

BEBOERVEJLEDNING

Frederikskaj 2,
2450 København SV.

19. december 2016





Velkommen

Tillykke med din nye bolig i Frederikskaj 2. Vi håber du vil nyde den i mange år fremover.

I denne vejledning giver vi nogle retningslinjer for, hvordan du bedst vedligeholder din bolig. Vejledningen bygger på mange års opsamling af erfaringer fra diverse byggerier.

I nedenstående er der opstillet en beboervejledning for boligens forskellige faciliteter.

Vejledning er inddelt i to afsnit hvor der i første afsnit beskrives gode vaner du kan gøre for at vedligeholde din nye bolig bedst muligt. Det andet afsnit beskriver drift og vedligehold af din bolig.

Ejendommen er opført i materialer af god kvalitet, og med driftssikre installationer, og den er til for at blive brugt. Men netop fordi den skal bruges, udsættes den for et dagligt slid, der i længden kan medføre skader, hvis boligen ikke løbende vedligeholdes tilsvarende. Det kan du forebygge ved at sætte regelmæssigt ind med forholdsvis enkle midler, og ved at følge de råd til vedligeholdelse, vi giver i denne vejledning.

Vi anbefaler derfor, at du orienterer dig grundigt om, hvordan du bedst vedligeholder boligen, allerede inden du tager den i brug og før du gør nogle tiltag, og at du i øvrigt altid har vejledningen tilgængelig, hvis noget uventet skulle indtræffe.

Ligesom regelmæssig og korrekt vedligeholdelse er væsentlig for at boligen er i den kvalitet og standard som du modtog den, derfor går vi ud fra, at du har forståelsen for, at vores ansvar for boligens holdbarhed er betinget af, at du følger de anbefalinger for brug, eftersyn og vedligeholdelse, som vi giver her i vejledning.

Hvordan vedligeholdelsesansvaret præcist er fordelt mellem dig og ejerforeningen på netop denne ejendom, fremgår af ejendommens vedtægter. Denne vejledning er skrevet ud fra hvilken fordeling, der typisk er gældende. Så frem til, at der er afvigelser mellem denne vejledning og købsaftalen, er det sidstnævnte der er gældende.

Der tages forbehold for afvigelser.

Med venlig hilsen
MT Højgaard

MTHs betingelser for aflevering og opfølgning

For gennemgang

Umiddelbart før aflevering af den nye bolig foretages en gennemgang sammen med den udførende entreprenør (for din bolig er alle arbejderne udført af MTH og dennes fag-entreprenører), vi kalder den mangelgennemgang. I forbindelse hermed udarbejdes en liste over konstateret mangler på afleveringsdagen foretages en kontrolgennemgang. Vores ambition er, at hvis ikke alle mangler er afhjulpet ved boligens overdragelse til dig, vil der være et fåtal tilbage, i det nogle af de påpeget mangler dog kan være afhængig af materialeleverancer og derfor ikke kan afhjælpes inden aflevering, men de vil blive afhjulpet hurtigst muligt.

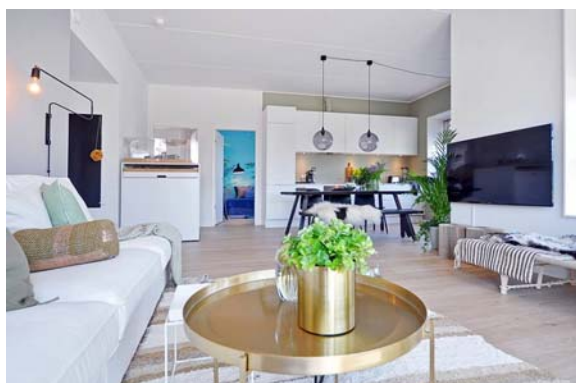
Overdragelse

På overdragelsesdagen vil en kopi af mangellisten fra mangelgennemgangen blive udleveret, heraf vil det fremgå, hvilket mangler der er afhjulpet, og hvilke mangler der ikke er afhjulpet.

Ved afleveringen afleveres 3 nøgler (gælder til opgangsdør, renoveringsrumsdør, hoveddør samt postkassen), samt en oversigt over aflæsning af forbrugsmålere - el, vand og varme målere. MTH sørger for at meddele forsyningsvæsenerne om måler aflæsning og orienterer samtidig om ejerskiftet (fra MTH til dig).

Mangler, som er registreret som funktionel mangler, konstateret op til 14 dage efter overtagelsen af boligen, sendes pr. mail til MTH på frederikskaj2@mth.dk. Alt afhængig af typen af mangler, vil manglerne blive afhjulpet hurtigst muligt. Såfremt der senere end de første 14 dage konstateres yderligere mangler, af ikke opsættende karakter, forbeholder vi os ret til at udskyde afhjælpning af disse indtil 1 årseftersynet (mere herom senere).

Ved funktionelle mangler forstås eksempelvis defekt stikkontakt eller lampe udtag, dørenes lukkefunktion og lignende. Skrammer i forbindelse med malerarbejde og andre overfladeskader, konstateret efter aflevering/overtagelsesdagen, kan ikke påberåbes som værende en mangel. Det gælder også ridser og skrammer på dør, gulve, køkken-elementer m.m.



Eftersyn

Forebyggelse af skader

Selvom der i din bolig er benyttet gode materialer, betyder det ikke, at boligen er vedligeholdelsesfri. Der kan desuden en sjælden gang ske utilsigtede ting f.eks. revner, brud på et vandrør eller lignende. For at sådan en skade ikke udvikler sig, er det væsentligt, at den opdages så tidligt som muligt. Derfor er det en god rutine regelmæssigt at efterse boligen.

Hvad er et eftersyn ?

Gennemlæsning af vejledningerne

Normalt vil du skulle efterse standen af de enkelte elementer i boligen cirka en gang om året. Dette er en tommelfingerregel for at sikre, at du ikke overser væsentlig ting i vedligeholdelsen af boligen. Det er vigtigt at huske, at dette interval er baseret på erfaringer fra normal brug.

Gode rutiner

Varmeregulering

Regulering af varmeniveauet

Den temperatur vi oplever som behagelig er i vidt omfang styret af hvordan vi klæder os. Herudover er nogen af os følsomme overfor den temperatur, vi føler med fødderne, mens andre er følsomme overfor temperaturen i hovedhøjde. Varmebehovet er således meget individuelt, men de fleste opfatter en temperatur på 20 til 22°, som en behagelig temperatur. For at sikre lav energiforbrug er varmeanlægget dimensioneret til dette niveau. Nedsætter du temperaturen for meget, øges risikoen for, at der opstår fugtskader. Da en del af materialerne i boligen, som udvider/trækker sig sammen i forhold til temperaturniveauet, siger erfaringen at der ikke vedvarende bør være temperatur over 27°, og under 17°. Om vinteren vil du altid opleve områder tæt på vinduer som en kølig zone. Dette skyldes, at vinduer isolerer markant ringere end væggene, og derfor vil have en lavere overfladetemperatur. Dette opleves som kuldestråling, og kan begrænses ved f.eks. at opsætte et gardin.

