



Information og retningslinjer omkring E/F Ejboparken

Regler for renovering og ombygning



E/F Ejboparken • Ejboparken 11, kld • 4000 Roskilde • Tlf.: 40 48 48 26
www.ejboparken.dk • ejendomskontoret@ejboparken.dk

Information og retningslinjer omkring E/F Ejboparken

Regler for renovering og ombygning

Formål

Nærværende ”Regler for renovering og ombygning i E/F Ejboparken”, har til formål at sikre opretholdelsen af bebyggelsens standard i forbindelse med ombygning i de enkelte boliger. Med nærværende gøres alle bekendt med regler og procedurer der gælder i foreningen, ved individuel renovering og ombygning af boliger, samt af boligernes egne og fælles tekniske anlæg.

Det overordnede grundlag for ”Regler for renovering og ombygning i E/F Ejboparken” er dansk lovgivning i form af Byggeloven herunder Bygningsreglementet, samt anvisninger som anviser hvorledes kravene i Bygningsreglementet kan opfyldes.

Materialet er overordnet inddelt i to afsnit – ”Information om lejlighedens tekniske anlæg” og ”Regler og godkendelse for ombygningsarbejder”.

Overordnet beskrives de tekniske anlæg, som findes i de enkelte boliger, deres placering og funktion, herunder hvor grænsefladen for ansvar går, imellem de fælles tekniske anlæg som føres igennem boligerne, og de individuelle tekniske anlæg som forsyner den enkelte bolig, således beboeren er klar over hvilke dele de er ansvarlige for vedligeholdelse af, samt hvilke dele foreningen vedligeholder. Endvidere hvilke krav der er til vedligeholdelse af de tekniske anlæg som befinder sig i den enkelte bolig. Denne beskrivelse skal tilsikre at de tekniske anlæg som helhed altid er i funktion.

Ved ombygning på de tekniske anlæg i boligen, både de fælles og de individuelle, beskrives en række forhold omkring regler og metoder. Dette sikrer at den enkelte beboer altid er klar over hvilke krav der gælder, for det arbejde som ønskes udført, således der er ensartethed i de individuelle arbejder som udføres.

Foruden arbejder på boligens tekniske anlæg, beskrives også regler og procedurer for ombygning i boligen, herunder udførelse af ændringer på ejendommens bærende og stabiliserende konstruktioner. Dette afsnit sikrer ligeledes at den enkelte beboer er bekendt med de love og regler som gælder, således ændringer udføres korrekt, så den samlede ejendom ikke lider skade.

Version 07/2023

Dato: 30. juni 2023

Indholdsfortegnelse

1. Miljøskadelige stoffer.....	4
1.1. ASBEST – fliseklæber på badeværelser (forventes også i alt øvrig fliseklæb)	4
2. Information om lejlighedens tekniske anlæg	5
2.1. Generelt om lejlighedens tekniske anlæg.....	5
2.2. Brugsvandsforsyning.....	5
2.3. Afløbssystem.....	5
2.4. Varmefordelingsanlæg.....	5
2.5. El-anlæg	5
2.6. Aftrækskanaler.....	6
3. Regler for ombygningsarbejder	7
Tekniske anlæg	7
3.1. Generelt om arbejde på lejlighedens tekniske anlæg	7
3.2. Procedure for arbejde på lejlighedens tekniske anlæg.....	7
3.3. Forsyningsledninger for brugsvand og varme, samt faldstammer	7
3.4. Ændring på lejlighedens afløbssystem.....	8
3.5. Ændring på lejlighedens brugsvandssystem.....	9
3.6. Ændring på lejlighedens varmesystem	9
3.7. Ændring på lejlighedens el-anlæg.....	9
3.8. Husholdningsmaskiner.....	9
3.9. Renovering af badeværelse	10
Øvrige ændringer i lejligheden	10
3.10. Ændring af bærende konstruktioner – Revideres i forhold til evt. certificering.....	10
3.11. Nedhængte lofter	11
3.12. Udskiftning af hoveddør til lejlighed.....	11
3.13. Udskiftning af vinduer.....	11
4. Altaner.....	12
4.1. Generelt om altaner	12
4.2. Kondens på overfladerne på altanen.....	12
4.3. Grill på altanen.....	12
4.4. Etablering af elinstallation på altanen	12
4.5. Opvarmning på altanen	12
4.6. Afkast fra rumudsugning og emhætter	13
4.7. Retningslinjer for forandring af overflader på altanen.....	13
4.8. Gulvbelægning	13
4.9. Ophængning i lofter og på vægge mv.....	13
4.10. Opklæbning af pynt, solfilm mv.....	13
4.11. Overfladebehandling af murstensvægge på altan.....	13
4.12. Farvepaletten.....	14

