

## Bilag 4 til vedtægter E/F Isbjerget, 2022

### DRIFT OG VEDLIGEHOLD AF ALTANER PÅ ISBJERGET

#### 1 Altanerne på Isbjerget:

##### 1.1

Der er anvendt følgende arkitektoniske principper for Isbjergets altaner:  
Alle altaner er parallellogrammer i plan.  
Parallellogrammerne på en etage peger altid i samme retning, mens retningen skifter mellem hver etage.

Blåtoningen af glasværnet nedtones gradvist og går fra mørk på de nederste etager over lyseblå til klart glas på de øverste etager.  
Der er enkelte afvigelser fra dette princip for at variere udtrykket.  
For hver enkelt altan er der angivet en kode F3, F2, F1 og F0, som angiver koden til glassenes farve.  
Alle glas har en tykkelse på ca. 11mm og er lamineret glas (hærdet+hærdet).

I Bo-glas A/S` s beskrivelse kaldes glasset bo-safe PVB 5H.5H-2klar henholdsvis bo-safe PVB 5H.5H-2vanceva:farvekode.  
Lys blå folie = Vanceva nr.2 "Aquamarine".

Opbygning iht. arkitektens beskrivelse i tegningshovedet:

Altanglas 1 lag film, klar = bo-safe PVB 5H.5H-2 uden farvet folie  
Altanglas 1 lag film, lys blå = bo-safe PVB 5H.5H-2vanceva:02 med 1 lag farvet folie  
Altanglas 2 lag film, lys blå = bo-safe PVB 5H.5H-2vanceva:22 med 2 lag farvet folie  
Altanglas 3 lag film, lys blå = bo-safe PVB 5H.5H-3vanceva:222 med 3 lag farvet folie

Ovennævnte arkitektoniske principper/koder **skal** overholdes ved evt. udskiftning af glas, stål etc. jf. bestemmelser i denne drifts- og vedligeholdelsesvejledning.  
Isbjerget er "født" med altaner på alle facader undtagen facader mod nordøst og nordvest.  
Ud over ovennævnte altaner, er der indbyggede altaner i tagfladen. Disse altaner har alle klart glas.

Bilag 4A: Facadeoversigt med oprindelige altaner. Tegningerne viser altanernes farve koder.

Bilag 4B: Ejerlejlighedskort, som viser alle lejlighederne med lejlighedsnumre og altaner.

## 1.2

Efterfølgende er der i 2018 og 2019 opført 24 altaner på disse facader, hhv. 8 på nordøstfacaden og 16 på nordvestfacaden (Pulje 1).

Bilag 4C: Facadeoversigt med pulje 1 og pulje 2 altaner

Alle altaner i pulje 1 og 2 er opført på blok A.

Lejlighedsnumre på pulje 1 og 2 altaner findes som bilag D.

## 2 Procedurer vedrørende ekstra altaner:

### 2.1

Nedenstående procedurer er fulgt ved ekstra altaner, pulje 1 og 2, og skal altid anvendes ved evt. fremtidige puljer.

Ejerforeningen og bestyrelsen skal underrettes, og påtænkte nye altaner skal godkendes på generalforsamlingen.

Der skal efter godkendelse udarbejdes arkitekt- og ingeniørtegninger. Arkitekt skal være Cebra arkitekter m.a.a., Aarhus, som har tegnet Isbjerget, så arkitektur og altanprincipper overholdes.

Arkitekterne udarbejder tegninger, som danner grundlag for detailprojektering, og indhenter byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse.

### 2.2.

**Pulje 1 altaner** er udført som totalentreprise, hvor der er skrevet kontrakt med hver ejer, som har ønsket ny altan. Totalentreprisen er udført af Richard Thomsen A/S, Aarhus. Totalentreprenøren forestår detailprojektering, levering og montering af altanerne.

Af kontrakten fremgår det, at totalentreprenøren udarbejder al nødvendig projektering, befæstigelse m.v., herunder krav fra myndigheder (produktionstegninger) således, at den enkelte altan præcis svarer til eksisterende altaner.

Totalentreprenøren sørger for evt., landmålerbistand, nødvendige beslag ophængt på bagmur samt udsikring på forplade. Herudover bestilling og isætning af nye døre, demontering af radiatorer etc.

Døre og vinduer til det oprindelige byggeri er leveret af Pro Tec vinduesfabrik, som ikke eksisterer længere. Arkitekten anbefaler herefter vinduer og døre fra Kastrop Vinduer, som har overtaget det tidligere Pro Tec. Ved isætning af døre og vinduer skal afstand fra ydervæg til dørkarm svare til den afstand, der er anvendt i det oprindelige byggeri.

Herudover sørger totalentreprenøren for diverse fugearbejder, reparationer, lift til ophejsning, oprydning (bortfjernelse af materialer) etc.

### **2.3**

Totalentreprenøren fastsætter en pris for den enkelte altan samt udformer evt. betalingsrater, hvilket fremgår af kontrakten. 1 og 5 års mangelgennemgang skal være indeholdt.

Mangelgennemgang skal varsles til Isbjergets administrator, som underretter ejerforeningen.

Ejerforeningen deltager i mangelgennemgange.

Der udarbejdes tidsplan for arbejdet. Bygherren tegner via ejerforeningen en all risk-forsikring, som betales af ejerne af de nye altaner.