Manuel varme regulering

Du kan altid regulere manuelt i de enkelte rum ved at stille på gulvvarmes rumtermostat. For at sikre et varmemønster der passer netop dig og dine vaner, er det nødvendigt at prøve sig lidt frem i starten med forskellige indstillinger. Du skal være opmærksom på at der går en vis tid før en ny temperatur-ligevægt har indfundet sig. Specielt gulvvarme er langsom reagerende.

Ubenyttede rum kan af energimæssige grunde holdes på en lavere temperatur om vinteren. Temperaturen må dog ikke være så lav, at fugt kondenserer på vinduer og vægge. Trægulvet i rummet må heller ikke udsættes for en for lav temperatur.

Samme indstilling kan f.eks. vælges i soveværelset, såfremt man ønsker en lavere nattemperatur.

Lyd

Lydisolering

Din bolig er lydisoleret svarende til lovens krav. Det sikrer en høj grad af lydisolering for din bolig, men det forhindrer ikke, at du vil høre dine naboer, især når du selv har det stille.

Udluftning

Vanddamp

Luften der omgiver os indeholder fugt i form af vanddamp. Via aktiviteter som madlavning, badning, tørring af tøj, potteplanter - men også bare os selv - tilføre ved luften betydelig fugtmængde. Et højt indhold af vanddamp er den hyppigste årsag til et dårligt indeklima, og kan også give egentlige fugtskader. Et højt fugtniveau er også grundlaget for skimmelsvamp og husstøvmider, der begge kan give allergiske reaktioner. Derfor er det vigtigt, at sikre udskiftning af luften i boligen.

Materialer og den byggeteknik, der er benyttet ved bygning af din bolig gør derudover, at det i en ny opført bolig altid er en naturlig restfugt i materialerne, der langsomt afgives til boligens luft.

Derfor er det, specielt i det første til halvandet år efter du har overtaget boligen, ekstra vigtigt at lufte regelmæssigt ud.

Kortvarig udluftning

Den mekaniske udsugning er normal tilstrækkelig til – alene - at sikre, at luften i lejligheden opleves frisk, og at fugtigheden holdes nede. Men hvis man supplerer udluftning ved at åbne vinduer og døre til terrassen, anbefales det derfor at udføre en effektiv udluftning en til to gange i døgnet ved i 5-10 minutter, for at skabe egentlig gennemtræk i boligen. Især om vinteren er en kraftig, kortvarig udluftning at foretrække fremfor eks. at have et vindue på klem i en længere periode. Du opnår nemlig en udskiftning af luften, uden at møbler osv. afkøles. Og da det er relativt billigt at opvarme den udskiftede luft, sparer du ved korte udluftning den væsentlige dyre opvarmning af boligens tunge dele. Der henvises i øvrigt til vedhæftet skitser "undgå fugt skader-luk vinduet op".

Måling af luftfugtigheden

Desværre er vi som mennesker ikke udstyret med en fugtsans. Derfor kan det være en hjælp at bruge et Hygrometer. Fugtigheden bør ikke være over 50 % RH om vinteren, og cirka 65 % RH om sommeren. Mulige indikationer af for høj fugtighed er f.eks. en jordslået lugt, indvendig dug på ruderne, gulve der rejser sig, døre der binder og fugtskjolder, for eksempel bag ved skabe placeret mod ydervægge. Omvendt bør fugtigheden heller ikke være for lav, hvilket typisk kan være et problem om vinteren. En vedvarende lav fugtighed under 40 % RH kan medføre mindre revner i trægulve. Er du væk fra din bolig i en længere periode, bør du arrangere at den stadig udluftes regelmæssigt, ligesom du ikke bør nedsætte opvarmning for voldsomt jvf. afsnittet om varmeregulering. Om vinteren kan det også være nødvendigt at befugte luften.

Allergi

Lider du er allergi, er det særligt luftens fugtighed, du bør være opmærksom på. Der findes en række pjecer udgivet af statens byggeforskningsinstitut, samt Astma-og allergiforbundet, der kan give dig yderligere information og som kan lånes på biblioteket.

Undgå fugt skader – luk vinduet op:

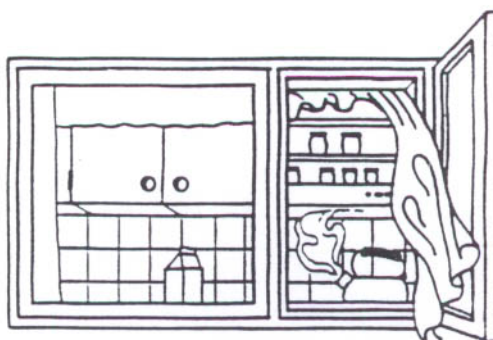
I opholdsrum:



Hvis ruderne begynder at dugge så sørg for hyppig, men kortvarig udluftning.

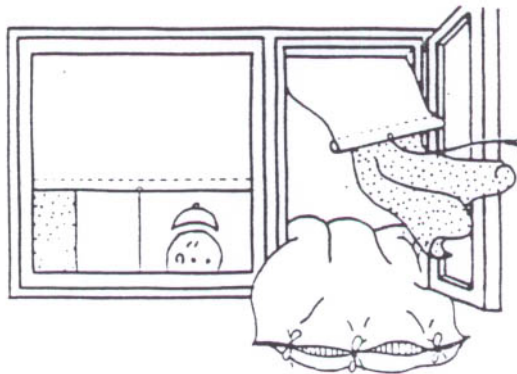
Anbring ikke skabe og større møbler helt tæt op mod en ydervæg – rumluften skal kunne cirkulere bagom, ellers kan der komme mugpletter på væggen.

I køkken:



Lad emhætten køre for fuld kraft under madlavning. Der opnås størst effekt ved at tilføre frisk luft gennem ventil eller åbenstående vindue. Læg låg på gryder under madlavning, så kommer der ikke så meget fugtighed ud i køkkenet. Luft godt ud efter madlavning.

I soverum/værelse (r):



Luft ud og lad soverum være uopvarmet. Hvis ruderne dugger, så sørg for bedre udluftning til det fri eller eventuelt til lejlighedens andre rum.

Undgå at hænge tøj til tørre i boligen.

Skimmelsvamp

I vedlagte brochurer "Er din bolig muggen?", kan du finde svar på hvordan du undgår skimmelsvamp – eller slipper af med dem igen.

