

TIL LYKKE MED DIN NYOPFØRTE LEJLIGHED

Kære beboer

Til lykke med din nyopførte bolig! Vi håber du vil nyde den i mange år frem.

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.

Ejendommen og din bolig, 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 forbygge ved at sætte regelmæssigt ind med forholdsvis enkle midler, og ved at følge de råd til vedligeholdelse vi giver i vejledningen.

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 nogen tiltag, og at du i øvrigt altid har vejledningen tilgængelig, hvis noget uventet skulle indtræffe.

Ligesom regelmæssig og korrekt vedligeholdelse er væsentlig for at bevare boligen i den kvalitet og standard som du modtager den, går vi ud fra du har forståelse for, at en forudsætning for vores ansvar for boligens holdbarhed er betinget af, at du følger de anbefalinger for brug, eftersyn og vedligeholdelse, som vi giver her i vejledningen.

Ved siden af denne vejledning, som omfatter den vedligeholdelse som kun er knyttet til din egen bolig, har vi desuden udarbejdet en overordnet vedligeholdelsesvejledning, som omfatter den fælles drift og vedligeholdelse af bebyggelsen og dermed rummer alle de relevante vedligeholdelsesoplysninger for bl.a. fællesarealer, samt de fællesanlæg der forsyner bebyggelsen med varme, vand, ventilation og elektricitet. Vejledningen er afleveret til din vicevært/ejendomsadministrator og/eller bestyrelsesformand, sammen med det detaljerede tegningsmateriale over bygningerne og installationerne. Såfremt at der er afvigelser mellem denne vejledning og købsaftalen, er det sidstnævnte der er gældende.

Hvordan vedligeholdelsesansvaret præcist er fordelt mellem dig og foreningen på netop din ejendom, fremgår af ejendommens vedtægter. Denne vejledning er skrevet ud fra hvilken fordeling, der typisk er gældende.

Med venlig hilsen
NCC Bolig Danmark A/S

DETTE DOKUMENT INDEHOLDER FØLGENDE:

MIN BOLIG:

- Regelmæssige eftersyn, side 3
- NCC's betingelser for aflevering og opfølgning, side 4
- 1-års eftersyn for Deres boligejendom, side 6
- Hvem vedligeholder hvad? / Hvem kontakter jeg hvornår?, side 8

GODE RUTINER:

- Om varmeregulering, side 10
- Om lyd, side 10
- Om luftfugtighed, side 10

VÆGGE OG LOFTER:

- Om vægge og lofter, ophængning, side 12
- Illustrationer – føringsveje i væg, side 15
- Illustrationer - føringsveje i badeværelse, side 16

VINDUER OG DØRE:

- Om vinduer og døre, side 17
- Illustrationer – eksempel på dørdetalje, side 19
- Illustrationer – eksempel på udluftning, side 20

GULVE:

- Om gulve, side 21

VVS, EI VENTILATION OG SPRINKLING:

- Om vandforsyning, side 24
- Om varmforsyning, side 25
- Om el-installationer, side 25
- Om ventilations-installationer, side 26
- Om sprinkling, side 27
- Sprinklernotat – bilag til sprinklernotat (1-10), side 28

TELEFON, TV- OG INTERNET SAMT RØGALARM, PORTTELEFON:

- Om telefon, tv og internetforbindelse, side 39
- Om røgalarm, side 39
- Om porttelefon, side 39
- Illustrationer – skakt / EI-tavle, side 40, 41
- Illustrationer – blandingsbatteri i køkken, side 42
- Illustrationer – blandingsbatteri i badeværelse, side 43
- Illustrationer - termostatblandingsbatteri, bruser, side 44
- Illustrationer – P-vandlås, VVS, EL og Ventilation, side 45

KØKKEN (HVIDEVARER), BAD OG GARDEROBE:

- Om Køkken, bad og garderobe, side 46
- Om hvidevarer, side 47

AFFALDSHÅNDTERING:

- Om affaldsskakte, side 48

MIN BOLIG

REGELMÆSSIGE EFTERSYN

Eftersyn forebygger 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

Vejledning i hvad du bør efterse, er udførligt beskrevet i vedligeholdelsesoplysningerne for den enkelte bygningsdel i et såkaldt bygningsdelskort. Enkelte gange er anført specifikke ting, der bør kontrolleres for, men normalt er et eftersyn blot en konstatering af at der ikke er noget unormalt at bemærke ved bygningsdelen. Bygningsdelskortet oplyser dig desuden om hvilke materialer bygningsdelen består af, og hvem der har leveret dem. Her finder du også vejledninger i, hvordan vedligeholdelsen og eventuelle reparationer skal foretages, hvornår du selv kan udføre dem, og hvornår vi anbefaler at du tilkalder en fagmand.

Læs vejledningen igennem

Normalt vil du skulle efterse standen af de enkelte elementer i boligen ca. en gang om året. Dette er en tommelfingerregel for at sikre, at du ikke overser væsentlige ting i vedligeholdelsen af boligen. Det er vigtigt at huske, at dette interval er baseret på erfaringer fra normal brug. Slider du meget eller lidt på en bygningsdel, kan det være relevant med andre intervaller. Det er imidlertid en god idé altid at kigge bygningsdelskortene her i mappen igennem og notere, om hyppigere vedligeholdelse af visse bygningsdele er påkrævet.

Lav din egen oversigt

Du bør af hensyn til senere dokumentation notere eftersynspunkter i din egen oversigt, sammen med rapporter fra serviceeftersyn eller regninger fra tilkald i forbindelse med reparationer. Så har du et overblik over vedligeholdelsens hyppighed og omkostninger.

NCC´S BETINGELSER FOR AFLEVERNG OG OPFØLGNING

Gennemgangene og eftersyn

Når man køber bolig af NCC Bolig, vil man skulle igennem flere gennemgange og eftersyn, startende allerede før overtagelsen af boligen, og frem til 5 år efter byggeriets aflevering. Nedenfor er redegjort for de forskellige gennemgange/eftersyn

Forgennemgang

Umiddelbart før afleveringen af den nye bolig foretages en gennemgang sammen med den udførende entreprenør (for din bolig er alle arbejderne udført af NCC Construction og dennes fagentreprenører), vi kalder den mangelgennemgang. I forbindelse hermed udarbejdes en liste over konstaterede mangler, og kort tid før aflevering vil du blive indkaldt til kontrolgennemgang. Vores ambition er, at hvis ikke alle mangler er afhjulpeth ved boligens overdragelse til dig, vil der være et fåtal tilbage, idet nogle af de påpegede mangler dog kan være afhængige af materialeleverancer og kan derfor ikke afhjælpes inden afleveringen, men de vil blive afhjulpeth hurtigst muligt.

Ved mangelgennemgangen vurderes alle arbejder, og NCC Bolig indestår for at alle arbejder er udført iht. gældende regler. Der ses på kvaliteten af det udførte arbejde, og forskellige bygningsdele afprøves, i det omfang det er muligt. Der kan dog være mangler som ikke kan konstateres, førend man er flyttet ind i boligen – se nedenfor

Overdragelse

På overtagelsesdagen vil en kopi af mangellisten fra mangelgennemgangen blive udleveret, heraf vil det fremgå, hvilke mangler der er afhjulpeth, og hvilke mangler der ikke er afhjulpeth. Sammen med NCC gennemgås den udleverede opdaterede mangelliste, ligesom boligen også gennemgås, for at konstatere om der skulle være tilkommet yderligere mangler (primært ridser og skrammer). Konstateres der efter overtagelsen mangler af funktionel karakter, skal NCC gøres opmærksom på dette hurtigst muligt.

Ved funktionelle mangler forstås eksempelvis defekt stikkontakt eller lampeudtag, dørenes lukkefunktion og lign. Skrammer i forbindelse med malerarbejderne (og andre overfladeskader) konstateret efter afleveringen/overtagelsesdagen, kan ikke påberåbes som værende en mangel. Det gælder også ridser og skrammer på døre, gulve, køkkenelementer m.m.

Inden aflevering er drift og vedligeholdelsesmaterialet blevet gjort tilgængeligt på Advice´s hjemmeside, og ved afleveringen udleveres desuden 3 nøgler (som gælder til lejlighedens dør, opgangsdøren, depotrum i kælderen, dør ved rulleport til kælderen, postkassen), en brik til betjening af rulleport til p-kælderen, en tegning af boligen, samt en oversigt over aflæsning af forbrugsmålere – el, vand, varmemålere og andre forbrugsmålere. NCC sørger for at meddele forsyningsvæsnerne om måler aflæsningerne og orienterer samtidig om ejerskiftet (fra NCC til dig).

Husk at det er den første overtagelsesdag for boligen der regnes fra, uagtet at man måtte have købt og overtaget boligen senere. Dette er relevant for nedenstående gennemgange.

Når afleveringen af boligen har fundet sted, gælder en ansvarsperiode på 5 år fra afleveringsdagen, i forholdet mellem NCC Bolig og vores udførende fagentreprenører. Fagentreprenøren har ret og pligt til – i 5 år fra det tidspunkt, hvor NCC Bolig har overdrageth (aflevereth) boligen til den enkelte boligkøber – at udbedre eventuelle fejl, der efter ansvarsreglerne kan bebrejdes entreprenøren og derfor betegnes som en mangel.

Beboermappe – Rundholtsvej 56, Nord-tårn

Dog gælder kun en ansvarsperiode på 2 år fra afleveringsdagen på inventarkomponenter som hårde hvidevarer. Jvnf. købsaftalen skal reklamationer rettes direkte til leverandøren som fremgår af det pågældende bygningsdelskort.

1-ÅRS EFTERSYN FOR DERES BOLIGEJENDOM

1-årseftersyn

Umiddelbart (30 dage) før 1-årsdagen for byggeriets færdiggørelse, vil NCC Bolig indkalde til 1-årseftersyn. At det nu kaldes eftersyn og ikke gennemgang er helt bevidst, for det er ikke en gennemgang svarende til den der blev foretaget i forbindelse med afleveringen.

Boligen har nu været beboet i et lille års tid, og ingen andre kender boligen bedre end dig. Vi skal derfor anmode om at du udfærdiger en liste, hvis der er konstateret mangler gennem det seneste år. Her er der ikke tale om mangler i forbindelse med malerarbejdet eller ridser i gulvene (overflademangler) men udelukkende om funktionelle fejl, som ikke skyldes almindelig og forventelig slidtage. Listen skal sendes til NCC Bolig senest 14 dage før 1.års dagen. Når vi har modtaget listen vil vi kommentere den og efterfølgende gennemgå den med dig i boligen, i det omfang vi finder det nødvendigt. Umiddelbart herefter vil de af os accepterede mangler blive afhjulpet. Som boligejer har I ansvar for at der er adgang til boligen (inden for normal arbejdstid) til eftersyn/udbedring af mangler/reklamationer. Dette gælder ved såvel 1-års som 5-års eftersynet.

Som regel er afleveringen af jeres bolig sket sammen med andre boliger, så eftersynet vil blive koordineret så det sker samlet indenfor en periode, ligesom også afhjælpningen af manglerne vil ske samlet og koordineret.

For ikke at fortabe sin ret til at påberåbe sig mangler inden udgangen af 1.års (såvel som 5.års) fristen, skal bygherren altid reklamere over en mangel umiddelbart efter at manglen er eller burde været opdaget.

5-årseftersyn

Med udløbet af det 5.år efter at boligen er afleveret, ophører entreprenørens ansvarsperiode, hvorfor det er vigtigt at gøre opmærksom på evt. mangler inden periodens udløb. Erfaringsmæssigt vil alle væsentlige problemer have vist sig inden.

5.års eftersynet omfatter principielt kun skjulte fejl og mangler.

Ejers reklamationspligt

Opdager man fejl i perioden mellem eftersynene, skal vi straks have besked efter at fejlen er konstateret, ellers kan det få betydning for vores ansvar for fejlen.

Vedligeholdelse

I nærværende dokument findes NCC Boligs og producenternes anvisninger til, hvordan man bør vedligeholde boligen. Hvis der opstår fejl som skyldes at boligen ikke har været vedligeholdt korrekt, vil disse fejl som udgangspunkt ikke blive anerkendt som en mangel, og vil derfor ikke blive udbedret af NCC.

