og stål/aluminium). Dette skyldes primært at den fugtige luft fra boligen, rammer de kolde overflader på glas og stål/aluminium hvorved den kondenserer. Det sker dermed primært når der åbnet mellem bolig og altan. Det er helt normalt at der opstår kondens, og altansystemet er bygget til at håndterer dette, via huller for bortledning af vandet. I bundskinner for de oplukkelige vinduer, er placeres en række drænhuller som skal holdes rene for snavs – dette både for at bortlede kondens samt for at bortlede regnvand.

Der er i altansystemet indbygget en naturlig ventilation i konstruktionen over vinduerne, denne ventilation er dog ikke tilstrækkelig til at hindre dannelse af kondens når der åbnet op mellem bolig og altan. Kondensdannelsen kan minimeres ved at holde vinduerne i begge sider af altanen en lille smule åbne, således ventileringen på altanen øges.

3. Grill på altanen

Det er ikke lovligt at benytte nogen form for grill på altanen.

4. Etablering af elinstallation på altanen

Såfremt der ønskes udført elinstallation på altanen i form af en stikkontakt eller et lampeudtag, skal dette udføres af autoriseret elektriker. Der skal anvendes materiel som er godkendt for udvendig installation.

Installationen skal jordes, hvilket betyder at der skal trækkes et jordingskabel fra eltavlen i opgangen, og frem til installationen på altanen.

Stærkstrømsbekendtgørelsen/el-sikkerhedsregler skal til en hver tid overholdes.

5. Opvarmning på altanen

Altanen er et uderum og må derfor ikke opvarmes.

Det er ikke tilladt at lade vinduer eller altandør mellem altan og lejlighed stå åben i opvarmningssæsonen, da rumvarmen fra lejligheden dermed vil forsvinde ud på altanen – Dette dog undtaget i de tidspunkter hvor der udluftes i lejligheden, hvor også altanens vinduer skal være åbne.

6. Afkast fra rumudsugning og emhætter

Der må ikke være afkast fra rumudsugning eller emhætte til altanen. Generelt skal alle emhætter være med recirkulation og kulfilter.

7. Retningslinjer for forandring af overflader på altanen

Der må generelt ikke ændres på altanens konstruktioner, det er dog tilladt at overfladebehandle altanens murstensvægge, og male lofterne. For begge dele gælder, at farvepaletten skal overholdes (Farvepaletten findes sidst i dette dokument).

De oprindelige murstensvægge på altanerne må overfladebehandles enten ved malebehandling med en diffusionsåben maling, eller ved puds/filts/vandskuring med egnet mørtel, afsluttet med en diffusionsåben maling.

7.1. Gulvbelægning

Den nye altan leveres med gulvtæppe. Dette tæppe er af en type som er beregnet til anvendelse på altaner, og kan tåle periodevis opfugtning, hvis det fx skulle regne ind på altanen.

Gulvtæppet tjener det formål at forbedre akustikken på altanen, samt at gulvet vil føles lidt mindre fodkoldt.

Det er tilladt den enkelte lejlighedsejer at fjerne gulvtæppet, og fx lægge et løst terrassegulv i træ-fliser. Såfremt der ønskes en anden gulvtype end tæppet, gøres opmærksom på at der skal sikres en minimumshøjde på 100 cm, fra overkant af det nye gulv, op til overkanten på altanens udvendige håndliste.

7.2. Ophængning i lofter og på vægge mv.

De nye altaner er konstruktionsmæssigt opbygget anderledes end selve lejlighederne. Derfor er der flere regler og krav til, hvordan de skal behandles, samt hvordan og hvor der må ophænges ting, bores osv.

Generelt er det tilladt at ophænge ting på altanen, men der må kun bores eller skrues i murstensvæggene. Der må ikke laves nogen form for huller eller skrues skrues i vægge og loft, på den nye tilbyggede del af altanen. Dette skyldes at altanens vægge og loft fungerer som brandskel mod naboer og overbo.

Såfremt der ønskes ophæng på stålpladevæggene, kan dette ske med magneter eller sugekopper.

Generelt må der ikke bores i nogen af aluminiumsprofilerne på altanen, da dette vil medføre at garantien øjeblikkeligt bortfalder, samt at det kan medføre styrkenedsættelse eller vandlækager fra det indbyggede drænsystem.

Der må ikke ophænges nogen former for genstande uden for altanens grundplan, herunder parabolantennener, foderbrætter, altankasser eller lignende.

7.3. Opklæbning af pynt, solfilm mv.

Såfremt der monteres pynt (fx julepynt) på altanens vinduer og overflader, skal der anvendes en klæber som er egnet til overfladen og som kan fjernes i sin helhed, hvilket skal ske inden det gør skade på altanen.

Det er ikke tilladt at montere solfilm eller anden form for film på altanens vinduer/glasflader.

8. Overfladebehandling af murstensvægge på altan

Før enhver form for overfladebehandling skal murstensvæggen afrensnes for belægninger og løs mørtel.

Eventuelle porøse fuger skal udkradses og fyldes med egnet fabriksfremstillet cementmørtel (KC 35/65/650, bakke 0-4 mm). Såfremt den porøse fuge er dybere end 25 mm fra stenens forkant, skal ejerforeningens driftsleder kontaktes inden arbejdet igangsættes, således foreningen får information om ejendommens tilstand.

Murstensvæggene kan malerbehandles med diffusionsåben facademaling, i farver jf. pkt. 9 farvepaletten.

Murstensvæggene kan pudses – enten glat puds, eller ved vandskuring eller filtsning.

Der kan anvendes følgende produkter:

- Alfix DuraPuds 710 – Hæfte- og tyndpuds
 - o Til tyndpudsning på murværk af maskinsten.
 - o Anvendes som underlag for slutpuds eller som færdig overflade.
 - o Fås i cementgrå eller indfarvet hvid.
- Alfix DuraPuds 703 – Indfarvet vandskurings- og filtsepuds
 - o Til filtsning eller vandskuring som slutpuds på mineralske underlag.
 - o Anvendes som slutpuds ovenpå Alfix DuraPuds 710.
 - o Fås i cementgrå eller indfarvet hvid.

Den behandlede væg kan fremstå i ubehandlet mørtel, enten i cementgrå eller indfarvet hvid.

Alternativ kan den malerbehandles med diffusionsåben facademaling, i samme farver som angivet for maling af murstensvæg jf. pkt. 9 farvepaletten.

9. Farvepaletten

Følgende farver må anvendes på altanen:

- Murstensvægge
 - o Hvid RAL 9010
 - o Ubehandlet puds (cementgrå)
- Vinduespartier mellem stue og altan
 - o Skal fremstå i hvid RAL 9010
 - o Vinduer er leveret fra Outline i farven "Renhvid RAL 9010, glans 25"
- Loft på altan
 - o Skal fremstå i hvid RAL 9010.
 - o Der er anvendt "Nordsjö Murtex RAL 9010, glans 3 mat"
- Hvide stålbeslag på altan
 - o Skal fremstå i hvid RAL 9010
 - o Der er anvendt "Professional Traditional Metal Paint RAL 9010, glans 70 blank"
- Altanfarve (mørkegrå altanprofiler/inddækninger) er antracitgrå RAL 7016, glans 80 blank.

Der kan på ejendomskontoret hentes reparationsmaling til pletmaling af mindre skader på vinduespartiet mellem stue og altan.