Vedligeholdelse og kontraktforhold

Malede overflader

Det er malerbehandlings opgave at supplere eller ændre en bygningsdels overflade, så den får egenskaber, der er hensigtsmæssige for dens funktion. Alt efter overfladens art, placering og ydre påvirkning kan malerbehandlingen have:

- *Æstetiske formål*, som fremhævelse af overfladekarakter, kulør og glans
- *Tekniske formål*, som bestandighed mod slid, stød og slag, vandpåvirkning og beskyttelse mod mug/skimmelsvamp

Malerbehandlingen kan endvidere nedsætte smudsmodtageligheden, lette rengøringen, den bør have god holdbarhed samt være enkel at genbehandle.

Er disse formål opfyldt, så at der også givet et godt bidrag til et sundt indeklima., for en af de væsentligste årsager til et dårligt indeklima er støv og mikroorganismer. Det gør renholdet til en central funktion, der er uadskillelig fra planlægningen af malerarbejdet.

Rengøringsmetoder

Almindeligt renhold opdeles i følgende rengøringsmetoder:

- Tør rengøring
- Våd rengøring

Tør rengøring

Støvsugning: Den mest effektive metode til fjernelse af støv er støvsugning, der samtidig giver den fordel, at støvet fjernes fra lokalet.

Afstøvning: En blød børste kan ikke binde støvet, og selv om støvet fjernes fra den pågældende overflade, så bliver støvet i lokalet.

Den tørre støvklud er i så henseende bedre, idet den binder en del af støvet. Bedst er de imprægnerede papirservietter, der kan binde en stor mængde støv.

Tør mopning: Til overflader som for eksempel trægulve - der ikke tåler vand - er tør mopning en velegnet metode.

Fugtig mopning: Ved at fugte mopgarnet med opløsning af rengøringsmiddel og/eller vand øges rengøringseffekten.

Våd rengøring

Hvis snavset sidder fast efter tørring, eller hvis der indgår fedtstoffer, slår de tørre metoder ikke til.

Spand, klud og børste. Ofte ses denne metode fejlagtigt anvendt med én spand vand indeholdende vand og rengøringsmiddel. Resultatet bliver i så fald snarere en jævn fordeling af snavset på overfladen end en egentlig rengøring.

Det rigtige er, at anvende to spande. I den ene opløsning af rengøringsmiddel og i den anden rent vand. Kluden skylles i vandet, vrides og derefter hældes en passende mængde rengøringsmiddel på. Et område rengøres, og den snavsede klud skylles i spanden med vand og vrides på ny. Derved bliver opløsningen af rengøringsmidlet ikke snavset og bevarer sin rengørende evne, indtil beholdningen er opbrugt. Vandet i den anden spand udskiftes efter behov.

Rengøring af høj glansflader

Har du malede flader i bad og over køkkenbord, som er malet i en højere glans, bør du være varsom med brug af skrappere rengøringsmidler. Man kan eventuelt lave en lille prøve på et afgrænset område, inden rengøringsmidlet anvendes på større flader. Specielt må det ikke benyttes midler indeholdende syre.

Afsmitning

Husk, at selvom høj glans bedre tåler rengøringen, så er alle overflader følsomme overfor afsmitning. Børnenes tus eller mad farve stænk på malede overflader vil sjældent kunne fjernes helt, men ofte kræver det en ommaling.

Vedligeholdelse

Malede overflader efterses for skader og område med slid. Vedligeholdelsen sker normalt ved at gennemmale hele fladen igen. Den lokale malerreparation vil være vanskeligt at udføre så den ikke ses.

Reparation

Små huller i vægge og lofter kan enkelt udbedres ved en spartling med en plastisk spartelmasse som for eksempel polyfila, og følge producentens anvisning. Ved større huller i gasbeton- og betonvægge anbefales det at kontakte en fagmand.

Maler reparation:

Den indvendige farve er RAL 9016 (hvid).

Lofter er Flügger Flutex 2s glans 2 og vægge er Flügger Flutex 7s glans 7.

Væg over køkkenbord er glans 10, og i bad glans 20.

Træværk (paneler) Beckers RAL 9016.

Maling kan købes hos den lokale farvehandler.

Svindrevner

Enhver nyopført bolig indeholder restfugt.

Mens bygning tørre op, vil den afgive et fugtoverskud, som er relateret til de indbyggede bygningsdele. Der vil derfor kunne opstå fine revnedannelser, specielt i hjørnet mellem væg og loft eller i væggenes hjørnesamlinger.

Disse kaldes svindrevner og er som nævnt normale i nybyggerier.

De er helt uskadeligt, og er en del af den almindelige vedligeholdelse.

Hvor længe svindrevnerne er om at udvikle sig afhænger meget af dit bo mønster, men typisk et det op til tre år.

I forbindelse med 1 års gennemgang fuger MTH synlige svindrevner, mens det herefter er boligejerens ansvar.

Fugtighed

Ved for høj fugtighed i boliger kan der, især på sted hvor der ikke kan ske ordentligt udluftning, for eksempel bag reoler, bag senge og lignende, opstå område med let fugt. Mikroorganismer og fugt kan fjernes eller reduceres ved rengøring med et desinficeret middel, som for eksempel Rodalon (til indendørsbrug).

Fugten er ikke skadelig, men blot et symptom på, at fugtigheden er for højt, og skal du undgå at den vender tilbage, kan det imødegås, for eksempel ved en bedre udluftning.

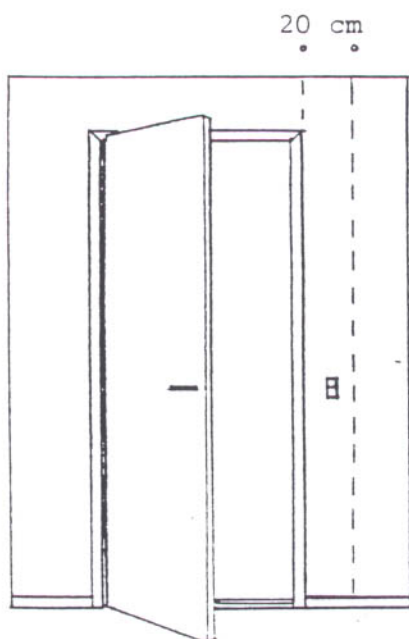
Ophængning

Ophængning - generelt

De indvendige vægge er udført af gips, gasbeton eller beton.

Lofterne i taghuset samt entrélofterne er af gips. Øvrige lofter er af beton.

Pas på skjulte el-installationer. Bor ikke i væggene i et 20 cm bredt område ved stikkontakter, afbrydere og lampeudtag, da el-installationerne er skjult i væggene.



Eksempel vist ved indvendig dør i bolig.

Ophængning på gipsvægge:

Ved ophængning på gipsvægge må der ikke bores dybere end 40 mm, og der må ikke anvendes skruer eller plugs, der er længere end 40 mm.

Se nedenstående skitse for hvilke plugs der skal anvendes afhængig af hvad der skal sættes op på væggen.