Eftersyn - hvad er en mangel eller fejl ?

For at vi kan anerkende en mangel, skal den være opstået pga. enten en fejl fra vores side eller fejl ved materialet. Således vil forhold der skyldes slid, beskadigelse eller manglende/forkert vedligeholdelse ikke være en mangel. For god ordens skyld skal vi gøre opmærksomme på, at såfremt NCC bliver tilkaldt til et forhold som skyldes manglende vedligeholdelse, forbeholder vi os ret til at sende en regning for vores omkostninger.

Beboermappe – Rundholtsvej 56, Nord-tårn

Fællesarealer er typisk et anliggende mellem grundejerforeningen/ejerforeningen og behandles på samme vis som boligen.

En typisk mangel ved 1- og 5-årseftersynet er revner i samlingen mellem væg og loft – også kaldet svindrevner. Ofte skyldes disse, at boligen har akklimatiseret sig til dens nye beboere samt bevægelser i konstruktioner, når vejr og vind hiver og bider i boligen. NCC Bolig tilbyder ved 1-årgennemgangen at eftergå disse revner med en akrylfuge. Fugen kan dog virke meget hvid i forhold til hvide vægge, og dette skyldes at væggene med tiden er gulnet afhængig af påvirkning fra sol og beboernes adfærd. Herefter overgår evt. efterfølgende revner til almindelig drift, og sådanne revner vil ofte forsvinde hvis væggene males. Derfor vil evt. revner ved 5-årseftersynet ej heller blive afhjulpet.

Malede overflader er i øvrigt ikke et punkt, som kan tages op efter at afleveringen af boligen har fundet sted, da overfladerne hele tiden har været synlige.

Harpiksudtræk på trævinduer – indvendigt som udvendigt – er ikke at betragte som en mangel men hører under almindelig vedligeholdelse. Harpiks kan ofte fjernes med sprit.

Knirkelyde på vinduer og døre er ikke en mangel, og hører ligeledes under almindelig vedligeholdelse.

Trægulv er et naturligt materiale, som med tiden udvider sig og trækker sig sammen afhængig af temperatur og fugt i årets løb. Dvs. 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 temperaturer og fugt har bl.a. sollys, antallet af personer der bor i huset, boligens indretning, udførelsen 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 store og hvor mange revner der er i gulvene i løbet af året. Revner kan ikke undgås, og er derfor som udgangspunkt ikke en mangel.

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

Opstuvning i gulvafløb/vaske kan skyldes manglende rengøring af vandlåse. Vær derfor opmærksom på dette, inden det anføres som værende en mangel. Det gælder ligeledes hvis man oplever lugtgener, for det kan også skyldes manglende rengøring, eller at vandlåsen er løbet tør for vand.

Evt. mangler/problemer med hårde hvidevarer skal meddeles til producentens serviceafdeling. Kontaktnumre m.m. er at finde i på det tilhørende bygningsdelskort.

Justering af låger og skuffer i køkken og bad er en del af almindelig vedligehold, og skyldes for det meste almindelig slitage.

HVEM VEDLIGEHOLDER HVAD

Ejerlejlighed

Det vil altid være ejerforeningens vedtægter der definerer, om det er ejer eller forening, der bærer forpligtelsen for en bestemt vedligeholdelse. Tjek derfor altid dine vedtægter for en udtømmende beskrivelse af hvem der har ansvaret for vedligeholdelsen af en bestemt bygningsdel.

Generelt om den udvendige vedligeholdelse.

Der findes dog følgende generelle "tommelfingerregel" omkring den udvendige vedligeholdelse. Ejerforeningen er forpligtet til at foretage en forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, hvilket vil sige vedligeholdelse af:

- Udvendige dele af bygningerne, f.eks. altaner, tag, vinduer.
- Døre mod fællesarealer.
- Fællesarealer.
- Udenomsarealer
- Elevatorer.
- Fælles forsynings- og afløbsledninger.
- Fælles installationer (varme, elektricitet m.m).

Med hensyn til vedligeholdelse (specielt justering og smøring) af udv. døre og vinduer i boligerne kan ejerforeningen med fordel foretage dette kollektivt efter nærmere aftale med de enkelte boligejere, dette gælder også dørpumper på entredøre.

Generelt om den indvendige vedligeholdelse.

Omkring den indvendige vedligeholdelse gælder generelt, at det påhviler den enkelte ejer at vedligeholde og forny det indvendige af lejligheden, hvilket vil sige:

Maling, hvidtning og tapetsering, vedligeholdelse af og fornyelse af trægulv og gulvbelægning, træværk, og ruder, samt den indvendige side af døre og vinduer, alt lejlighedens udstyr, herunder køkkenelementer og hvidevarer, elektriske installationer, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, målere og sanitetsinstallationer samt tilgangs- og afløbsrør ud til skakte samt låse og nøgler.

Vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedernes forsyningsledninger og fælles installationer, påhviler som regel ejerforeningen.

Forsikringer

Husk at sikre dig, at dækningen i din husstandsforsikring er afstemt med ejendommens forsikring, og med det vedligeholdelsesansvar du har.

HVEM KONTAKTER JEG HVORNÅR?

Mangler i byggeriet

Konstaterer du efter overtagelsen mangler eller fejl i boligen, som ikke kan vente til en forestående gennemgang (1 år eller 5 år), skal du i første omgang kontakte ejendommens administrator. Hvis administrator herefter mener at det påpegede er relateret til fejl eller mangler, skal du straks kontakte NCC Bolig.

Vand, varme, El og ventilation

Er der driftsproblemer med de tekniske anlæg, der forsyner din bolig med vand, varme, EL og ventilation, skal du kontakte ejendommens administrator/vicevært.

Hårde hvidevarer og elektronisk udstyr

Drejer det sig om hårde hvidevarer og andet elektronisk udstyr, som f.eks. dørtelefoner, skal du kontakte leverandøren direkte. Husk at disse produkter er omfattet af købeloven og har en ansvarsperiode på 2 år. Du kan finde navne og adresser på den udleverede adresseliste.

Telefoni, ADSL, TV og EL

Drejer det sig om forsyningsveje og forsyningskilder til telefoni, ADSL, TV og elforsyning skal du kontakte forsyningselskaberne og leverandøren af disse ydelser direkte. Du kan finde navne og adresser på udleverede adresseliste.

GODE RUTINER

OM VARMEREGULERING

Regulering af varmeniveauet

Den temperatur vi oplever som behagelig, er i vidt omfang styret af hvordan vi klæder os. Herudover er nogle af os følsomme overfor den temperatur, vi føler ved fødderne, mens andre er følsomme overfor temperaturen i hovedhøjde. Varmebehov er således meget individuelt, men de fleste opfatter en temperatur på 20-22°, som en behagelig temperatur. For at sikre et lavt energiforbrug er det fælles varmeanlæg dimensioneret til dette niveau.

Nedsætter du temperaturen for meget, øges risikoen for, at der opstår fugtskader. Da en del af materialerne i boligen udvider/trækker sig sammen i forhold til temperaturniveauet, siger erfaringen at du ikke vedvarende bør have temperaturer over 27°, og under 17°.

Om vinteren vil du altid opleve områder tæt på vinduerne som en kølig zone. Dette skyldes at vinduer isolerer markant ringere end væggene, og derfor vil have en lavere overflade temperatur. Dette opleves som kuldestråling, og kan begrænses ved f.eks. at opsættes et gardin. Men om vinteren bør stillesiddende ophold tæt på vinduer undgås, da man vil være tilbøjelig til at hæve den generelle temperatur - og dermed energiforbruget - for at begrænse kuldestrålingen.

Manuel varmeregulering

Du kan altid regulere manuelt i de enkelte rum ved at stille radiatorernes termostatventiler, eller gulvvarmens reguleringsventil. 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 langsomt reagerende.

OM LYD

Lydisolering

Din lejlighed er lydisoleret svarende til lovens krav, hvilket vil sige at boligen er opført i henhold til lydklasse C. Det sikrer en høj grad af lydisolering for den enkelte lejlighed, men det forhindrer ikke at du vil kunne høre dine naboer, især når du selv har det stille. Specielt hvis du kommer fra et parcelhus, kræver de nye lyde typisk lidt tilvænning.

OM LUFTFUGTIGHED

Vanddamp

Luften der omgiver os indeholder fugt i form af vanddamp. Via aktiviteter som madlavning, badning, tørring af tøj, pottedplanter – men også bare ved os selv - tilfører vi luften betydelige fugtmængder. Et højt indhold af vanddamp er den vigtigste årsag til et dårligt indeklima, og kan også give egentlige fugtskader.

Et højt fugtniveau er også grundlaget for skimmelsvampe 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 bygningen af din bolig gør derudover, at der i en nyopført bolig altid er en naturlig restfugt i materialerne, der langsomt afgives til boligens luft.

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

regelmæssigt ud.

Mekanisk udsugning

For at sikre et vist luftskifte er din lejlighed udstyret med mekanisk udsugning, dels gennem emhætten, dels gennem en udsugningsventil i badeværelset. Den luft som suges ud af din bolig via ventilerne i køkken (emhætte) og bad, ledes over en veksler, for at varme den 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 facaden eller vinduerne.

Kortvarig udluftning

Den mekaniske udsugning er normalt tilstrækkelig til - alene - at sikre, at luften i lejligheden opleves frisk, og at fugtigheden holdes nede. Men hvis man supplere udluftningen ved at åbne vinduer og døre til terrassen, anbefales det derfor at udføre en effektiv udluftning 1-2 gange i døgnet ved i 5-10 minutter at skabe egentlig gennemtræk i lejligheden. Især om vinteren er en kraftig, kortvarig udluftning at foretrække frem for f. eks at have et vindue på klem i en længere periode. Du opnår en nemlig en udskiftning af luften, uden at vægge, møbler etc. afkøles. Og da det er relativt billigt at opvarme den udskiftede luft, sparer du ved korte udluftninger den væsentligt dyrere opvarmning af boligens tunge dele.

Der henvises i øvrigt til vedlagte skitse "undgå fugtskader – luk vinduet op", se side 20.

Måling af luftfugtighed

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 ca. 70 % 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, f. eks 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 30 % RH vil kunne medføre mindre revner i vægge og på trægulve. Er du væk fra din lejlighed i en længere periode, bør du arrangere at den stadig udluftes regelmæssigt, ligesom du ikke bør nedsætte opvarmningen for voldsomt jvf. afsnittet om varmeregulering ovenfor. Om vinteren kan det også være nødvendigt at befugte luften.

Allergi

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

VÆGGE OG LOFTER – OPHÆNGNING

OM VÆGGE OG LOFTER

Rengøring – matte flader

Støv fjernes mest effektivt ved støvsugning. Ellers vaskes matte malede flader (lav glans), ved brug af klud og to spande, en med rent vand og en med et grundrengøringsmiddel i det blandingsforhold, som er anbefalet fra producenten. Kluden skylles mellem afvaskningerne i spanden med rent vand. På den måde bevarer vandet med rengøringsmiddel sin rengørende evne. Rengøring bør ske oppefra og ned, da rengøringsmiddel der løber ned af en tør overflade kan efterlade striber.

Rengøring - højglansflader

Har du malede flader i bad og over køkkenbord, er de malet i en højere glans. Selvom det tillader en mere grundig afvaskning, bør du alligevel være varsom med brug af skrapere rengøringsmidler. Fliseoverflader i køkken og bad kan rengøres på samme måde. Der vil dog altid ske en kalkafsætning på overfladerne i badeværelset. Ved at tørre brusekabinen af efter hvert brug vil du kunne nedsætte problemet betragteligt. Regelmæssig rengøring med et middel der fjerner kalken, vil tilsvarende reducere problemet. Specielt ved marmorfliser og ikke-glaserede fliser må der dog ikke benyttes midler indeholdende syre.

Afsmitning

Husk, at selv om højglansflader bedre tåler rengøring, så er alle overflader følsomme overfor afsmitning.