1. Miljøskadelige stoffer

Ejboparken er opført i perioden 1967-1969, i den periode blev der i byggeri anvendt forskellige materialer, som senere har vist sig at indeholde miljø- og sundhedsskadelige stoffer. I forbindelse med ethvert bygningsarbejder i Ejboparkens lejligheder, skal der screenes for miljøskadelige stoffer. Det betyder fx at hvis du skal renovere dit badeværelse, så skal fliseklæberens undersøgelse for indhold af asbest, og malede rør for indhold af tungmetaller PCB mm. Dette er et lovkrav!

Der er **ikke** udført en total registrering af miljø- og sundhedsskadelige stoffer som kan være anvendt og forefindes i Ejboparken – Det er derfor vigtigt at du selv sørger for dette, og meddeler resultatet til ejendomskontoret.

ALT bygningsarbejder i lejligheder skal anmeldes til ejendomskontoret inden arbejdet igangsættes.

1.1. ASBEST – fliseklæber på badeværelser (forventes også i alt øvrig fliseklæb)

Ved analyse af udtagne prøver på fliseklæber, fra flere af ejendommens oprindelige badeværelser, er der konstateret indhold af asbestfibre i flere af de udtagne prøver. Det må derfor forventes at der kan være asbest i alt øvrig oprindelig fliseklæber, hvorfor nærværende afsnit gælder for alle arbejder med fliser i ejendommen.

Såfremt der skal arbejdes med fliser, enten ved lokal hultagning eller total nedrivning af fliseoverflade, SKAL der udføres en miljøundersøgelse som har til formål at konstatere eventuelt indhold af asbest i det enkelte badeværelse/køkken.

Nedrivnings- og saneringsarbejder skal i øvrigt udføres efter gældende arbejdsmiljøregler herunder Arbejdstilsynets vejledning C.2.2 om asbest (asbestvejledningen), som kan findes på følgende link:

<https://at.dk/regler/at-vejledninger/asbest-c-2-2/>

Generelle lovkrav til arbejde med asbest:

- Der SKAL udarbejdes en arbejdsplan, som omhandler håndtering af asbest.
- Arbejdet SKAL anmeldes til Arbejdstilsynet.
- Arbejdet SKAL udføres af faguddannet, som har særlig asbestuddannelse inkl. uddannelsesbevis.
- Rummet hvor der arbejdes med asbest skal afskærmes fra øvrige rum, ligeledes skal udsugning fra rummet lukkes tæt. Afskærmning må først fjernes efter rummet er rengjort for asbest.

2. Information om lejlighedens tekniske anlæg

2.1. Generelt om lejlighedens tekniske anlæg

Alle boliger har fra bebyggelsens opførelse:

- Brugsvandsforsyning, koldt og varmt brugsvand i køkken og badeværelse.
- Afløbssystem, fra badeværelse og køkken
- Varmefordelingsanlæg, loftvarme i alle rum (enkelte blokke har gulvvarme i badeværelser).
- El-anlæg, med el-tavle, lampeudtag og stikkontakter.
- Aftrækskanaler, fra bad og køkken.

2.2. Brugsvandsforsyning

Lejlighederne har i badeværelser lodrette forsyningsrør, hvorfra de enkelte boliger forsynes med koldt og varmt brugsvand. Ejerforeningen varetager vedligeholdelse af de lodrette forsyningsrør (med undtagelse af overflader på rør). Lejlighedsejer har ansvar for at vedligeholde fordelingsnettet i lejligheden - alt fra afgreningen på forsyningsledningen. Herunder at afspærringsventiler motioneres fra yderstilling til yderstilling hver 6. måned, således de altid er funktionsdygtige ved akut anvendelse.