Ophængning på betonvægge:

Ved ophængning af tunge ting i betonvægge (vægge ud imod trapper, facadevægge og lejlighedsskel) sker dette lettest ved at bore huller med elektrisk slagbor, hvorefter hullerne forsynes med plastplugs og skruer.

Montering af plastplugs:

Ved isætning af plastplugs for skruer i ovennævnte vægge, bør plastpluggen skubbes 2-3 mm ind fra vægoverfladen, da det muliggør en pænere og mindre synlig reparation

Ophængning af lette genstande:



Til lette genstande bruges specielle betonkroge med stålstifter. Alle materialer til ophængning kan købes hos isenkræmmere, tømmerhandler eller byggemarkeder.

Vægge med 2 lag plader	
<p>Lette ting</p>	<p>X-krog fås med eet eller to søm. Bæreevne ca. 5 kg pr. søm</p>
<p>Halv-tunge ting</p>	<p>Expandet Rosett rød fås med skrue. Bæreevne ca. 250 kg. Både Rosett blå og rød fås også med teleskop-stykke. Dette bruges når u-skiner til f.eks. hængereoler skal fastgøres.</p>
<p>Tunge ting</p>	

	<p>X-KROG Beslaget holdes ind mod væggen og stiftens slås skråt ind.</p>
	<p>DANOGIPS-PLØK Der bores hul med et 6,5 mm metalbor. Det er afgørende for resultatet, at der benyttes den rigtige borstørrelse. Plakken trykkes ind i hullet. Genstanden der skal hænges op holdes mod væggen og skruen - en træskrue nr. 10 - sættes i og spændes stramt til.</p>
	<p>EXPANDET-ROSETT. Rød og blå. Der bores hul med et 10 mm metalbor. Husk at det er vigtigt at bruge den rigtige borstørrelse. Rosetten trykkes helt ind i hullet. Skruen sættes i og spændes meget stramt til.</p>
	<p>Expandet-Roset kan også fås med krog- eller øjenskrue.</p>
	<p>Til reolsystemer bruges ofte u-skiner med åbningen ind imod væggen. Til fastgørelse af den slags skinner bruges Rosett med teleskop-stykke.</p>

Vinduer og døre

Låsekasser, greb og hængsler

Yderdøre i boligerne skal vedligeholdes iht. vedlagt datablad fra Velfac og Westag & Getalit AG.

De indvendige døre skal ikke smøres.

Terrasse-/altandør

Terrassedørene åbnes ved at dreje håndtagene på i vandret og herefter skubbe døren ud og til siden.

Der kan monteres udvendig skål-greb på disse døre, grebet forefindes i boligen, eller kan fås ved henvendelse til byggeledelsen.

Der henvises desuden til Velfacs brugervejledning.

Entrédøre

Tætningsliste under entrédøre er en carlitætskinne.

Hoveddøre

Dørene til boligerne er indadgående. Der henvises desuden til Westag & Getalit AGs brugervejledning.

Indvendige døre

Alle indvendige døre er af fabrikat Westag & Getalit AG.

Vinduer

Vinduer er af fabrikat Velfac og kan betjenes som følgende:

Sidehængte vinduer/franskedøre: Sidehængte vinduer/franskedøre kan enten vippes indad eller åbnes 90 °.

Tophængt vindue: Tophængt vindue skubbes ud for nedenu. Børnesikringsbeslag skubbes til side og vinduet kan nu vendes rundt ved at trække nedad i vinduesrammen foroven. Der henvises desuden til Velfacs brugervejledning.

Knirke lyde fra vinduer og døre er ikke en mangel, og hører ligeledes under almindelig vedligeholdelse.

Børnesikring

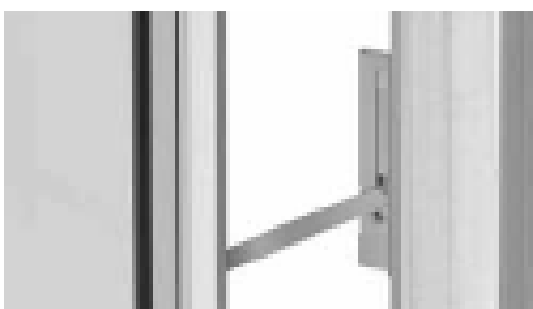


Børnesikringen aktiveres automatisk, når vinduet åbner ca. 10 cm.

For at åbne vinduet fuldt ud, trækkes vinduesrammen lidt indad, og sikringen frigøres af hakket med en finger.



Stormkrog er monteret på trækarmen og fastgøres i en øsken på vinduesrammen.



Låsbar åbningsbegrænser, gør, at vinduet højst kan åbnes 1,5-10 cm.

Ved rengøring kan beslaget sættes midlertidigt ud af drift ved at åbne vinduet mest muligt og dreje skruen 90° mod uret med en 5 mm unbrakonøgle. Skub så beslaget ud af glideskinne. Efter endt rengøring placeres beslaget i glidskinnen, og skruen drejes på plads igen. Glideskinnen bør jævnlige renses for snavs.

Generel Rengøring m.m.

Glas/spejl: Glasruder, glasudfyldninger og værn foran franskedøre samt spejle rengøres med vand eller rengøringsmidler til glas, dog ikke sprit, som efterlader en hinde.

Tætningslister: Tætningslister aftørres med tør klud eventuelt let fugtet med silikoneolie. Skal vinduerne justeres henvises der til Velfacs brugervejledning.

Harpiksudtræk: Træ er et levende materiale. Derfor må det accepteres, at der selv med den bedste overfladebehandling dannes harpiksknopper under malingen – især omkring knaster. Trænger harpiksen gennem malingen som små dråber, kan disse områder vædes forsigtigt i sprit – må ikke gnubbes. Efter spritbehandlingen vaskes der efter med rent vand. Hvis harpiksen sidder som knopper under overfladen, bør der gå 2-3 år inden overfladebehandlingen genoprettes. Harpiksen kan skrubes og slibes bort, inden der males på ny. Specielt ved lyse farver kan der forekomme farvegennemslag fra knaster.

Harpiks udtræk fra træ vinduer - Indvendigt som udvendigt - er ikke at betragte som en mangel, men hører under almindelige vedligeholdelse. Harpiks kan ofte fjernes med sprit.

Gulve

Trægulve

Junckers trægulv rengøres ved støvsugning eller aftørring med en opvredet klud. Gulvet vaskes iht. produktinformation fra Junckers. Eventuelt spild på gulvene skal tørres op med det samme for at undgå skjolder og pletter på gulvet.