Børnenes tusch eller madfarvestænk på en malet overflade vil sjældent kunne fjernes helt, men ofte kræve ommaling.

Rengøringsmidler

Det gælder for alle overflader, at der bør udvises varsomhed ved særlig skrappe rengøringsmidler. Man kan evt. lave en lille prøve på et afgrænset område f.eks. i et hjørne nederst nede på væggen, inden rengøringsmidlet anvendes på større flader. Bemærk, at klorholdige midler eller sprit ikke må anvendes til rengøring på gipsvægge og lofter. I det vedlagte materiale er der givet detaljerede anvisninger for den mest hensigtsmæssige rengøring af det enkelte materiale.

Afkalkning af væg og gulvfliser

Der vil altid ske en kalkafsætning på overfladerne i badeværelset. Ved at tørre brusekabinen af efter hvert brug vil du dog nedsætte problemet betragteligt. Regelmæssig rengøring med et middel der fjerner kalken vil tilsvarende reducere problemet. Hvilke midler du kan rengøre med fremgår af bygningsdelskortet indsat efterfølgende. Ved marmor, granit, natursten og uglaserede fliser bør kun benyttes rengøringsmidler svarende til producentens anvisninger. Du bør være forsigtig med skrapere rengøringsmidler, evt. bør du prøves dem af et sted, hvor en ændring af flisen/klinken ikke vil være synlig.

Du bør regelmæssigt se fliser på væg, gulv og i brusekabinen efter for eventuelle beskadigelser. Ved beskadigelser bør fliserne udskiftes af en fagmand. Efterse også regelmæssigt de bløde fuger i badeværelset og hold dem rene og afkalkede med almindeligt eddikevand. Beskidte og tilkalkede fuger mister elasticiteten, hvilket kan bevirke at der dannes små revner i fugen. Står der vand i fugerne, kan det være grobund for mug og skimmelsvamp. Observerer du egentlige revner i fugerne, bør disse udbedres af en fagmand.

Vedligeholdelse

Malede overflader efterses for skader og evt. områder med slid. Vedligeholdelse sker normalt ved at gemmale hele fladen, da lokale malereparationer vil være vanskelige at udføre så de ikke ses. I de vedlagte bygningsdelskort finder du farvekoderne til den maling, der er brugt på vægge og lofter.

Reparation

Små huller i vægge og lofter kan enkelt udbedres ved en spartling med en plastisk spartelmasse som f.eks. Polyfylla. Følg producentens anvisninger. Større huller i gipsvægge eller gipslofter reparerer bedst ved at skære et pladefelt omkring det skadede område ud og erstatte med en ny plade. Det anbefales at lade en tømrer udføre en sådan reparation. Større huller i gasbeton- og betonvægge, og i betonlofter kan reparerer ved udsætning med puds. Det anbefales, at lade en fagmand stå for dette. Efter reparation skal malerbehandlingen reetableres.

Svindrevner

Enhver nyopført bolig indeholder en naturlig mængde af restfugt. Idet bygningen tørrer op og afgiver fugtoverskuddet, vil der derfor kunne opstå fine revnedannelser, specielt i hjørner mellem væg og loft eller i væggenes hjørnesamlinger. De kaldes svindrevner og er normale i nybyggerier. De er helt uskadelige og dækkes ved den almindelige vedligeholdelse. Hvor længe svindet er om at udvikle sig afhænger meget af dit bomønster, men typisk 1-3 år, se i øvrigt side 7.

Fugtighed

Ved for høj fugtighed i boliger kan der - især på steder hvor der ikke kan ske ordentlig udluftning, f.eks. bag reoler, senge o.lign. - opstå områder med let fugt. Mikroorganismer og lugt kan fjernes eller reduceres ved rengøring med et desinficerende middel som f.eks. Rodalon, bemærk til indendørs brug.

Fugten er ikke en skade men blot et symptom på, at fugtniveauet er for højt, og skal du undgå at fugten vender tilbage, skal det høje fugtniveau imødegås, f.eks. ved en bedre udluftning, se i øvrigt side 20.

OM OPHÆNGNING

Alle typer vægge

Ophængning af lette ting ved stiftsømning eller limning kan umiddelbart ske på alle typer vægge. Limning på tapetserede vægge eller vægge med filt, skal dog gøres med varsomhed, da det kan være vanskeligt at få ned senere.

Ved større og tungere emner vil det være nødvendigt at benytte en såkaldt plug til iskruningen. Der findes et meget udbredt sortiment af plugs afhængig af vægtype, belastning m.v. Vi har givet et par links nedenfor, men ellers vil dit byggemarked kunne vejlede dig omkring plugstørrelse i forhold til væg- eller loftstype, samt belastningen. Huller til plugs kan umiddelbart bores i gips og gasbeton, mens det i beton er nødvendigt med en slagboremaskine. Borets diameter og boreddybde afhænger af plugtypen.

Før du begynder at bore

Før du begynder at bore i en væg eller et loft, bør du overveje følgende:

- Hvor tyk er væggen? Væggens tykkelse kan du f.eks. se i døråbningen. Specielt hvis der er fliser på

væggens bagside, bør du ikke bore dybere end ca. halv vægtykkelse. Er det en gipsvæg så husk at stoppe, når du er igennem pladerne på den ene side.

- Er der indlagt el eller vand i væggen? Er der el-udtag, blandingsbatteri eller bruser – husk at se på begge sider af væggen. Fremføring er typisk udført lodret fra gulv og op til det pågældende udtag. Boring i disse zoner bør undgås, men er det nødvendigt med en præcis lokalisering, findes der særlige apparater til det.
- Er der indlagt membran i væg eller loft? Det vil typisk være tilfældet ved brusekabiner og vådsoner i badeværelset, og ved lette ydervægge eller lofter mod kolde rum. Boring gennem en sådan membran bør undgås. Skulle uheldet være ude, skal det borede plug-hul lukkes med f.eks. silikone, samtidigt med at plug'en sættes i.

Ophængning, gipsvægge og -lofter

Gipsvægge kan bære selv forholdsvis tunge emner som reoler og lignende, blot fastgøringen sker rigtigt.

Muligheden for ophængning i gipslofter er relativt begrænset, ophængning af tungere emner vil her kræve, at fastgørelsen sker i de bagvedliggende, bærende dele, f.eks. betondæk eller tagspær. God vejledning omkring muligheder, typer af plugs etc. finder du på Danogips' hjemmeside.

Ophængning, gasbetonvægge

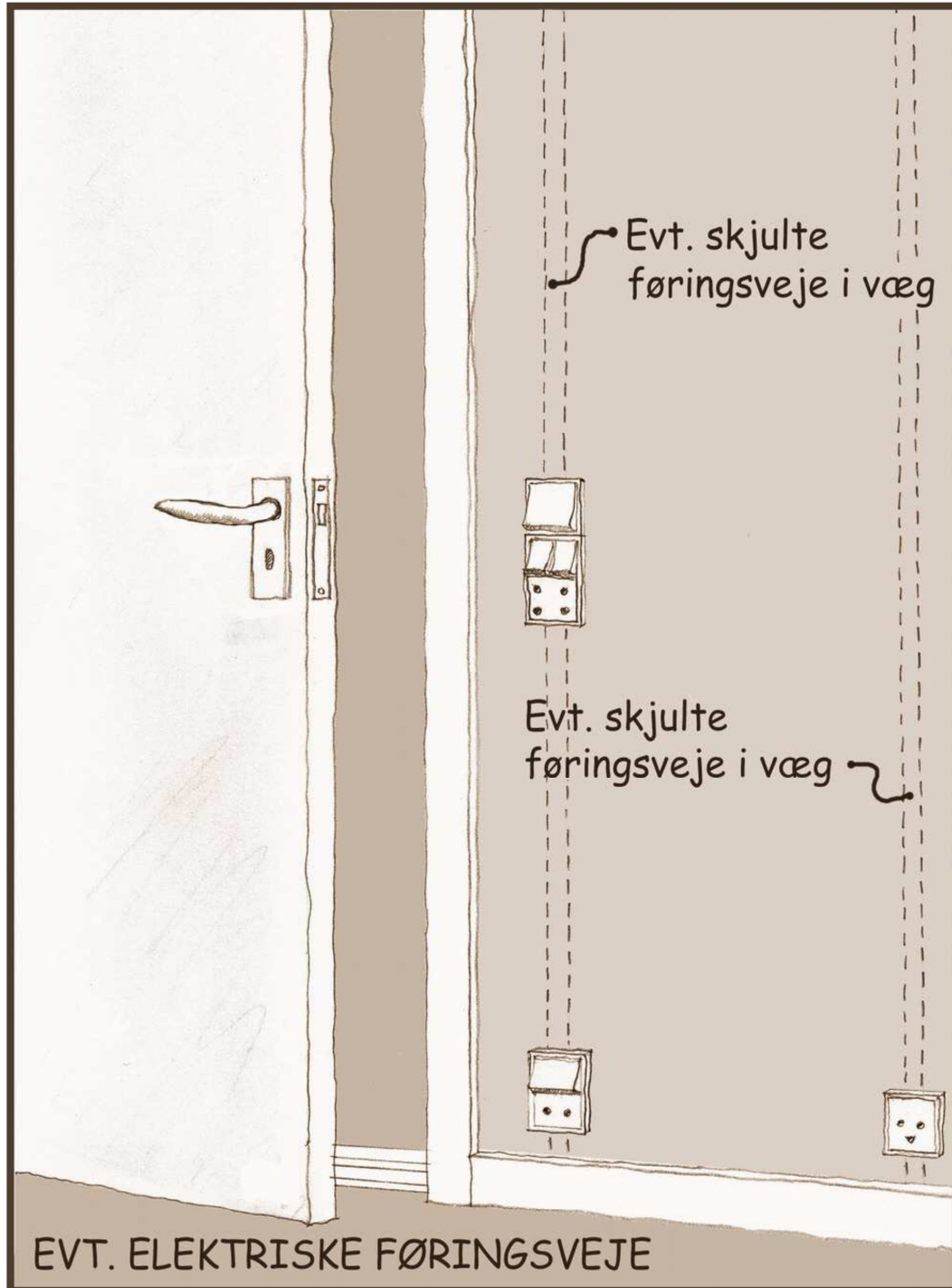
God vejledning omkring muligheder, plugs etc. finder du på H+H Celcons' hjemmeside.

Ophængning, betonvægge og lofter

Det vil her sjældent være væggen / loftet, der sætter begrænsningen for ophæng, men mere at vælge det rigtige plug. God vejledning omkring muligheder her finder du på Expandet's hjemmeside.

ILLUSTRATIONER

Eksempel på føringsveje i væg



ILLUSTRATIONER

Eksempel på føringsveje i badeværelse



VINDUER OG DØRE

OM VINDUER OG DØRE

Vinduestypen

Der er i boligen benyttet, træ-alu vinduer: Disse har en udvendig aludel og indvendig trædel. Normalt er det ejerforeningen der forestår den udvendige vedligeholdelse, men du bør tjekke i vedtægterne for dette.

Dug

Dug på den indvendige side af ruden er et udtryk for at fugtniveauet i boligen er for højt. Sørg for udluftning og evt. højere varme.

Dug på den udvendige side af ruden skyldes vore dages ruders store isoleringsevne. Dugdannelsen har ingen betydning udover at genere udsigt, og vil normalt forsvinde når udeluften opvarmes.

Dugdannelsen kan begrænses ved at tørre glasset med en klud vædet i opvaskemiddel.

Dug i mellem glassene er et tegn på at ruden er punkteret og bør skiftes.

Termiske spændinger

Udsættes glasset for uensartet varmepåvirkning er der risiko for såkaldte termorevner. Du bør derfor undgå at opsætte streamers og lign. på ruden, at male den, montere solfiltre eller udsætte den for slagskygger.

Du kan læse mere om glas, og herunder de kvalitetsnormer de skal opfylde på www.glasindustrien.org

Låsesystem

Normalt er nøglerne til ejendommen "lagt i system", således at din nøgle også giver dig adgang til ejendommens fællesrum.

Men samtidig er der begrænsning på hvem der kan få udført kopier af nøgler, så har du behov for dette, skal du kontakte ejendommens administrator/vicevært.