Lejlighedsejer har ansvar fra at tilse rørinstallation i lejligheden jævnligt, og anmelde eventuelle tegn på udvikling af rørskade, til ejendomskontoret hurtigst muligt.

2.3. Afløbssystem

Afløb fra lejligheder føres til fælles faldstammer, som står lodret op igennem alle etager. Ejerforeningen varetager vedligeholdelse af de lodrette faldstammer (med undtagelse af overflade på rør). Lejlighedsejer har ansvar for at vedligeholde afløb i lejligheden - alt fra afgreningen på faldstammen.

I køkken er der afløb fra køkkenvask med vandlås. I badeværelse er der fra brusebad gulvafløb med indbygget vandlås, hertil tilløber afløb fra håndvask.

Faldstammer og afløb er renoveret 2014 ved Proline metoden.

Anvender man kaustisk soda eller et andet afløbsrensningmiddel i de renoverede Proline rør, SKAL rørene efterskylles med rigeligt vand. Et afløbsrensningmiddel skal altid anvendes i overensstemmelse med leverandørens anvisninger. Proline giver ikke garanti for de dele af rørsystemet der har været udsat for et afløbsrensningmiddel, hvor man ikke har fået spulet efter med rigeligt vand.

2.4. Varmefordelingsanlæg

Lejlighedens termiske indeklime reguleres af varmesystemet, som består af et varmeafgivende rørsystem i betonloftet i boligens rum. Endvidere har enkelte blokke oprindelig gulvvarme i badeværelser. Varmeforsyning sker igennem lodrette forsyningsrør som enten er placeret i badeværelse eller i entre, hvor også reguleringsventiler for boligens rum er placeret.

Ejerforeningen varetager vedligeholdelse af de lodrette forsyningsrør, ventiler på varmen og udluftning af varmerør i lejligheden (med undtagelse af overflade på rør mv.). Lejlighedsejer har ansvar for fordelingsnettet i lejligheden - alt fra afgreningen på forsyningsledningen. Herunder at afspærringsventiler motioneres fra yderstilling til yderstilling hver 6. måned, således de altid er funktionsdygtige ved akut anvendelse.

2.5. El-anlæg

Alle boliger har individuel el-tavle med elmåler, alle tavler forsynes med to faser og jord, samt indeholder HFI/HPFI relæ, samt et antal grupper. Jord er alene ført til komfur.

Eltavle og måler er placeret i opgang. Lejlighedsejer har ansvar for at vedligeholde den samlede tavle, samt fordelingsnettet i lejligheden.

2.6. Aftrækskanaler

Luftkvaliteten i lejligheden reguleres dels af aftrækskanaler i køkken og bad, ved udluftning gennem åbne vinduer, døre og træklemme/ventiler i facaden. Der er alene naturligt aftræk fra aftrækskanalerne, hvilket betyder at der ikke er elektrisk ventilator/blæser som sikre aftræk. Det er vigtigt at der udluftes tilstrækkeligt for at bortventilere fugtig rumluft, og sikre et godt indeklima.

Aftrækskanal i køkken og bad må ikke tildækkes, og skal sikres åbning for tilstrækkeligt aftræk.

3. Regler for ombygningsarbejder

Tekniske anlæg

3.1. Generelt om arbejde på lejlighedens tekniske anlæg

Alle arbejder som udføres på lejlighedens og bebyggelsens tekniske anlæg – **EI, VVS og afløb SKAL udføres af autoriseret firma**, i henhold til dansk lovgivning, herunder krav om gældende autorisation for alle installationsfag.

Alle arbejder som udføres på lejlighedens og bebyggelsens tekniske anlæg SKAL før opstart anmeldes til ejendomskontoret, og efter afslutning færdigmeldes til ejendomskontoret.

Alle materialer som anvendes til indbygning i de tekniske anlæg, skal være godkendte iht. til dansk lovgivning. Alle VVS og afløbskomponenter skal være VA godkendte materialer, dette gælder også armaturer i køkken og badeværelse.