Trægulv er et naturligt materiale, som med tiden udvider sig og trækker sig sammen afhængig af temperatur og fugt i årets løb. Det vil sige at der i nogle perioder vil være større mellemrum eller revner end i andre, og i nogle tilfælde slet ingen. Bevægelserne i gulvet afhænger af mange faktorer. Udover temperatur og fugt har blandt andet sollys, antallet af personer der bor i huset, boligens indretning, udførsel af gulvvask og i det hele taget indeklimaet indvirkning på, hvorledes gulvet opfører sig. Endelig har det også en del at sige, hvilken type gulvopbygning der er tale om. Derfor vil det variere meget fra bolig til bolig, hvor stor og hvor mange revner der er i gulvene i løbet af året. Revner kan ikke undgås, og er derfor som udgangspunkt ikke en mangel.

Fliser

Flisegulvet rengøres efter behov. Se i øvrigt under pkt. badekabiner.



Inventar overflader, og hvidevarer

Inventar og elementer

Alle boliger er udstyret med et Svane køkken iht. beboernes eget designvalg og opstilling, herunder også valg af bordplader.

Overflader:

Alle overflader rengøres bedst i lunkent vand tilsat sæbspåner. Almindeligt opvaskemiddel kan også anvendes.

Universalrengøringsmidler, acetone samt slibende midler må **IKKE** benyttes.

Der bør aftørres med blød klud eller skind efter rengøring med det samme for at undgå striber.

Rengøring og vedligeholdelse af bordplader, se vedligeholdelsesvejledningen fra Svane Køkkenet.

Køkkenvask: Rengøres med almindeligt universalrengøringsmiddel. Anvend ikke skarpe og slibende rengøringsmaterialer eller skuresvampe. Køkkenvasken er iht. designvalget for de enkelte lejligheder.

Med hensyn til efterjustering af låger og montering og justering af skuffer, se bilag under faneblad "Svane Køkkenet".

Justering af låger og skuffer i køkken og bad er en del af det almindelige vedligehold, og skyldes for det meste almindelig slidtage, og at skuffer belastes med tungt indhold, som gryder og tallerkener.

Indstilling og montering af karrusel i hjørneskab:

Leverandøren har ikke sat den fast, så brugeren selv kan bestemme i hvilke højde den skal være i.

Hylterne kan indstilles i forskellige højder, alt efter hvad den skal bruge til.

Den nederste hylde kan gøres fast til lågen med tilhørende beslag, så den kommer med ud når man åbner lågen.

Vedligeholdelsesvejledning fra Svane Køkkenet er indsat under faneblad "Svane Køkkenet"

Hårde hvidevarer:

Hårde hvidevarerne i køkkener og bad er iht. beboernes eget designvalg. Brugsanvisningerne for de enkelte hårde hvidevarer ligger i boligerne.

Der er etableret tomrør til el-kabel og til evt. quooker i vaskeskab i køkken.

Tomrør er ført fra eltavlen og frem til bagvæg under vaskeskab, og tilgås ved at demonterer soklen under køkkenskabe.

Eventuelle mangler/problemer med hårde hvidevarer skal meddeles til den pågældende producent.

Emhætte:

Emhætten er udstyret med en grundventilation, som ikke kan slukkes. Grundventilationen er med til at sikre luftskiftet i boligen.

Badekabiner

Dit badeværelse er leveret som en præfabrikeret badekabine fra Bad Element.

Under faneblad Badekabiner er vedlagt følgende bilag:

- Manual fra Bad Element "Tillykke med dit nye badeværelse..!"
- Principtegning vedrørende rørføring i badekabinevægge.

Boring for ophæng på badekabinevægge

Der anvendes plast plugs, som f.a. Fischer, med en passende skrue.

Borestørrelsen vælges efter plugfabrikantens anvisninger.

Boredybden må maksimalt være 40 mm ved 60 mm vægge.

Der må IKKE anvendes slagboremaskine.

Væggens bæreevne er ved 8 mm plads plugs, f.a. Fischer, 15 kg pr. plugs.

Sanitet

Til rengøring af WC-skål og håndvask anvendes de specielle rengøringsmidler, der findes i handlen til dette formål. Brug ikke syre eller skurepulver.

Gulvvarme i badeværelset

Boligen har installeret gulvvarme i badeværelset. Gulvvarmen skal betragtes som komfort, dvs. give et ellers koldt gulv en behagelig overfladetemperatur.

Gulvvarmetemperaturen kan reguleres på den termostatventil, der er placeret i badeværelset.

Det er ikke meningen, at gulvet skal føles varmt, men at varmen blot skal forhindre gulvet i at føles koldt.

Indstilling: Se "Instruks og vejledning for gulvvarme" under bilag.

Overflader

Der vil altid ske en kalkafsætning på overflader i badeværelser.

Efter hvert bad bør væg- og gulvfliser skrubes med en gummiskraber og eftertørres med skind for at undgå kalkaflejring og skimmelvækst. Hvis det gøres dagligt, vil fliser og glasvæg fremstå flotte og skinnende i lang tid.

Hvilke midler du kan rengøre med fremgår af vedlagte produktblade.

Du bør være forsigtig med skrappe rengøringsmidler.

Du bør ligeledes regelmæssigt efterse fliser på væggen og gulve for eventuelle skader. Hvis der opstår skader bør du kontakte en fagmand.

I badeværelset er der monteret lampe over spejl og spots i loftet.

Fuger

Elastiske fuger langs gulv og i hjørner på vægge kan blive jordslåede, hvis der ikke sørges for god udluftning på badeværelset.

Fugerne bør efterses årligt og kan, hvis det er nødvendigt, renses med klorin. Hvis fugerne revner eller går fra, er der fare for vandgennemtrængning med deraf følgende fugtskader. Fugerne skal eftergås en gang årligt for evt. skader. Såfremt der konstateres skader eller fugeslip skal denne repareres med det samme.

Beskidte og tilkalkede fuger mister elasticiteten, hvilket kan bevirke, at der kommer små revner i fugerne. Står der vand i fugerne, kan det være grobund for mug og skimmelsvamp.

Observere du egentlig revnet i fugerne, bør disse udbedres af en fagmand.

Elastiske fuger holder erfaringsmæssigt mellem 1 og 2 år.

MT Højgaard udfører reparationer af fuger, som måtte have sluppet vedhæftningen, når der foretages 1 års gennemgang, mens det ved 5 års gennemgang ikke er MT Højgaards ansvar. Ansvarret hører under beboerens egen løbende vedligeholdelse.

Produktblade fra Bad Element ApS. er indsat under faneblad "Badekabiner"

Se også pjecen "Er din bolig muggen?"