Tætningslister

I sommerperioden kan man opleve, at både vinduer og døre binder en smule. Det skyldes, at luften udenfor om sommeren har en høj luftfugtighed, hvilket får træet til at udvide sig. Om vinteren kan du også opleve, at tætningslister fryser fast. Disse problemer kan du begrænse ved regelmæssigt – mindst en gang om året - at smøre tætningslisterne med silikone. Brug aldrig vold mod vinduer eller døre der binder.

Beslag, hængsler og greb

Vindues- og dørbeslag justeres efter behov, så dør eller vindue ikke kommer til at "hænge" og derfor lukker skævt. Justering af døre og vinduer bør udføres af professionelle. Hængsler og lukketøj bør smøres regelmæssigt – mindst en gang om året - med syrefri

olie, f.eks. symaskineolie eller cykelolie. På skydedøre bør du desuden smøre og efterspænde topskinnen og sikre, at bundstyret er rengjort. Husk også at vinduets beslag ikke er beregnet til at kunne holde vinduet åbent i dårligt vejr. Du bør derfor ikke forlade boligen med åbne døre eller vinduer, hvis der er risiko for dårligt vejr. Er vinduer udstyret med børnesikring bør disse mindst en gang om året eftergås for deres funktion. Greb efterspændes efter behov.

Er terrassedørene forsynet med bremser, skal man være meget opmærksom på at disse ikke er beregnet til at kunne holde i blæsevejr. Jo højere oppe din lejlighed befinder sig, desto større er

risikoen for at det er blæsevejr. Hvis du har brug for at kunne efterlade døren på klem anbefales det at anvende stormkrogen, uden at det dog er en garanti for at døren ikke blæser op i kraftigt blæsevejr.

Rengøring

De malede flader af vinduer og døre kan rengøres med en opløsning af grundrengøringsmiddel, som anvist for malede vægge. Glasset afvaskes med ruderens efter behov, og der må KUN anvendes klud og gummiskraber.

I dag benyttes af miljømæssige årsager, knapt så effektive midler til at lukke knaster. Du kan derfor være uheldig at kunne se knaster som skyggegenemslag i malingen. Dette kan ikke rengøres, men kun dæmpes ved genmaling.

Regelmæssigt eftersyn

Ca. 1 gang om året bør du se både vinduer og døre efter og fjerne evt. støv og snavs fra vinduernes karme og rammetræ. Se også de vedlagte bygningsdelskort, der giver detaljerede retningslinjer for både eftersyn og vedligeholdelse af vinduer og døre.

Eftersyn af fuger

Ca. 1 gang om året bør du også se lodrette og vandrette fuger omkring vinduer og døre efter. Snavsede fuger gøres rene med almindelige rengøringsmidler. Er der revner i fugerne bør du lade dem reparere af en fagmand.

Reparation

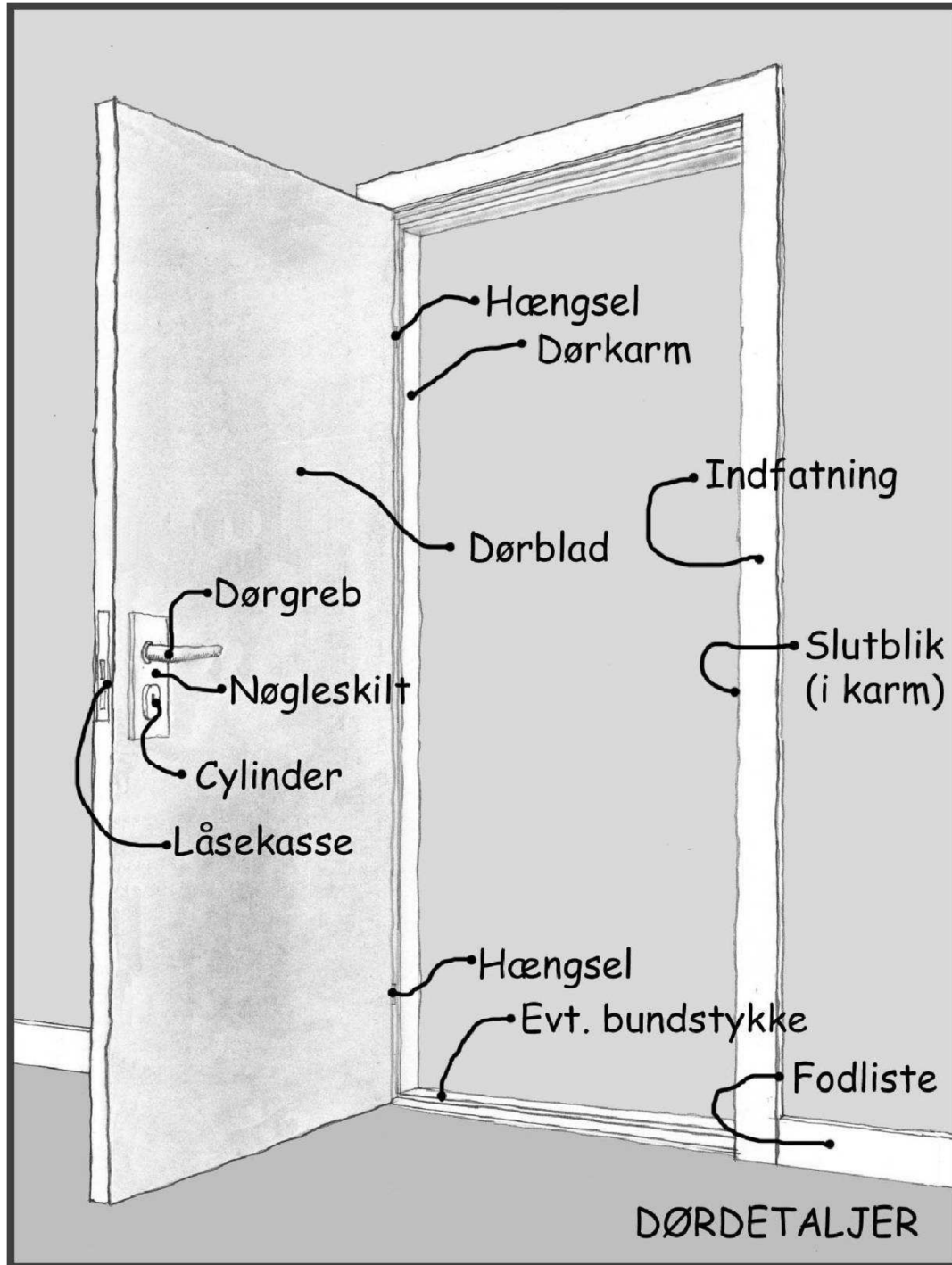
Skulle en rude gå, kan den umiddelbart bestilles hos en glarmester.

Skulle greb, beslag, hængsler mv. gå i stykker vil nye kunne skaffes ved henvendelse til leverandøren, jfr. bygningsdelskortet. Ved større skader på vinduer eller døre vil det sjældent kunne betale sig at reparere, normalt vil en udskiftning være billigere. I sådanne tilfælde anbefaler vi, at du kontakter leverandøren for vejledning.

Links

www.rationel.dk - www.swedoor-jutlandia.dk - www.velfac.dk

ILLUSTRATIONER
Eksempel på dørdetalje



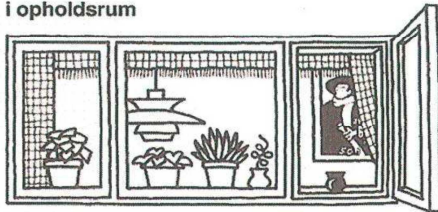
ILLUSTRATIONER
Eksempel på udluftning

Undgå fugtskader · luk vinduet op!

- Luften i en lejlighed kan hurtigt blive for fugtig som følge af fx madlavning, vask, badning og vanding af potteplanter. Den fugtige luft kan være årsag til fugtskader (mugpletter) og til sundhedsskadelige påvirkninger (husstøvmider).
- Mange tror, at en lejlighed »ventilerer sig selv«, men det er sjældent tilfældet. Beboerne må derfor selv sørge for, at der udluftes tilstrækkeligt til at fjerne den fugt, der opstår i lejligheden.
- I nyere ejendomme findes normalt et mekanisk ventilationsanlæg, som fjerner luften fra køkken og bad gennem udsugningsventiler i eller nær loftet. Disse skal være åbne og holdes rene for at virke effektivt. Ofte findes også udeluftventiler i eller nær ved vinduerne. Herfra kommer den luft, som senere suges ud gennem køkken og bad. Disse ventiler bør altid holdes åbne.
- I ældre ejendomme med »trækrunder« – små ventilationsruder – kan det være nødvendigt altid at have dem på klem for at få nok friskluft.
- HUSK: LUFT SÅ MEGET UD, AT DER IKKE KOMMER DUG PÅ RUDERNE.

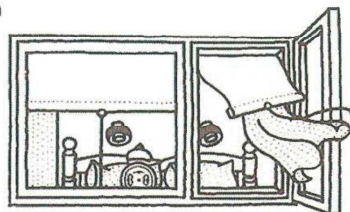
- Selv om der skal spares på varmen, må spareiveren ikke føre til fugtig rumluft og dårlig luftkvalitet. Heldigvis koster opvarmning af rimelige mængder friskluft ikke de store penge.
- Der opstår færrest fugtproblemer, hvis alle rum holdes nogenlunde ensartet opvarmede.
- I nyopførte lejligheder kan der forekomme byggefugt. Udluft derfor særligt meget i det første års tid efter indflytning i en ny lejlighed.
- Vinduesudskiftning eller anbringelse af tætningslister på døre eller vinduer kan gøre en lejlighed så tæt, at der er behov for flere udluftninger end før.
- Især hvor der ryges, er det en god idé altid at holde udeluftventiler åbne eller at lade »trækrunder« stå på klem.
- Kontakt i øvrigt straks vicevært eller inspektør, hvis der opstår fugtproblemer. Fejl er lettest at afhjælpes, hvis der gribes ind med det samme.
- HUSK: ET GODT INDEKLIMA FORUDSÆTTER GOD VENTILATION.

i opholdsrum



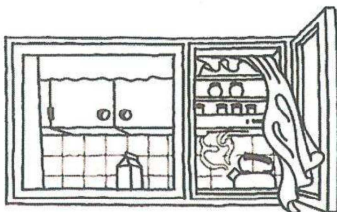
- Luft ud et par gange om dagen eller benyt udeluftventiler, hvis sådanne findes.
- Hvis ruderne begynder at dugge, så sørg for mere udluftning.
- Luk ikke helt for varmen i rum, som ikke benyttes.
- Anbring ikke skabe eller større møbler helt tæt op mod en ydervæg – rumluften skal kunne cirkulere bagom, ellers kan der komme mugpletter på væggen.

i soverum



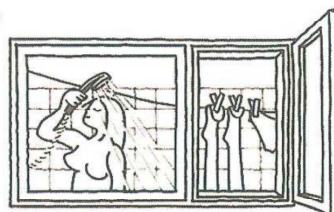
- Luft ud og sørg for, at sengetøjet bliver luftet hver morgen.
- Vend madrasserne af og til.
- Lad ikke soverum være helt uopvarmede.
- Hvis ruderne dugger, så sørg for bedre udluftning til det fri eller eventuelt til boligens andre rum.

i køkken



- Tilstop eller luk aldrig aftræksåbning eller udsugningsventil.
- Luk helt op for udsugningsventil eller lad køkkenventilator eller emhætte køre for fuld kraft under madlavning.
- Læg låg på gryder under madlavning, så kommer der ikke så megen fugtighed ud i køkkenet.
- Luft godt ud under og efter madlavning.

i baderum



- Tilstop eller luk aldrig aftræksåbning eller udsugningsventil.
- Undgå så vidt muligt tøjvask og især tøjtørring i lejligheden – men kan det ikke undgås, så benyt baderummet og sørg for god udluftning.
- Luft godt ud efter badning.
- Afkast af varm og fugtig luft fra tørretumbleren bør føres direkte til det fri.