Der henvises i øvrigt til "Revideret Husorden – Ejboparken" §16.

Alle ventiler/haner og rørsamlinger/fittings skal være tilgængelig og udskiftelige - Der må ikke ned/indstøbes ventiler/haner og rørsamlinger/fittings af nogen art.

3.2. Procedure for arbejder på lejlighedens tekniske anlæg

Anmeldelse inden opstart:

- Lejlighedsejer skal fremsende en beskrivelse af det arbejde som er planlagt udført, samt oversigt over hvilke håndværkere som skal udføre arbejdet. Materialet skal fremsendes til ejendomskontoret.

Dokumentering under udførelse:

- Lejlighedsejer skal igennem projektet løbende sørge for at dokumenterer de arbejder som udføres ved foto og dokumentering af håndværkerens autorisation og forsikring, samt fakturering.
- Lejlighedsejer skal i tilfælde af ændringer i projektet, fremsende information til ejendomskontoret.
- Ejendomskontoret kan melde deres ønske om besigtigelse under udførelsen.

Færdigmelding:

- Lejlighedsejer skal efter projektet er afsluttet fremsende en færdigmelding til ejendomskontoret. Færdigmeldingen skal indeholde komplet dokumentation af de udførte arbejder, herunder beskrivelse, foto og dokumentering af håndværkerens autorisation og forsikring, samt fakturering.
- Ejendomskontoret kan melde deres ønske om besigtigelse efter færdigmeldingen.

3.3. Forsyningsledninger for brugsvand og varme, samt faldstammer

Der må ikke foretages nogen form for ændring på de fælles anlæg – herunder de lodrette forsyningsledninger for brugsvand og varme, samt faldstammer for afløb. Rør må udskiftes efter forudgående aftale med varmemesteren, og udskiftede rør skal være i materiale og kvalitet som foreskrevet af varmemesteren.

De lodrette forsyningsledninger samt T-stykke for afgrening til lejlighed, må ikke indbygges/skjules, der skal til enhver tid være adgang til rørene i deres fulde højde. Der skal sikres tilstrækkelig plads til at forsyningsrør samt T-stykke kan udskiftes.

3.4. Ændring på lejlighedens afløbssystem

Der må ikke foretages nogen form for ændring på faldstammer. **Faldstammer skal altid være synlige.**

Det er tilladt at ændre lejlighedens afløbssystem, herunder udskiftning af gulvafløb i forbindelse med renoivering af badeværelse, samt vandlåse ved håndvask og køkkenvask.

ALT arbejde med afløb skal udføres iht. forskrift fra Proline, således der sikres tæthed mellem eksisterende, renoiverede Proline-afløbsledning og nyt rør/gulvafløb.

Metode foreskrevet af Proline opridses her:

Ved renoivering af lejlighedens afløbssystem er det vigtigt at der sikres tæthed mellem det eksisterende Proline renoiverede afløbsrør, og det nye afløbsrør som ønskes indbygget. Alle arbejder på afløbsinstallation skal udføres med stor påpasselighed og forsigtighed. Alle arbejder skal udføres af autoriseret installatør, som skal gøres opmærksom på at afløbssystemet er renoiveret med Proline metoden, samt at renoivering skal udføres efter nærværende metode.

I forbindelse med renoivering af badeværelse skal der etableres vådrumsmembran, i den forbindelse skal gulvafløb udskiftes til model med flange for vådrumsmembran.

Udskiftning af gulvafløb

Når et gulvafløb ønskes udskiftet, skal det gamle gulvafløb fritlægges med stor forsigtighed, således gulvafløb og afløbsrøret fra gulvafløbet ligger frit tilgængeligt.

Efter fritlægning skal gulvafløbet demonteres. Normalt er det ikke muligt at adskille koblingen imellem gulvafløbet og afløbsrøret, da dette ofte er sat sammen med en blykobling, samtidig er der i forbindelse med renoivering af det samlede afløbssystem med Proline, støbt et nyt plastrør inde i det oprindelige afløbsrør. Normalt skal afløbsrøret skæres forsigtigt over med nedstryger eller bajonetsav.