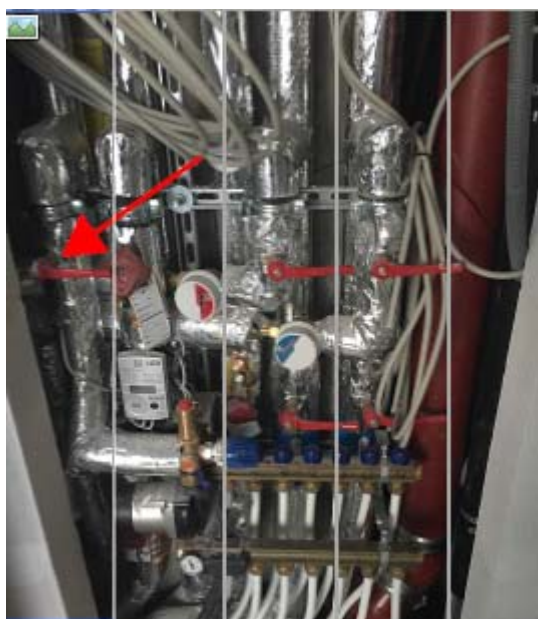
Installationer

Varmeforsyning

Varmeinstallation

Ejendommen forsynes med varme fra en fælles varmecentral i kælderen. Varmekilden er fjernvarme.

I teknikskakten findes afspærringsventiler for gulvvarmen, hvor der kan lukkes for hele varmeinstallationen i lejligheden, f.eks. ved utætheder på rør, reparationer m.m. Som ventilerne er vist ovenfor er der åben for gulvvarmen.



Registreres der utætheder kontaktes en autoriseret VVS-installatør hurtigst muligt.

Måling af varmeforbrug

Varmeforbruget måles ved hjælp af den elektroniske energimåler, som aflæses i teknikskab, og afregnes separat med forsyningsselskabet.

Se vedlagte skrivelse "Instruks og vejledning for gulvvarme", samt Beboervejledning fra ENCO A/S – VVS, som er indsat som bilag.

Vandforsyning

Vandinstallation

Vandhanernes perlatorer (udløbstude) bør renses efter behov for urenheder og kalk. Perlatoren skrues af og lægges i blød i afkalkningsmiddel (f.eks. eddike). Det samme gælder brusehovedet.

For at hindre at gevindet sætter sig fast, kan det eventuelt smøres med silikone.

Afspærring af vandinstallation

Teknikskab bag badekabinen indeholder afspærringsventiler for vandinstallation.

Afspærringsventilerne kan anvendes for lukning af hele vandinstallationen i lejligheden (f.eks. i tilfælde af utætheder på rør, reparationer m.v.).



Afspærringsventil for varmt og koldt vand. Når hanerne er stillet i lodret position er der åbent for vandet. De to runde målere der er vist er Deres aflæsningsmulighed for hhv. varmt og koldt vand. Måler nr. sidder på undersiden af måleren. Måleren aflæses ved indflytningen.

Desuden kan hver enkelt installation afspærres ved hjælp af stopventil, for eksempel før udskiftning af pakning i vandhanen.

Registreres utætheder, eller hvis vandhaner eller toilettet løber, så kontakt autoriseret VVS-installatør.

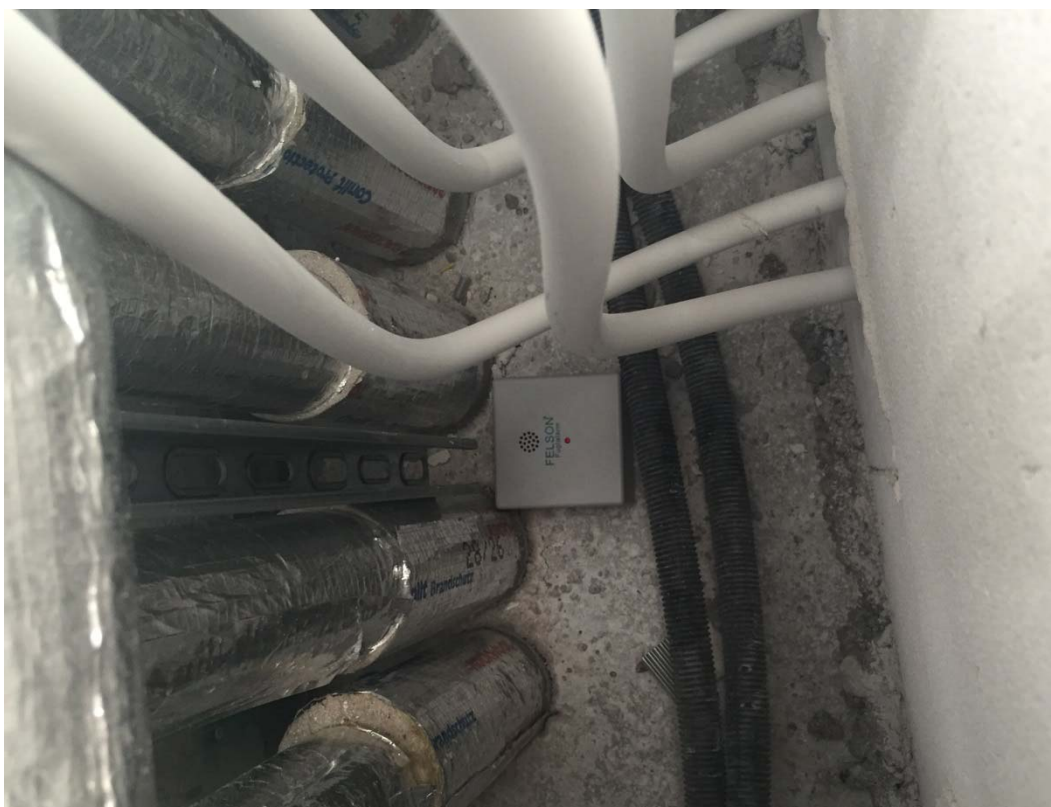
Desuden kan hver enkelt installation (undtagen brusearmatur) afspærres ved hjælp af stopventil under vask, for eksempel før udskiftning af pakning i vandhanen.

Måling af vandforbrug

Målere aflæses, ved fjernaflæsning, en gang årligt i forbindelse med udarbejdelse af regnskabet, samt ved indflytningen i boligen. Afregning sker via Ejerforeningen.

Der er lagt en batteridrevet vandmelder i skakten, som sender en alarm i form af et lydsignal hvis den registrerer vand inde i skakten. Her skal du reagere og åbne inspektionslemmen ind til skakten, og se efter om der er vand at se, samt lukke for vandinstallationen.

Kontakt autoriseret VVS-installatør hvis der er problemer.



Afløbsrør under håndvask i bad og køkkenvask

Der skal foretages inspektion og rens af vandlås to gange årligt, inkl. rens af det synlige vandrette stykke afløbsrør under håndvask.

Synlige afløbsinstallationer må ikke have bagfald, men må gerne være vandrette. Skjulte afløbsinstallationer skal have fald mod afløb.