GULVE

OM GULVE

Generelt

Om gulve er et overblik over, hvad du generelt bør være opmærksom i vedligeholdelsen af denne bygningsdel. Specifikke oplysninger og en vejledning i hvordan du vedligeholder den enkelte gulvtype, finder du i bygningsdelskortet:

- rengør efter producentens anvisninger
- se regelmæssigt efter for defekter
- vedligehold efter producentens anvisninger
- undgå boring i gulve med varme
- hold en luftfugtighed på 35-65 % RF
- hold en rumtemperatur på 17-27°
- brug måtter foran døre
- brug filtfødder under møbler
- brug underlag under kontorstole med hjul

RENGØRING

Rengøring, lakerede trægulve

Til normal rengøring anvendes støvsuger, kost og evt. gulvmoppe. Skal gulvet vaskes, anvendes en mild opløsning af Natursæbe. Det er vigtigt at der vaskes med en hårdt opvredet klud eller moppe. Brug så lidt vand som muligt og efterlad aldrig blankt vand på gulvet. Pletter bør fjernes med det samme.

Rengøring, oliebehandlede trægulve

Til normal rengøring anvendes støvsuger, kost og evt. gulvmoppe. Gulvet bør regelmæssigt tørres over med en hårdt opvredet fugtig klud eller moppe. Skal gulvet vaskes, bør det først vaskes med rent vand for at fjerne det grove snavs. Derefter anvendes en mild opløsning af Natursæbe. Sæben rengør gulvet samtidig med, at den lægger sig som en usynlig beskyttelse i træet, hvorved overfladen bliver mere modstandsdygtig. Det er meget vigtigt, at der ikke efterlades blankt vand på gulvet. Du bør aldrig benytte sulfholdige rengøringsmidler til olierede trægulve. Pletter bør fjernes med det samme, evt. med trærens.

Rengøring, klinkegulve

Klinkegulve kan rengøres med almindeligt grundrengøringsmiddel doseret som anbefalet af producenten. I tilfælde af kalkafsætninger vil en aftørring af gulvet efter at det har været vådt, kunne reducere problemet væsentligt. Brug af stærkere rengøringsmidler f.eks. med eddikesyre bør begrænses, da det opløser mørtelfugerne. Specielt ved marmor, granit, natursten og uglacerede klinkegulve bør kun benyttes rengøringsmidler svarende til producentens anvisninger, der henvises til det vedlagte bygningsdelskort.

Vedligeholdelse og reparation

Regelmæssigt eftersyn af gulve

Det gælder for alle typer af gulvbelægning, at du regelmæssigt skal se dem efter for defekter, dvs. hakker, ridser eller pletter. Hvis der er opstået hakker eller ridser i gulvet, bør du se efter om overfladen er gennembrudt, da du ellers risikerer at gulvet misfarves. Du finder anvisninger til udbedring af ridser og hakker i det vedlagte vedligeholdelsesmateriale.

Vedligeholdelse af lakerede trægulve

Et lakeret gulv har en betydelig slidstyrke, men kraftig punktslidtage bør undgås, se nedenfor. Den lakerede overflade kan vedligeholdes med Trip Trap plejemidler til lakerede gulve, følg anvisningen nøje.

Vedligeholdelse af olierede trægulve

Et olieret gulv bør regelmæssigt genolieres, da olieinden afslides ved brug. Oliering kan ske ved at gnide gulvet ind med en klud, vædet i en egnet træolie. Du skal umiddelbart efter indsmøringen tørre efter med en tør klud. Blank olie må ikke efterlades på gulvet. For en detaljeret anvisning, se det vedlagte bygningsdelskort. Genoliering udføres efter behov, og evt. partielt, hvis der er områder udsat for særligt slid. Vær opmærksom på at olievædede klude kan selvantænde, og derfor skal bortskaffes forsvarligt.

Boring i gulve

Du bør aldrig bore i et gulv med gulvvarme, med mindre du forinden har sikret dig en lokalisering af slanger. Generelt bør boring i badeværelsesgulvet undgås, da der i gulvet er indlagt en vandtætningsmembran.

Under alle trægulve forefindes installationer der kan tage skade ved gennemboring.

Reparation af lakerede trægulve

Kommer der en lokal skade på gulvet er det muligt at udskifte enkelte stave, det bør du dog overlade til en specialist. Er det kun lakken der er skadet, er det muligt at aftape et mindre område, afslibe det og genlakere. Det er dog meget vanskeligt helt at undgå, at en sådan reparation vil kunne ses efterfølgende. Trænger hele gulvet til en genlakering, er det nødvendigt med en omhyggelig afslibning inden. Det anbefales at overlade afslibningen til fagfolk. Lakering bør ske når gulvet er fugtmæssigt neutralt, dvs. forår eller sent efterår.

Reparation af olierede trægulve

En lokal tryksskade kan til tider repareres ved at opfugte gulvet lokalt. Træet vil herved rejse sig, hvorefter det kan slibes og olieres. Lykkes det ikke eller er der tale om en anden type lokal skade på gulvet, er det muligt at udskifte enkelte stave, dette bør du dog overlade til en specialist. Trænger hele gulvet til en opfriskning, er det nødvendigt med en omhyggelig let afslibning før gulvet igen olieres. Det anbefales at lade fagfolk udføre dette arbejde.

Trægulve og temperatur

Træ bevæger sig som materiale med luftens fugtighed. Stiger luftens fugtighed, udvider det sig – og omvendt. Bevægelserne sker specielt på tværs af gulvbrædderne. For at muliggøre disse bevægelser er gulvbrædderne lagt med en smal fuge imellem, en fuge der helt forsvinder når fugtigheden er højest, hvilket typisk er i august og september måned. Fugerne bliver tydelige når fugtigheden er lavest, hvilket typisk er i februar og marts måned.

Trægulvet trives bedst ved en relativ luftfugtighed på 45-55 % RF og en rumtemperatur på 17-27°. Trægulvet bør ikke vedvarende udsættes for en luftfugtighed lavere end 35 % RF eller højere end 65 % RF, da det kan medføre varige skader på gulvet. Tilsvarende bør rumtemperaturen ikke vedvarende være udenfor det ovennævnte interval.

Står din bolig tom i en periode bør du sikre, at den stadig er opvarmet, og at den udluftes regelmæssigt. Specielt i vinterhalvåret bør du kontrollere luftfugtigheden, og evt. supplere med en befugter.

Trægulve og slid

Et trægulv har en relativt blød overflade og er derfor modtageligt for slid og mekaniske påvirkninger. En måtte ved indgangen kan hindre, at du slæber småsten med under sålerne. Husk også måtter foran evt. terrasse- og altandøre. Under bordben og lign. der kan ridse, anbefales at montere filt-puder. Det anbefales at lægge et underlag under kontorstole med hjul. Det kan også være en fordel at beskytte områder med særligt slid, med et tyndt beskyttende tæppe.

Trægulve og sollys

Et trægulv vil gulnes over tid af sollyset. Derfor bør du - specielt i den første tid mens gulvet er nyt - undgå at lægge f.eks. mindre tæpper i længere tid ad gangen på områder af gulvet, hvor der er kraftigt sollys. Efter en tid vil det give en aftegning på gulvet, der kan være svær at fjerne igen.

Links

www.timberman.dk

VVS, EL OG VENTILATION, SPRINKLING

OM VANDFORSYNING

Vandforsyning

Vandet i din bolig leveres af det offentlige forsyningsselskab, og er drikkevand af høj kvalitet. Uagtet at der er monteret returløb på det varme vand, må du - specielt i perioder hvor forbruget er lavt - påregne, at der kan gå lidt tid, før det varme vand når frem.

Vandinstallation

Vandindføringen til din bolig sker i teknikskakten i din bolig, hvor der også sidder målere og afspærrings-ventiler, der tillader helt at lukke forsyningen til din bolig. Fra hovedindføringen grenes ud via fordelerrør til de enkelte tapsteder. Fremføringen til tapstederne er udført som "rør-i-rør". Det tillader, at man kan trække nye rør, hvis der skulle opstå en lækage. Foran hvert tapsted er monteret en kugleventil, der tillader at afspærre for det enkelte blandingsbatteri.

Vandmåler og afregning af vand

Forsyningsselskabet vil kontakte dig direkte om aflæsning som vil foregå ved fjernaflæsning af både koldt og varmt vand.

Fugtalarm

Din bolig er udstyret med en fugtalarm der er placeret i skakten. Fugtalarmen er drevet af batterier, og giver også alarm ved opbrugte batterier, se i øvrigt bygningsdelskort nr.9.

Sanitet

Sanitet bør rengøres regelmæssigt med almindeligt rengøringsmiddel, på den måde begrænser du også kalkafsætninger. Du kan desuden begrænse kalkafsætningen på haner, armaturer og lign. ved altid at tørre efter brug. Skulle det alligevel ske, rengøres med eddike eller de specialmidler, der fås i handelen.

Skrappere midler som eddikesyre o.lign. bør ikke anvendes, tilsvarende for skurende rengøringsmidler.

Løbende vand f.eks. fra utæt pakning i cisternen bør straks udbedres, da det efter en tid vil give afsætninger af kalk og rust, der erfaringsmæssigt kan være vanskelige at fjerne. Forkromede emner rengøres som sanitet, dog bør der i tilfælde af kalkafsætninger ikke benyttes syre i nogen form.

Stålvasker med kalkafsætninger kan rengøres med skurepulver, eller et af de specialmidler der findes i handlen.

Blandingsbatterier & ventiler

Perlatoren er den yderste del af vandhanen. Her sidder et filter, som opsamler kalk og småsten fra vandet. Dette filter bør renses og afkalkes hver 2. eller 3. måned. Filtret kan skrues af med en tang. Perlatoren bør udskiftes med 2-5 års mellemrum, alt efter vandets hårdhed, altså oftere hvis der er meget kalk i vandet. Under køkken- og håndvask, foran blandingsbatterierne, er der monteret kuglehane-ventiler som afspærringsmulighed. Disse ventiler bør motioneres mindst en gang om året for at sikre, at de ikke sætter sig fast på grund af kalkaflejringer.

Afhængig af type kan de umiddelbart skrues ind og ud, evt. skal du benytte en umbraco-nøgle.

Har du armaturer med høj tud, ofte ved køkkenvask, kan du opleve at armaturet "efterdrypper" efter, at du har lukket. Dette er normalt og skyldes at perlatoren ikke altid kan holde på det vand, der rummes i

den nedadrettede del af armaturet.

Blandingsbatteriet til bruseren er et termostat-batteri, og her sidder der et filter ved indgangen til batteriet. Dette kan være lidt mere indviklet at rense, se derfor de vedlagte producentoplysninger.

Afkalkning af brusehoved

Brusehovedet aftørres regelmæssigt for kalkrester.

Afløb og vandlås

Begge dele bør rengøres regelmæssigt. Afløb fra køkken- og håndvask kan umiddelbart renses ved at skrue den vandlås af, der sidder under vasken. Husk at holde en spand under.

Tjek også afløbsrørene under vasken for utætheder ved samlingerne. Gulv afløbet i brusekabinen renses ved at tage risten op og løfte den vandlås der sidder i afløbsskålen op, sikrer dette ikke fri passage kontaktes ejendommens vicevært.

Brug af kemiske midler som natriumhydroxid o.lign. må stærkt frarådes. Står boligen tom i en periode, er der risiko for, at afløbenes vandlås tørrer ud, hvilket vil medføre lugtgener. Specielt gulv afløb i badeværelser med gulvvarme er ofte udsat for udtørring. En løsning er selvfølgelig regelmæssig efterfyldning af vandlåsen. Alternativt kan vandlåsen fyldes med en svært fordampelig væske, f.eks. glycerin.

Reparationer – udskiftninger

De fleste arbejder, der knytter sig til vandinstallationen, skal udføres af en autoriseret installatør, og der må kun benyttes materialer med en særlig, såkaldt VA-godkendelse. Enkelte ting må dog i dag også udføres uden autorisation.

OM VARMEFORSYNING

Varmeforsyning

Din ejendom har en central varmforsyning, hvorfra varmen fordeles til de enkelte boliger og føres ind i din bolig i teknikskakten.