At knuse den gamle kobling mellem gulvafløb og afløbsledning må under ingen omstændigheder ske, idet Proline røret ødelægges langt ind i afløbssystemet.

Når det gamle gulvafløb er fjernet, kan der udføres tilpasning af det nye gulvafløb til det eksisterende rør, dette kan gøres med en rustfri overgangskobling eller med en gummikobling. Fælles for disse metoder er at det skal sikres at overgangen føres ind i det renoiverede Proline plastrør, så det slutter tæt mellem Proline plastrøret og det nye gulvafløb.

Ved montering af en ny gummikobling anbefaler Proline at forsegling mellem eksisterende Proline-rør og gummikobling, udføres med Aqvataæt eller et tilsvarende fugemasse til vandtætning/forsegling af smalle fuger i vådzone.

OBS – Der SKAL anvendes passende overgangskobling – det er ikke tilstrækkeligt at udføre tætning med fugemasse!

Udskiftning af Proline-renoveret afløbsrør

Ønskes et Proline-renoveret rør udskiftet, for eksempel i skab under køkkenvask i forbindelse med renoivering af køkken, skal røret demonteres. Normalt er det ikke muligt at adskille koblingen imellem to afløbsrør, da dette ofte er sat sammen med en blykobling, samtidig er der i forbindelse med renoivering af det samlede afløbssystem med Proline, støbt et nyt plastrør inde i det oprindelige afløbsrør. Normalt skal afløbsrøret skæres forsigtigt over med nedstryger eller bajonetsav.

At knuse den gamle kobling mellem to afløbsledninger må under ingen omstændigheder ske, idet Proline røret ødelægges langt ind i afløbssystemet.

Når det gamle rør er fjernet, kan der udføres tilpasning af det nye afløbsrør til det eksisterende rør: Dette kan gøres med en rustfri overgangskobling eller med en gummikobling. Fælles for disse metoder er at det skal sikres at overgangen føres ind i det renoiverede Proline plastrør, så det slutter tæt mellem Proline plastrøret og det nye afløbsrør.

Ved montering af en ny gummikobling anbefaler Proline at forsegling udføres med Aqvataæt eller et tilsvarende fugemasse til vandtætning/forsegling af smalle fuger i vådsoner.
OBS – Der SKAL anvendes passende overgangskobling – det er ikke tilstrækkeligt at udføre tætning med fugemasse!

Montering af et nyt tilslutningspunkt til et Proline renoveret rør

Når et nyt rør skal tilsluttes et renoveret Proline rør, skal en del af det eksisterende rør udskiftes med et nyt T-rør ved tilslutningspunktet. Ved frigørelsen af dette skal røret overskæres med stor forsigtighed og omhyggelighed, således at Proline røret ikke beskadiges. Dele af de eksisterende rør som blotlægges for Proline plastrør skal forsegles indvendigt, for at forhindre at der forekommer korrosion. Følgende produkter skal anvendes: Først anvendes Sika Aktivator PRO og derefter Sika Bond AT-Universal.

3.5. Ændring på lejlighedens brugsvandssystem

Der må ikke foretages nogen form for ændring på forsyningsrør. **Forsyningsrør skal altid være synlige.**

Det er tilladt at ændre lejlighedens brugsvandssystem, fra afgrening på forsyningsledningerne. Krav stillet i pkt. 3.1 skal overholdes.

3.6. Ændring på lejlighedens varmesystem

Der er som udgangspunkt ikke tilladt at ændre på lejlighedens varmeanlæg. Der kan dog efter aftale med ejendomskontoret, gives tilladelse til at der etableres håndklædetørre eller gulvvarme i badeværelset.

Krav stillet i pkt. 3.1 skal overholdes.

3.7. Ændring på lejlighedens el-anlæg

Alle ændringer på lejlighedens el-anlæg skal udføres af autoriseret el-installatør. Lejlighedens el-anlæg anses at være fra elmåler.

Der må ikke skjules nogen form for samlinger på elkabler, alle samledåser, udtag mv. skal være tilgængelige.

Såfremt lejlighedsejer ønsker at trække et nyt elkabel fra tavle ind i lejlighed via opgang, må kablet ikke føres sammen med antennekabel. Det skal endvidere udføres efter aftale med ejendomskontoret.