Afløbsinstallationer

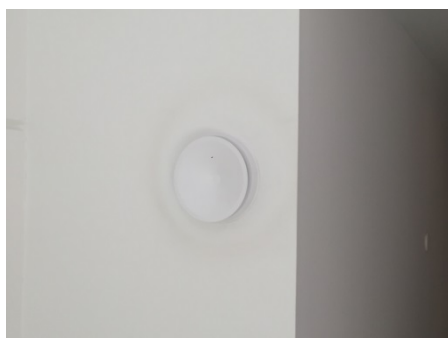
I lejlighedens afløb må ikke hældes:

- Stoffer der kan give anledning til aflejringer af slam eller faste partikler (for eksempel sand, maling, gips osv.).
- Gifte og ætsende stoffer samt medicinrester, der kan bevirke skader på afløbsledninger, renseanlæg og naturen.
- Organiske opløsningsmidler (for eksempel rensebenzin, terpentin, cellulosefortynder osv.).
- Hygiejnebind, bleer, vatpinde og lignende må ikke skylles ud gennem toilettet.

Ventilationsanlæg

Ventilation - generelt

For at sikre et vist luftskifte er din bolig udstyret med mekanisk udsugning, dels gennem emhætte, dels gennem en udsugningsventil i badeværelser. Den luft som suges ud af din bolig via ventilerne i køkken (emhætte) og bad, ledes over en veksler, for at varme det luft op som blæses ind. Derved minimeres energjudgiften til opvarmningen af den friske luft. Indblæsningsventilerne er placeret i alle opholdsrum. Der er ingen ventiler monteret i vinduerne.



Desværre kan der omkring disse ventiler komme sorte rander (indblæsning af luft udefra).

Randerne fjernes bedst med vand og universal rengøringsmiddel, flere gange årligt.

Ventilationsaftrækket i badeværelset og emhætten i køkkenet suger konstant luften ud af boligen. Det mekaniske udsugningsanlæg ventilerer boliger med en grundventilation, som kører døgnet rundt, og den må IKKE slukkes.

Erstatningsluften kommer ind via indblæsningsventiler i alle opholdsrummene. Der er indsat insektnet i ventilen ude i facaden, så der kan ikke komme smådyr ind i boligen.

Manglende rengøring af udsugningsventiler kan ofte være årsag til at disse hyler/larmer. Er dette tilfældet er der ikke tale om en mangel, men det er derimod almindelig vedligeholdelse.

Rød knap tv:	Tænd-sluk knap
Grøn knap tv:	Anlægget kører og er OK
Rød lampe th lyser:	Filter skal skiftes, tilkald tekniker.



Ventilation i køkken og badeværelse

Emhætten og ventilen på badeværelset i boligen er ført på et fælles system, med udluftning over taget. Emhætte kører konstant med en minimal grundventilation. Udsugning kan forøges i perioder under madlavning ved at tænde på emhætten for forceret drift, hvor der tillige er mulighed for at tænde lyset.

Tilstop **aldrig** ventilationsaftrækket i badeværelset !

Indstillingen på alle ventilerne inkl. emhætten må **ikke** ændres, da det ødelægger hele indreguleringen af ventilationsanlægget i boligen.

En snavset og delvist tilstoppet ventilationsaftræk kan ikke udskifte den nødvendige luftmængde, hvilket kan medføre skimmelangreb og fugtskader på vægge og loft, samt mulig vindstøj fra anlægget.

Se i øvrigt bilag vedr. Instruks og vejledning af ventilation, som er indsat som bilag.

El – installationer

El-forbrug afregnes separat med forsyningsvirksomheden.

El-måler

El-måler til boligen er monteret i affaldsrum ved siden af indgangen.

Gruppetavlen

Gruppetavlen er placeret på væg bag låge til installationsskakt i depotrum.

Der er anvendt automatiksikringer. Disse kan genindkobles ved udfald.



Sikringerne er 10A og 16A grupper. Der er foretaget opmærkning i tavlen således det er muligt at se hvor de enkelte automatsikringer hører til.

El-installationen er beskyttet af et HPFI-relæ monteret i gruppetavlen. Såfremt relæet slår ud (går på 0), kan du selv slå relæet til ved at skubbe knappen op. Hvis dette ikke lykkes, kontakt da ejendomsadministrationen.



HPFI-relæet skal - som angivet på opsat mærkat - afprøves en gang om året. Ved tryk på prøveknop skal relæet koble ud (gå på 0). Sker dette ikke, skal der tages kontakt til en el-installatør.

Lyskilder

I lejligheden er der monteret lampeudtag i hvert rum ekskl. bad.

I køkkenet er der underoverskabene monteret spots iht. designvalget for de enkelte boliger.

Lampeudtag i depot er placeret over det nedhægte loft, lodret over lystændingen.

Dørtelefon, telefon, antenne, internet

Dørtelefon - videofon



I alle boliger er der installeret en dørtelefon i fabrikatet ABB.

Dørtelefonen er en videofon, således at det fra boligen er mulighed for at se hvem der står nede ved indgangsdøren i foyen og har kaldt op til boligen. Indgangsdøren i foyen åbnes ved tryk på knappen på videofonen.

For en nærmere vejledning i brugen af videofonen henvises der til vejledningen i nærværende mappe.

Rengøringen af de elektriske installationer skal foretages med stor forsigtighed. Der må kun anvendes en hårdt opvredet klud.

Telefon, antenne og internet

Der er installeret TDC fibernet i boligen. Det er afsluttet og placeret i skakten bag køkken placeret i værelset, eller i skakt ved køleskab i nogle boliger. Herfra er der en tomrørsinstallation til de øvrige stik i boligen. Dette er klar til brug, efter oprettelse hos yousee/ TDC. Der henvises til vejledning fra YouSee, indsat som bilag.