Varmemåler – afregning af varmeforbrug

Forsyningselskabet vil kontakte dig direkte om aflæsning som vil foregå ved fjernaflæsning af varmeforbruget.

Eftersyn og service af varmesystem

Radiatorventiler bør "motioneres" mindst en gang årligt, dvs. skrues et par gange helt ind, derpå helt ud og endelig tilbage til indstillingen. Ved opstart af fyringssæsonen bør radiatorerne udluftes. Det gør du ved at skrue helt op for ventilen og lade den stå et par timer. Herefter åbner du luftskruen på radiatoren, indtil der kommer vand ud. Husk at holde et glas eller lignende under. Herefter skrues luftskruen til og radiator-ventilen tilbage på indstillingen. Er der gulvvarme bør du også udlufte den. Luftskruen sidder her i teknik-skakten ved fordelerrøret til gulvvarmen.

OM EL-INSTALLATIONER

EL-Installation

El-indføringen sker over en måler og et såkaldt HPFI-relæ til en række såkaldte "grupper", der er placeret i gruppetavlen i teknikrummet. Måleren er placeret i fordelerrummet på de enkelte etager.

Hver gruppe har sin egen sikring og dækker forbruget i en vis del af din bolig. F.eks. kan der være en gruppe for vaskemaskine, en gruppe for stue etc. Det står på gruppetavlen hvad de enkelte grupper og dermed sikringer dækker.

HPFI-relæet er en meget vigtig sikkerhedsforanstaltning, der sikrer mod såkaldt fejlstrøm i installationen, og dermed giver dig en sikkerhed mod visse typer af stød. Men det sikrer ikke mod f.eks. kortslutning, så el-installationen skal omgås med omtanke. HPFI-relæet skal aktiveres 1 gang årligt ved tryk på knappen på relæet.

Elmåler og aflæsning

Forsyningselskabet vil kontakte dig direkte om aflæsning som vil foregå ved fjernaflæsning af varmemeforbruget.

Reparation – udskiftning

Størstedelen af el-installationen må kun ændres af en autoriseret el-installatør. Du har dog lov til at gøre visse ting selv, f.eks. tilslutte lamper i lampesteder, dette er nærmere beskrevet på www.sikkerhedsstyrelsen.dk. Her er også udførligt beskrevet de sikkerhedsforanstaltninger du bør iagttage. Husk at en række installationsgenstande f.eks. vaskemaskine bør tilsluttes med jordforbindelse. Husk ved udvendige stik at sikre dig, at der benyttes den korrekte tætningsklasse.

OM VENTILATIONSANLÆG

Ventilationsanlæg

Din bolig er udstyret med et "balanceret" ventilationsanlæg. Der suges dels gennem den såkaldte kontrolventil i badeværelset og dels gennem emhætten. Frisklufttilførslen sker via ventiler i værelser og stue. Der må *ikke* opsættes emhætter med egen motor eller emhætter af anden type, end den eksisterende, da det kan betyde, at boligens afkastluft presses ind i en anden bolig som følge af ubalance i de luftmængder der bliver suget ud fra hver lejlighed. En sådan ubalance kan medføre, at hele ventilationsanlægget i byggeriet skal indreguleres på ny.

Emhætte

Grundet store støjkrav til emhætter i etageboliger vil du opleve, at din emhætte er markant mere støjsvag, end hvad du kender fra f.eks. enfamiliehuse. Suget i den kan af samme årsag være en del mindre. For dog at sikre mest muligt sug bør du regelmæssigt tage emhættens filter ned og gøre det rent, f.eks. i opvaskemaskinen. Det er vigtigt at rengøre filteret efter behov, dog mindst en gang hver måned. Specielt hvis du steger meget eller bruger friture, kan der hurtigt ske fedtafsætning i filteret. Filteret tages ud og gøres rent med almindeligt opvaskemiddel. Du finder i bygningsdelskortet en anvisning for, hvordan det gøres.

Emhætten kan udvendigt rengøres med varmt vand tilsat rengøringsmiddel.

Kontrolventil

Kontrolventiler bør regelmæssigt aftørres med en fugtet klud, evt. kan du forsigtigt støvsuge den. Du bør undgå at ændre på ventilens indstilling.

Reparation – udskiftning

Da ventilationen indgår i et anlæg, der er fælles for ejendommen, bør du ikke selv give dig i kast med reparationer endsige udskiftninger af dette.

OM SPRINKLING

At leve i en bolig med sprinkling er ikke som en helt almindelig bolig. Det betyder at man i forbindelse med evt. ombygning, ved opstilling af møbler m.m. er nødt til at tage nogle forholdsregler. Sprinkling fungerer ved, at der i sprinklerhovedet er monteret en rød glasampul som holder en ventil inde. Når denne brydes åbnes ventilen, og vandet begynder at sprinkle ud. Antallet af sprinklerhoveder er bestemt af boligens planløsning og størrelse af de enkelte rum. Foran glasampullen er monteret en riflet/hullet metalplade. Pladens funktion er at sprede vandet på bedst mulig vis, ifald hovedet er blevet aktiveret.

Glasampullen kan brydes på to måder. Enten ved at man fysisk smadre ampullen eller ved en høj termisk påvirkning. Det betyder således at sprinklingen ikke aktiveres ved røg.

Som beskrevet andet sted i nærværende, er der i hver bolig monteret en lovpligtig røgalarm. Denne aktiveres ved røg alene, og giver et kraftigt signal som kan høres i hele boligen. Men når røgalarmen går i gang er det ikke ensbetydende med at sprinklingen går i gang, eller at brandvæsnet kommer.

Hvis et sprinklerhoved går i gang, er det kun dette ene hoved som giver vand, med mindre at de andre glasampuller ligeledes er blevet brudte. Når sprinklingen går i gang, registreres dette hos brandvæsnet, som øjeblikkelig kører afsted.

I forrummet på hver etage er placeret et brandtryk, som kan aktiveres ved at glaspladen brydes.

Indretning af boligen

Det er meget vigtigt at læse nærværende afsnit omkring sprinkling, når man indbygger skabe eller i det hele taget møblerer sin bolig. For god ordens skyld er notatet tillige bilagt bygningsdelskortet omkring sprinklingen, se "sprinklernotat nr.1" fra Brøndum.

Såfremt det vedhæftede notat fra Brøndum giver anledning til at et eller flere sprinklerhoveder skal flyttes kontaktes sprinklerentreprenøren.

Indsættelse af sprinklernoteat 1 med tilhørende tegninger.

SPRINKLERNOTAT NR.1.

Dette er et notat som fortæller hvilke muligheder beboerne har for indretning af lejlighederne uden det har indflydelse på sprinklerinstallationen. Lejlighederne er beliggende: Istårnet, Islands Brygge, 2300 København S.

I alle rum hvor der er installeret sprinklerinstallationer, må der IKKE være inventar tættere end 300mm på loft. Dette kan være højskabe, reoler, hylde, lamper mm. Der kan naturligvis monteres lamper i alle rum, men disse skal monteres som pendler og ikke direkte på loftet. De 300mm er angivet som minimumsafstand, da sprinklerdyserne kaster vandet op langs loft og langt frem i rummene ifølge producentens datablade, hvorved installationer herunder ikke hindre sprinklerdysernes spredningsmønster.

Nedenstående er beskrevet eksempler på mulighederne.

Walk-in closet:

- Der kan etableres hylde som markeret på bilag 1, uden at der skal ændres på sprinklerinstallationen. Sprinklerdysen skal dog gå fri af hyldeforkanten.
- Etableres der skabe/hylde som vist på bilag 2, skal sprinklerdysen rykkes fri heraf.
- Kommer der f.eks. et højskab i enden som vist på bilag 3, må overkanten af højskabet ikke være tættere end 300mm på loftet.

Stue / køkken:

- Kommer der f.eks. et højskab/køleskab som vist på bilag 4, må overkanten af højskabet/køleskabet ikke være tættere end 300mm på loftet.
- Laves der f.eks. skabe over "køkkenøen" som vist på bilag 5, må overkanten af overskabet ikke være tættere end 300mm på loftet.
- Laves der f.eks. skabe over "køkkenøen" som vist på bilag 6, må overkanten af overskabet ikke være tættere end 300mm på loftet.

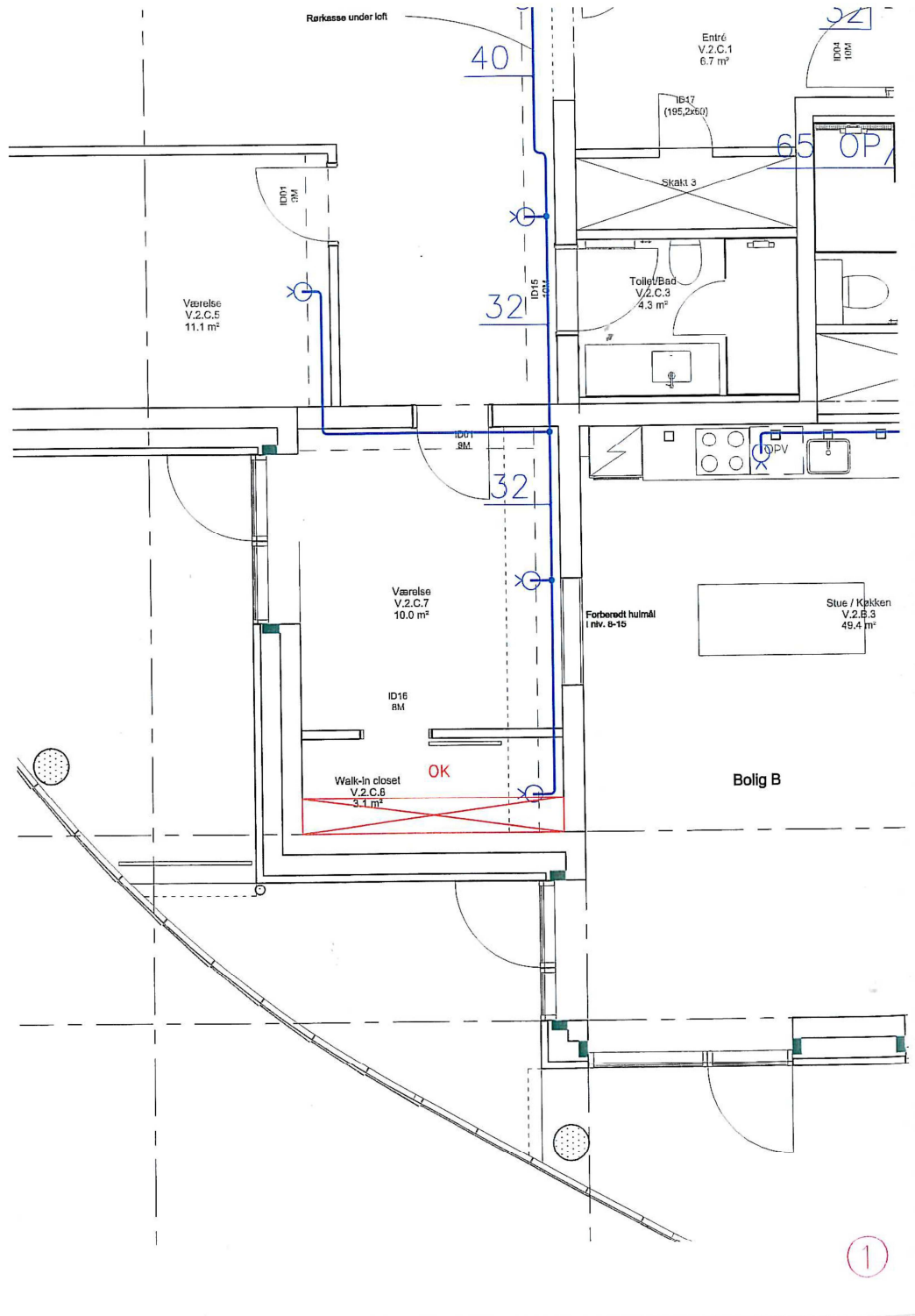
Værelser:

- Etableres der højskabe som ikke er placeret i hjørnet af rummet som vist på bilag 7, må overkanten af højskabet ikke være tættere end 300mm på loftet.
- Etableres der højskabe som er placeret i bagerste hjørne af rummet som vist på bilag 8, skal der ikke ændres på sprinklerinstallationen.
- Etableres der højskabe som er placeret i foreste hjørne af rummet som vist på bilag 9, må overkanten af overskabet ikke være tættere end 300mm på loftet.
- Etableres der højskabe som er placeret i foreste hjørne af rummet som vist på bilag 10, og højskabet går til loft, skal sprinklerdysen rykkes fri af skabsforkanten.