El-tavle må gerne flyttes ind i lejlighed, efter aftale med ejendomskontoret.

3.8. Husholdningsmaskiner

Der må gerne installeres følgende husholdningsmaskiner:

- Opvaskemaskine.
- Vaskemaskine.
- Tørretumbler, skal være kondenserende.
- Emhætte, skal være recirkulerende med kulfilter.

Følgende krav skal være opfyldt:

- Maskiner skal leve op til dansk lovgivning, herunder skal de være korrekt tilsluttet til jord.
- Der skal ved maskiner, der er tilsluttet vandforsyning, monteres aquastop/kontraventil mellem tilslutningsventil og tilslutningslange, dermed sikres mod vandskade ved brist på slange/defekt i maskine. Endvidere mod tilbageløb i vandforsyningen. Kontraventil kan være indbygget i tilslutningsventilen.
- Der **SKAL** under maskiner, der er tilsluttet vandforsyning og/eller afløb, **monteres drypbakke**, som sikrer ved eventuelle utætheder, at vandet til enhver tid vil blive ledt ud på gulvet foran

maskinen. Drypbakken skal være synlig ved sokkelforkant.

- Tilslutning til vandforsyning skal ske til koldt vand, på selvstændig afspærringsventil.
- Tørretumbler skal være kondenserende og må ikke tilsluttes aftrækskanal eller føres ud igennem facade.
- Ved installering af husholdningsmaskiner skal sikres korrekt og tilstrækkelig elforsyning fra lejlighedens el-tavle, som må udbygges i nødvendigt omfang. Dette arbejde SKAL udføres af autoriseret el-installatør.
- Emhætte skal være med recirkulation og indbygget kulfilter, og må ikke tilsluttes aftrækskanal eller føres ud igennem facade.

3.9. Renovering af badeværelse

BEMÆRK at der er registreret ASBEST i fliseklæber se pkt. 1.1.

Ved renovering af badeværelse skal følgende overholdes:

- Procedure for projektet skal overholdes jf. pkt. 3.2.
- Vådtrum skal altid udføres iht. gældende SBI-anvisning (SBI-anvisning 252 Vådtrum).
- Der skal altid udføres vådrumsmembran i hele badeværelset – Vådrumsmembran skal være MK godkendt iht. dansk lovgivning og skal udføres nøje efter producentens anvisning. Boligejer må gerne selv udføre vådrumsmembran, men uafhængig af om ejer eller entreprenør udfører, skal det dokumenteres med foto, produktinformation og information om hvem der har udført/været ansvarlig for udførelsen.
- Der skal etableres nyt gulvafløb med flange for påsmøring af vådrumsmembran. **SKAL udføres af autoriseret firma og dokumenteres ved foto og kvittering fra firma.**
- Der må under ingen omstændigheder anvendes forhøjer ringe på eksisterende gulvafløb.
- Ønskes der etableret håndklædetørre eller gulvvarme skal dette udføres jf. pkt. 3.6.
- Krav stillet i pkt. 3.1 skal overholdes.
- Renoveringsplan skal fremsendes til ejendomskontoret inden opstart og færdigmelding skal fremsendes efter afslutning.

Øvrige ændringer i lejligheden

3.10. Ændring af bærende konstruktioner

Såfremt det ønskes at udføre ændringer i de bærende konstruktioner, herunder etablering af dørhuller eller større åbninger i vægge, skal der indhentes en godkendelse fra ejendomskontoret og byggemyndighed. Ændringer i bærende og stabiliserende vægge kræver at der ansøges om byggetilladelse hos Roskilde Kommune. Lejlighedsejer afholder samtlige udgifter til projektet.