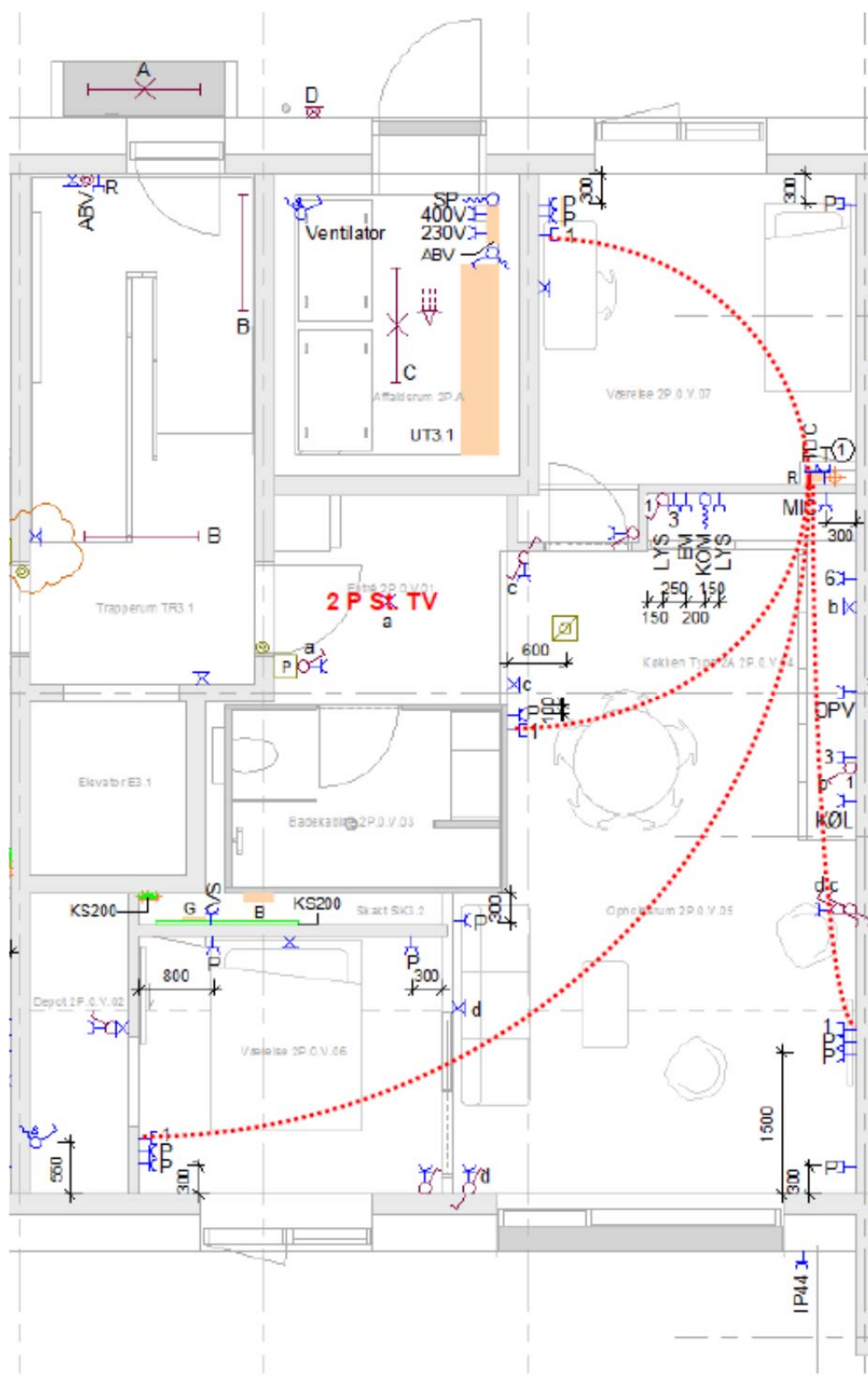


Stikkontakt og blændstik til fibernet

Trækrør til netværk.

Trækrørene er trukket i gulv via den mest direkte vej til kontakten.
Du skal selv stå for at fremskaffe dataudtag. Selve dækslet er et 2 modul "Fuga" fra Lauritz Knudsen. Normalt vil man montere denne dåse: <https://ao.dk/fuga-2m-multi-tvrd-data-sl-hv-1087004840> (ellers man kan søge hjælp hos den lokale el-grossist).

Eksempel på trækning af trækrørene i en bolig:



Diverse

Postkasser

Postkassen er placeret i niche i foyer og åbnes med hoveddørsnøglen.
Postkassen bliver forsynet med bolig nr. og navn i forbindelse med indflytning.

Depotrum

Alle boliger har depotrum ifm. boligen.

Navneskilt

Der er opsat adresse (st.tv. osv.) ved siden af opgangsdøren i dørtelefonblo.
Udskiftning af navne kan foretages ved kontakt til ejendommens administration.

Nøgler

Der udleveres ved indflytningen 3 stk. nøgler, som giver adgang til følgende:
Opgangsdør, Renovationsrumsdør, Hoveddør og postkasse.

Ekstranøgler kan bestilles hos ejendomsadministrationen, eller ved hjælp af det udleverede nøglekort, og skal betales af den enkelte ejer.

Boligerne er forsynet med et låsesystem, hvorfor der ikke kan laves ekstra nøgler hos den lokale låsesmed.

Affaldshåndtering og parkering

Parkering af cykler og biler

Al parkering af cykler må kun ske i de opstillede cykelstativer enten på terræn eller i cykelskur.

Parkering af biler må kun foregå på de markerede parkeringspladser angivet ved skiltning i terræn. Der må ikke parkeres langs bygningerne eller på brandvejene (asfaltvejen ned langs bebyggelsen samt vejen langs kajkanten/promenaden).

Almindeligt husholdningsaffald skal smides i affaldsskakt i trappeopgangen. Øvrigt affald skal sorteres og smides i de respektive affaldscontainere i terræn.

Bortskaffelse af storskrald skal aftales med ejendomsadministrationen.

Tag, altan, terrasse, solafskærmning, udvendige belægninger

Terrasser og altaner

Alle boliger har enten terrasse eller altan.
På alle altaner og terrasser er der installeret et udvendigt 220V stik.

Belægningssten på terrassen, som er IBF betonfliser, rengøres årligt med vand og børste. Der kan med fordel hældes finkornet sand på fliserne en gang årligt. Dette for at sikre at fliserne fortsat ligger stabilt. Sandet fejes ned mellem fliserne. Overskydende sand fjernes.

Terrasserne er placeret ved boligerne i stueetagen.

Altaner er en malet galvaniseret stålkonstruktion. Altanens gulv er belagt med hårdttræs terrassebrædder af typen Guariuba fra firmaet Tracer ApS. Selve værnet/udfyldningen i altanen er aluminium.

Vedligeholdelse af brædder i henhold til vedlagte Træ Fakta fra firmaet Tracer ApS.

Den øvrige del af altanen er vedligeholdelsesfri.

Beklædningen på facaden bag altanen er enten mursten eller aluplader/ vinduesfyldninger. Begge overflader rengøres bedst med en blød børste og vand.

Vægbeklædningen i penthouse er aluplader og hårdttræs brædder. Aluplader rengøres bedst med klud og vand (evt. tilsat sæbe). Der må ikke anvendes skure-, slibemidler eller skuresvampe, da det giver streger og striber som ikke kan fjernes.

Der er fra MTHs og gartnerens side indeholdt en gang græsslåning af plænegræs, hvorefter pleje og vedligehold overgår til køber selv.

BILAG:

1. Brugervejledning fra Velfac af juni 2016
2. Datablad fra Westag & Getalit AG
3. Svane Køkkenet
4. Badekabiner
5. Er din bolig muggen ?
6. Produktinformation fra Junckers
7. Beboervejledning VVS-installationer inkl. gulvvarme
8. Instruks og vejledning for ventilationsanlæg
9. Vejledning fra YouSee
10. Dørtelefon
11. Træ Fakta, Drift- og vedligehold terrassebrædder på altaner