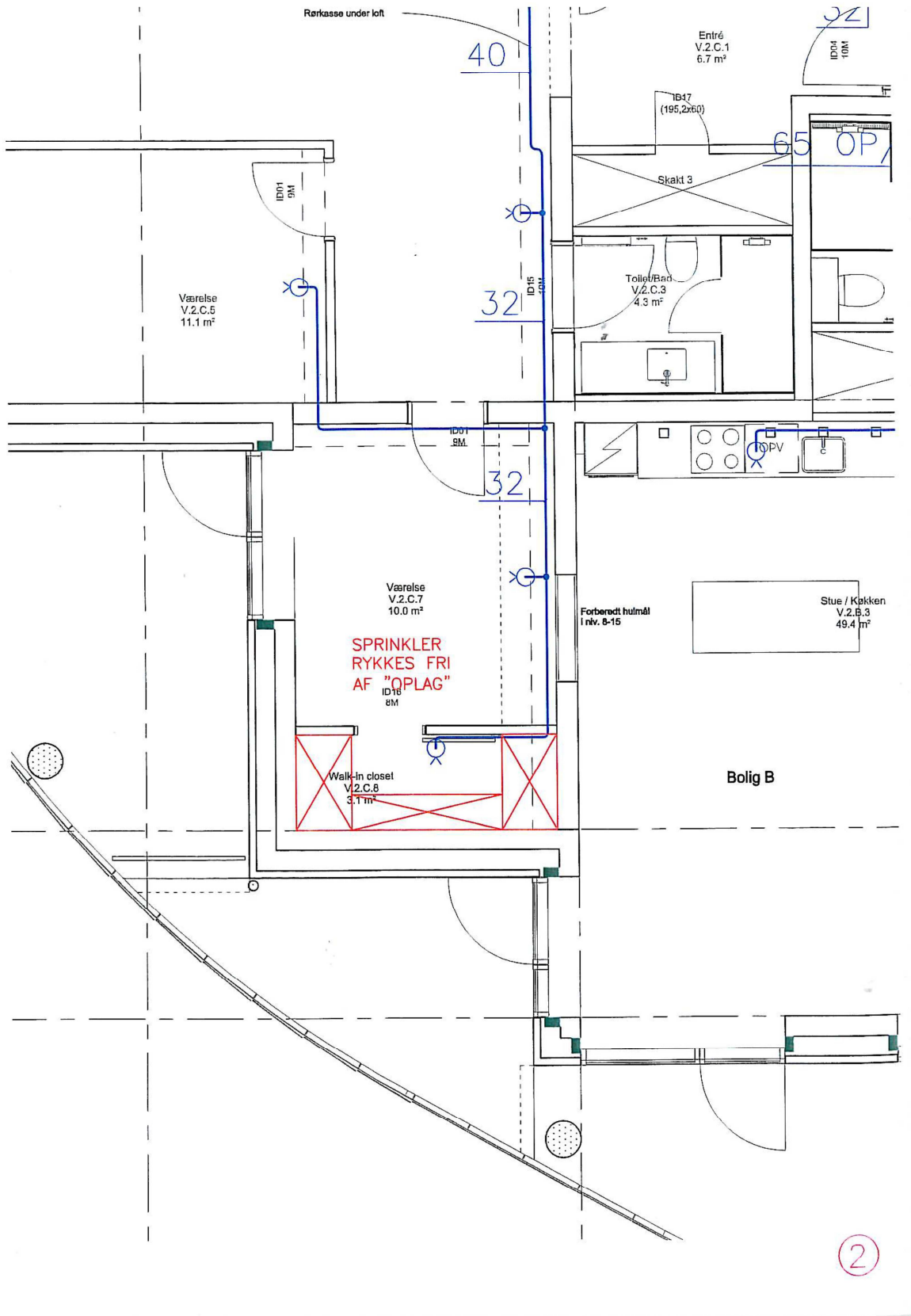
Notatet har været forelagt RMG-Inspektion, som ikke har haft nogen bemærkninger til det anførte. Notatet bør indgå som bilag i brandstrategirapporten samt ved færdigmeldingen.

Brøndum A/S, Rev.A, 2014-02-18 / Peter Korsgaard Jensen

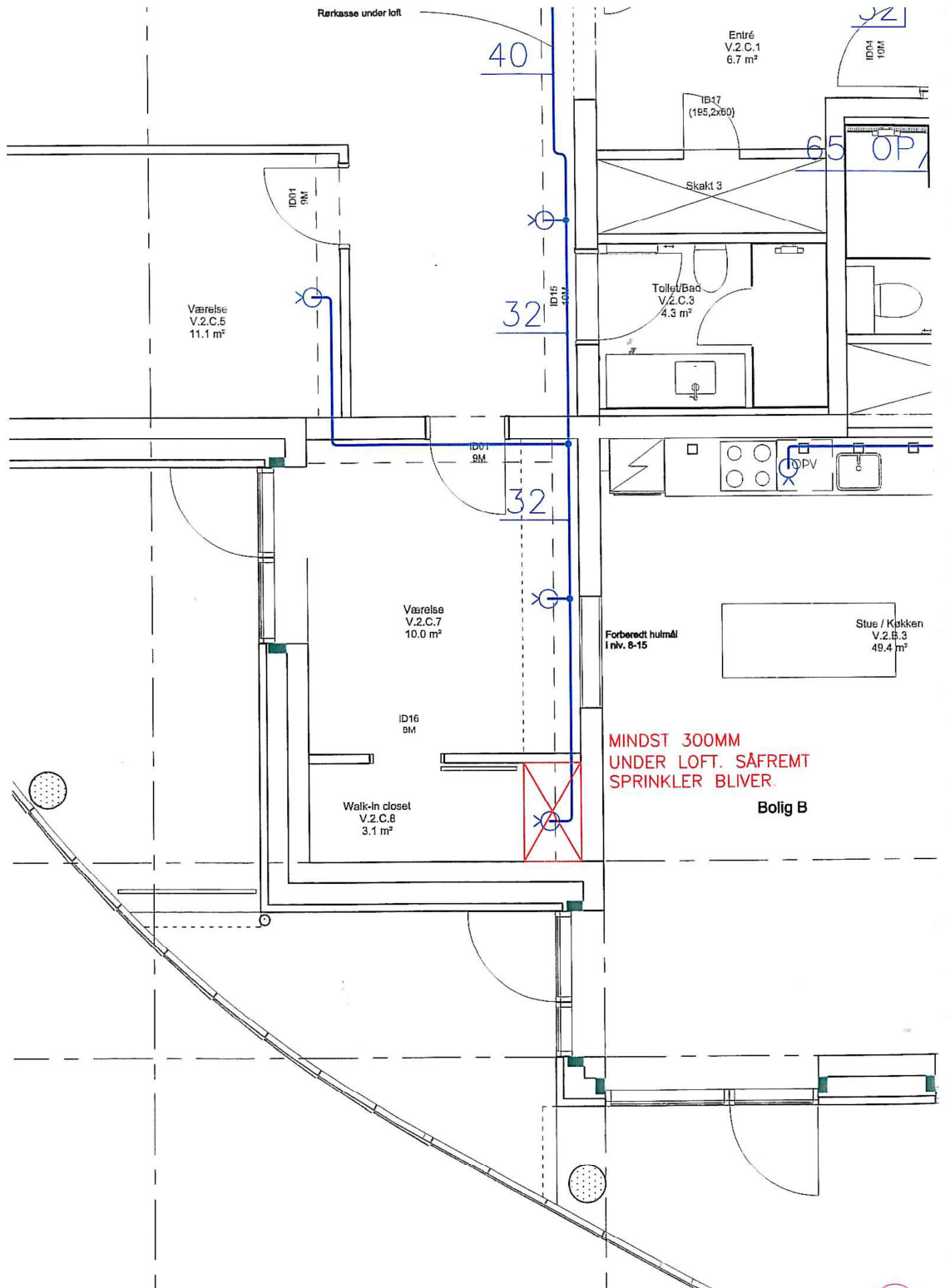
Beboermappe – Rundholtsvej 56, Nord-tårn