Projektet **SKAL** gennemføres efter følgende procedure:

- Ejendomskontoret skal indledningsvis kontaktes skriftligt, med information om ønske til ændring, samt med bekræftelse på at procedure overholdes.
- Lejlighedsejer hyrer ingeniør (Bygværksprojekterende) til dimensionering af fremtidig konstruktion, brandinddækning samt midlertidig afstivning og beskrivelse af metode for udførelse. Ingeniørfirmaet skal have godkendt forsikring.
- Lejlighedsejer foranstalter certificering (Certificeret konstruktionsingeniør, som udfører den konstruktiv byggesagsbehandling) Jf. arbejdets konstruktionsklasse, normalt start- og sluterklæring. Certificering udføres ved udarbejdelse af starterklæring, der vedlægges byggeandragende (ansøgning om byggetilladelse).
- Det udarbejdede ingeniørmateriale, starterklæring og forsikringspolice, fremsendes til ejendomskontoret til information, inden der ansøges om byggetilladelse.

- Lejlighedsejer ansøger om byggetilladelse hos Roskilde Kommune via hjemmesiden www.bygogmiljoe.dk, hvor der skal indhentes elektronisk fuldmagt fra Ejerforeningens bestyrelse – ved indtastning af e-mailadresse til bestyrelsens formand (info kan indhentes ved kontakt til ejendomskontoret).
- Når der foreligger byggetilladelse hos lejlighedsejer, fremsendes denne til ejendomskontoret, hvorefter arbejdet kan igangsættes jf. betingelser i byggetilladelsen.
- Opstart af udførelsen skal anmeldes til Roskilde Kommune via hjemmesiden www.bygogmiljoe.dk
- Arbejdet skal udføres af en entreprenør med kendskab til korrekt dokumentering jf. certificeringsordningen, samt med godkendt forsikring. Dokumentation for udført arbejde og materialer tilsendes med øvrigt kvalitetssikringsmateriale til projekterende ingeniør.
- Inden de nye bærende konstruktioner lukkes inde i brandisolering, puds eller lignende, skal Ejboparkens rådgivende ingeniør besigtige det udførte arbejde – Når denne godkendelse foreligger skriftligt, kan konstruktionen lukkes.
- Efter endt arbejde fremsendes godkendte ingeniørberegninger og kvalitetssikringsdokumentation for det udførte arbejde til certificeret statiker der udsteder sluterklæring.
- Sluterklæring samt dokumentation for evt. projektændringer, kvalitetssikringsmateriale m.v. indsendes til Roskilde Kommune via hjemmesiden www.bygogmiljoe.dk, hvorefter der udstedes ibrugtagningstilladelse.
- Det samlede projektmateriale og ibrugtagningstilladelse fremsendes elektronisk i én samlet pdf-fil, til ejendomskontoret.

Udgifter vedrørende ovenstående påhviler til enhver tid det enkelte medlem af foreningen. Først når der foreligger en ibrugtagningstilladelse fra Roskilde Kommune, og en godkendelse fra Ejboparkens rådgivende ingeniør, af den udførte ændring i de bærende konstruktioner, overgår forpligtelser til foreningen jfr. ansvar.

3.11. Nedhængte lofter

Etablering af nedhængte lofter er KUN tilladt i badeværelser med gulvvarme. Da varmfordelingen sker fra betonloftet, må der ikke monteres nedhængte lofter i øvrige rum, grundet de vil virke isolerende for varmekilden, betonloftet.

Generelt skal der være mindst 250 cm fra gulv til loft, i badeværelser kan dette dog reduceres til 230 cm.

Nedhængte lofter skal udføres af byggevarer som er i materiale klasserne A1 eller A2 (tidligere ubrændbart), eller B-s1,d0 (tidligere klasse A materiale). Kravet omfatter også ophængningssystemet.

Der må ikke anvendes trælofter af nogen form.

3.12. Udskiftning af hoveddør til lejlighed

Det er ikke tilladt selv at udskifte egen lejlighedsdør ud til opgang.

3.13. Udskiftning af vinduer

Det er ikke tilladt at udskifte egne vinduer og vinduespartier mod det fri.

4. Altaner

4.1. Generelt om altaner

Ejboparken har i 2021 fået nye lukkede altaner, som dette afsnit indeholder information og regler om.

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.

4.2. 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.

4.3. Grill på altanen

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

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. 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 parabolantener, foderbrætter, altankasser eller lignende.

4.10. 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.

4.11. Overfladebehandling af murstensvægge på altan

Før enhver form for overfladebehandling skal murstensvæggen afrensnes for belægnings 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.

4.12. 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.