Alle udgifter til arkitekt, ingeniør og diverse gebyrer vedrørende myndighedsbehandling skal betales af ejerne af de nye altaner.

Normalt betales et forud aftalt beløb til dækning af disse udgifter. Den enkelte ejer kan foretage tinglysning af den nye altan.

## **3 Drift og vedligehold af altaner:**

### **3.1**

Alle udgifter til drift og vedligehold af altaner skal betales af den enkelte ejer af den lejlighed, hvortil altanen hører. Se vedtægternes pkt. 24. Udgifter kan ikke henføres til udvendig vedligeholdelse.

Materialer til altanerne omfatter glas, herunder fastgørelsesbeslag, galvaniseret stål, hårdttrægulv, klasse 1 beklædning under altan, afløb/udspyr under trægulvet. Altanen er fastgjort til bygningens betonvægge med boltebeslag.

### **3.2**

Det er den enkelte ejers pligt at vedligeholde altanen, jf. vedligeholdelsesanvisninger, se:

#### Bilag 4 E: Vedligeholdelsesvejledninger

Der udføres en årlig udvendig visuel vurdering af drift og vedligehold af altaner. Denne udføres af E/F Isbjergets byggetekniske rådgiver.

Anvisningerne omfatter:

Varmforzinkning med garanti

DV galvaniseret stål

DV færdigmalet stål

DV glastrin og glasudfyldning

Glasindustrien: Kort og godt om glas.

DV vedligeholdelse af træ

### **3.3**

Såfremt der skal foretages udskiftninger af materialer eller reparationer af altanen, skal følgende overholdes:

Arbejdets omfang skal minimum 4 uger inden udførelse anmeldes til Isbjergets ejendomsadministrator, som adviserer bestyrelsen for godkendelse.

Anmeldelsen skal indeholde et tilbud/tidsplan samt beskrivelse af arbejdet, som bestyrelsen kan forholde sig til.

Bestyrelsen er forpligtiget til at tage stilling til tilbuddet indenfor 2 uger efter modtagelse.

Arbejdet **skal** udføres af autoriserede firmaer, som har de rette kompetencer til at udføre arbejdet.

### **3.4**

Ved udskiftning af glasværn, skal følgende iagttages:

Farven på glasværnet skal være udført præcis efter den F kode, som er angivet på de PDF filer, som ligger som bilag til dette dokument. Koden for hver enkelt lejlighed fremgår af facadetegningerne. Koderne F3, F2, F1 og F0 relaterer til de folier, som er anvendt for at få den ønskede farve på altanglassene.

Der er anvendt 12 forskellige film/folier (Vanceva folie) mellem glassene i en kombination, som giver farverne på de enkelte altaner. BO-glas i Brønderslev, tlf. 98 82 15 22, som har leveret glasset til alle altaner på Isbjerget, ligger inde med disse koder.

Størrelsen af glasværnet samt fastgørelsesbolte og disses placering/antal/type skal svare nøjagtigt til eksisterende altaner.

### **3.5**

Der er nogle steder antydning af begyndende delaminering på overside af glasset. Dette betyder pt. ikke noget for sikkerheden af glasværnet.

Fugning med silikone må aldrig foretages, hvor der er begyndende delaminering, idet det ødelægger folien, som ligger imellem de to lag glas.

Såfremt delaminering bliver et problem i forhold til den visuelle fremtoning, kan bestyrelsen bestemme, at der skal foretages udskiftning af de pågældende glasværn. En samlet udskiftning af glasværn vil altid være økonomisk fordelagtig.

### **3.6**

Ved udskiftning af stål eller ståldele, skal følgende iagttages:

Alle ståldele, RHS profiler, rundstål, L profiler, bolte m.v. skal udføres i nøjagtig samme dimensioner som på eksisterende altaner.

Stålprofiler/skråstivere skal placeres i samme højde som eksisterende altaner, så der visuelt ikke vil være forskel på altanerne efter evt. udskiftning.

Alt stål skal behandles, så det opfylder korrosionsklasse 4.

Opbygning af altanen kan ses på vedlagte tegningsbilag fra Richard Thomsen A/S, som har udført pulje 1 altaner, Bilag 4 F: Altantegning.

### **3.7**

Ved udskiftning af træ, skal følgende iagttages:

Træ skal være hårdttræ i samme dimensioner som på oprindelige altaner. Dimensionerne skal overholde følgende størrelser: bredde 140 til 150 mm. Tykkelse 22 mm.

### **3.8**

Syn af udførte arbejder:

Bestyrelsen er berettiget til at lade det udførte arbejde i forbindelse med vedligeholdelsesarbejder syne, efter arbejdets færdiggørelse med henblik på at kunne fastslå, om det udførte projekt/arbejde overholder de af bestyrelsen angivne godkendte specifikationer.

Konstateres det, at de gældende specifikationer m.v. ikke er fulgt/overholdt, kan bestyrelsen lade arbejdet reparere/omgøre for den pågældende ejers regning.

### **Bilagsoversigt:**

- Bilag 4 A: Facadeoversigt med oprindelige altaner
- Bilag 4 B: Ejerlejlighedskort
- Bilag 4 C: Facadeoversigt med pulje 1 og pulje 2 altaner
- Bilag 4 D: Altanoversigt
- Bilag 4 E: Vedligeholdelsesvejledninger
- Bilag 4 F Altantegning
- Bilag 4 G Bygningsdelskort, Isbjerg altaner