Beboermappe – Rundholtsvej 56, Nord-tårn

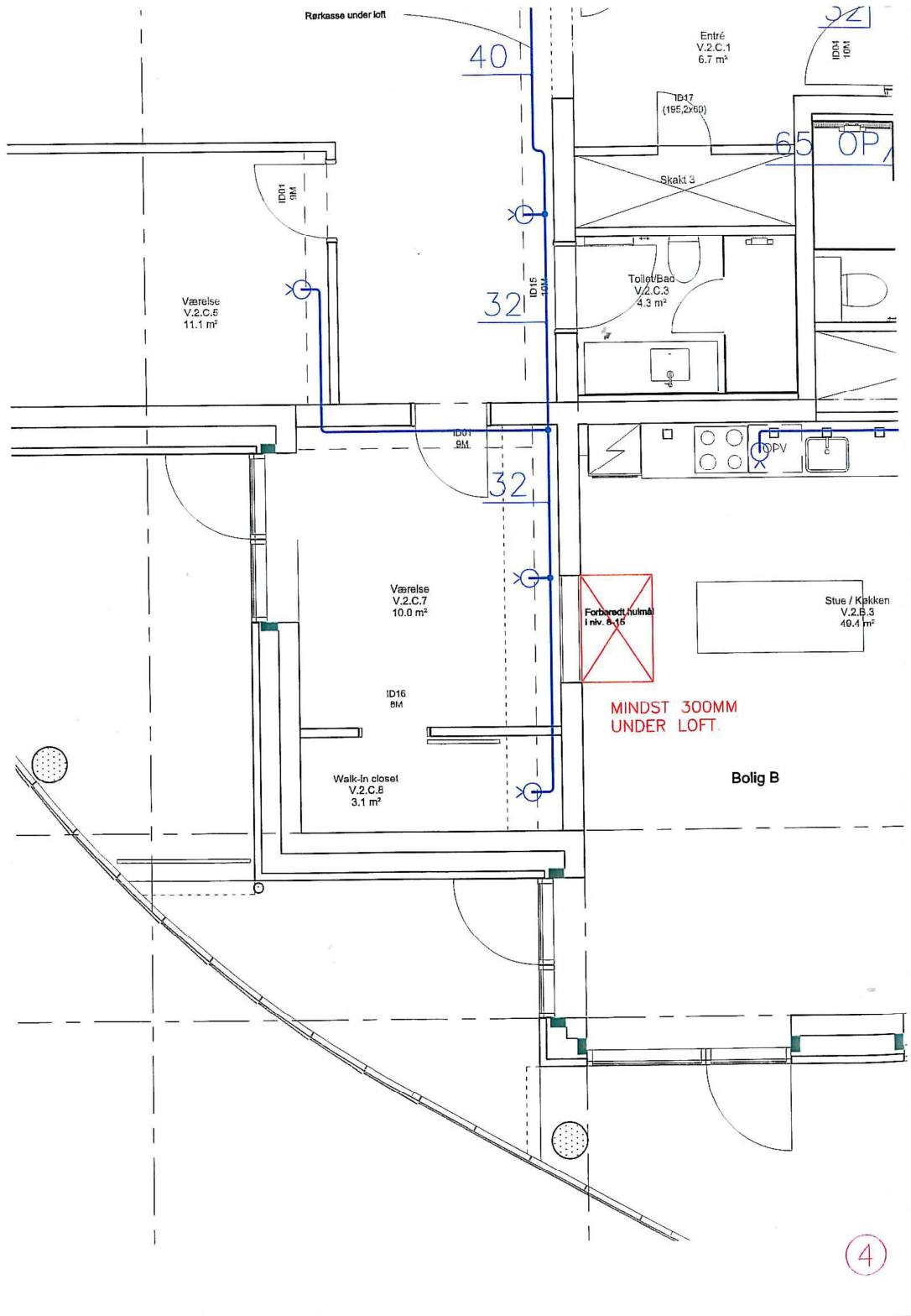


Beboermappe – Rundholtsvej 56, Nord-tårn

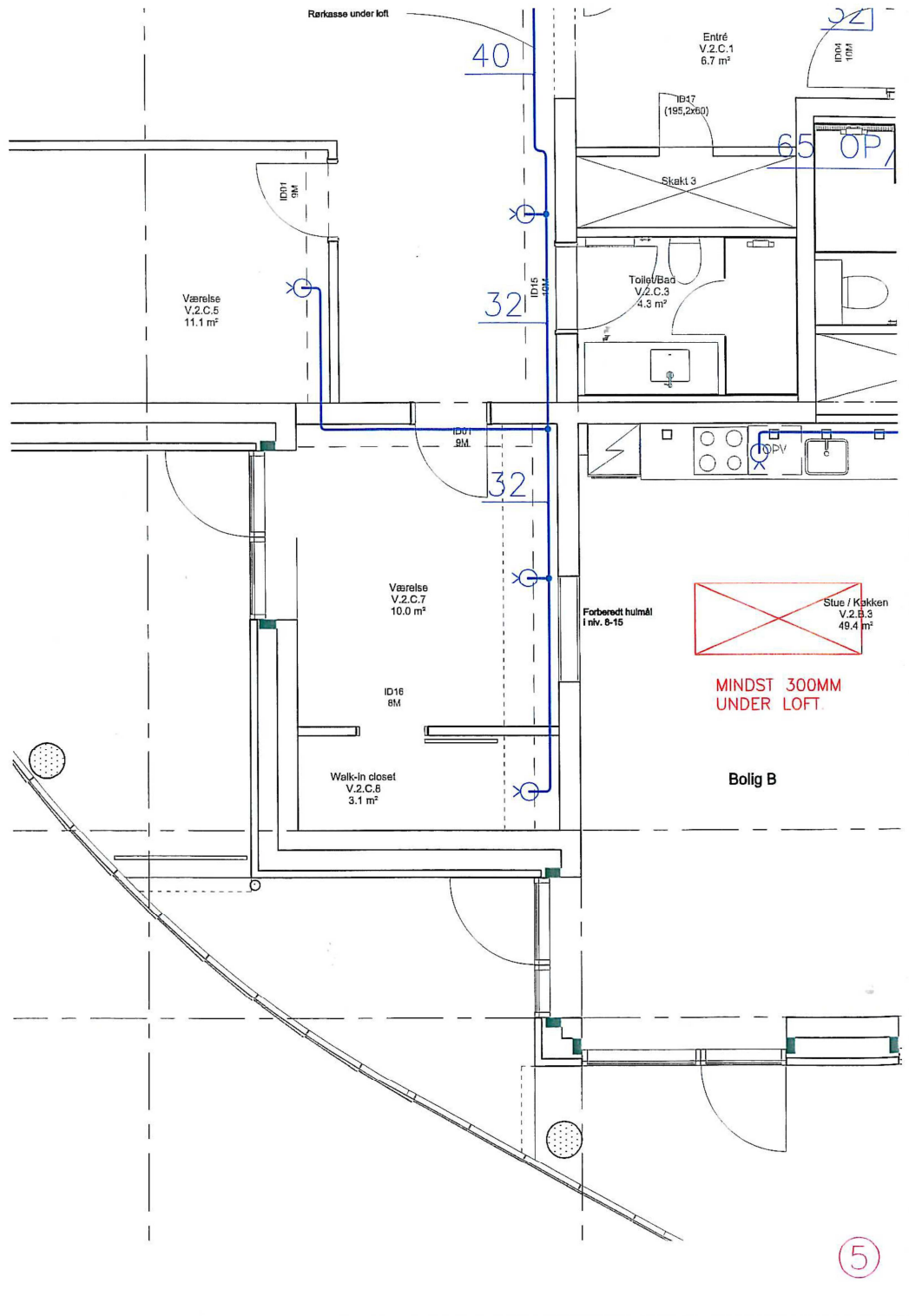


3

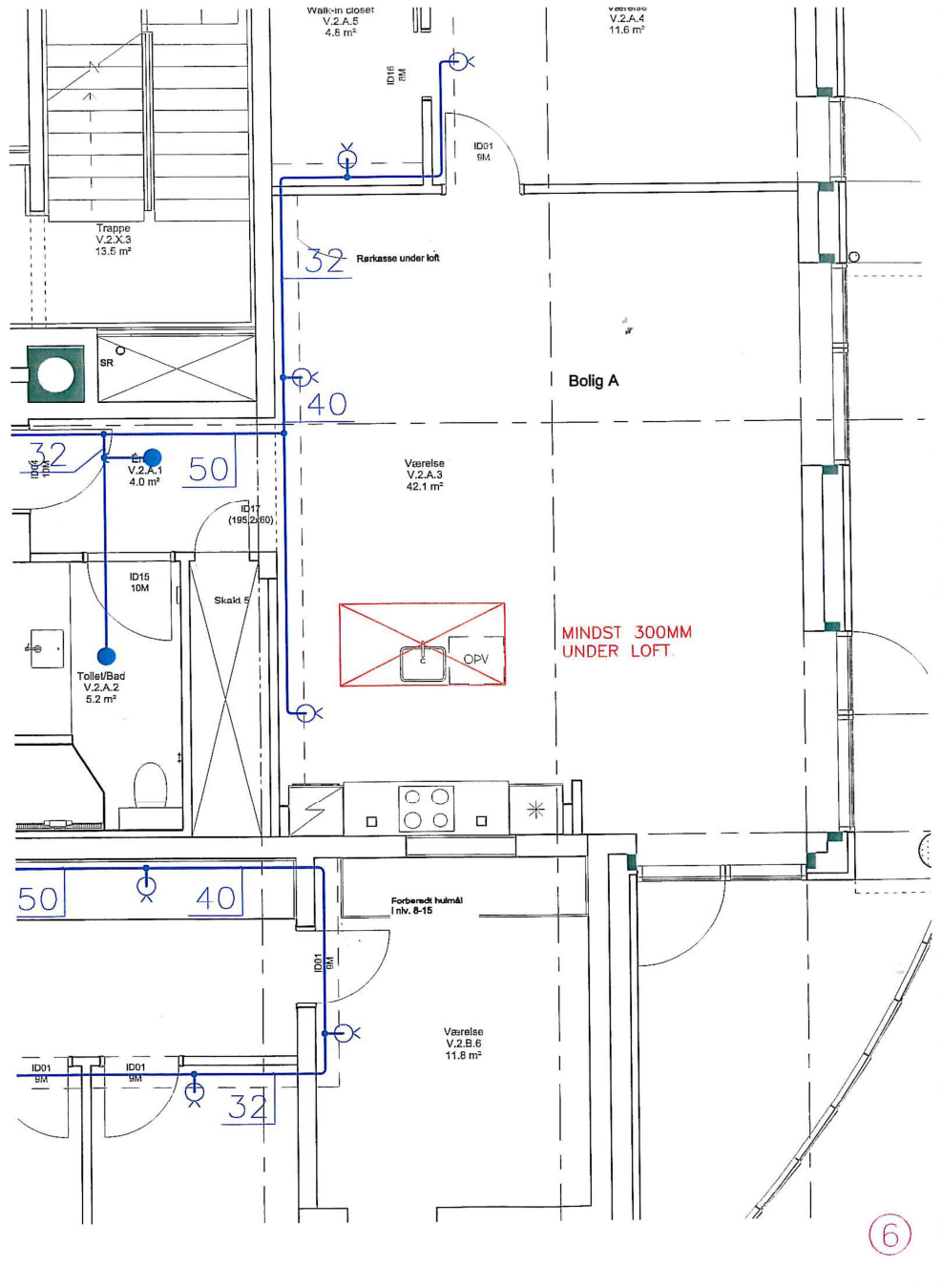
Beboermappe – Rundholtsvej 56, Nord-tårn



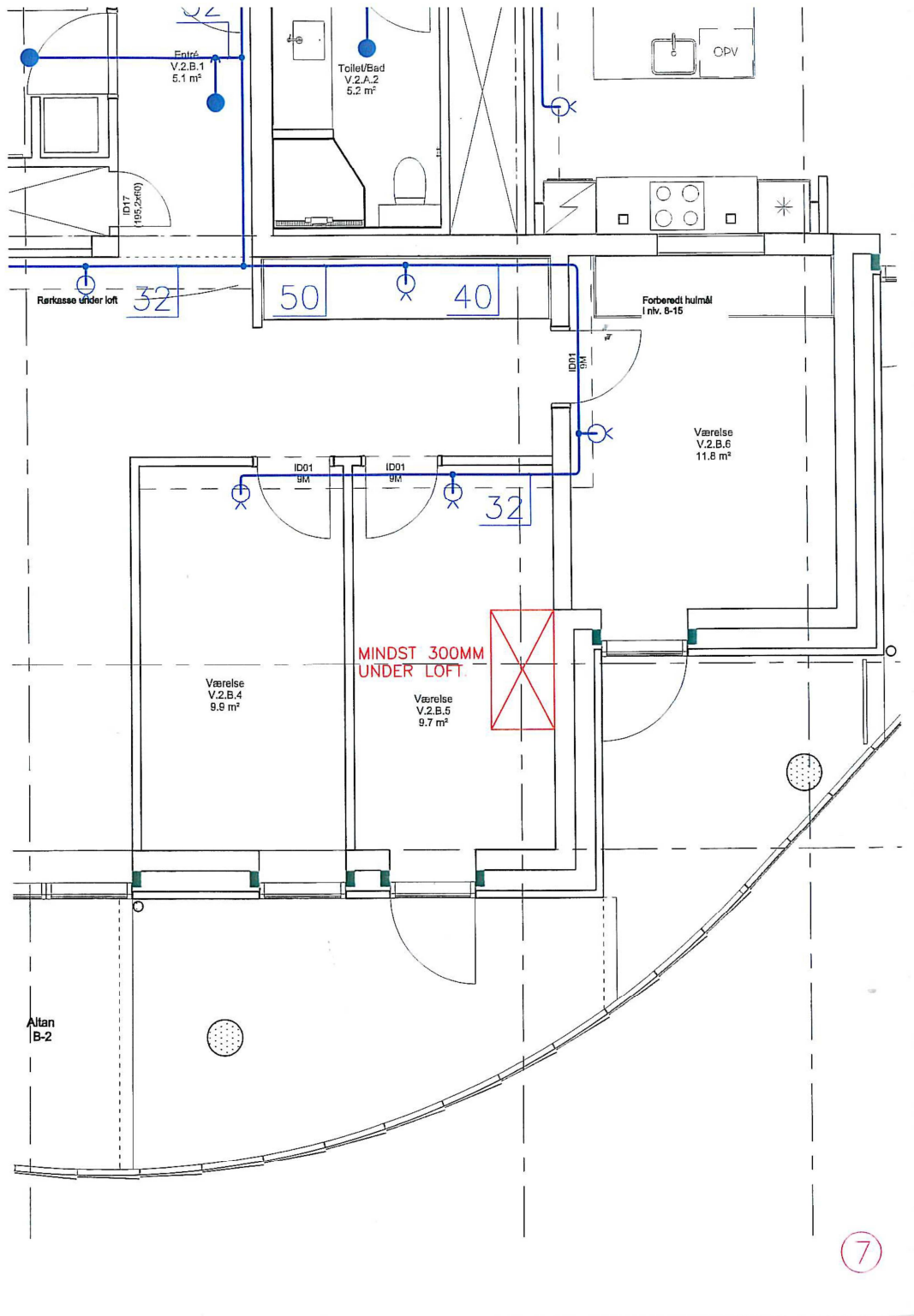
Beboermappe – Rundholtsvej 56, Nord-tårn



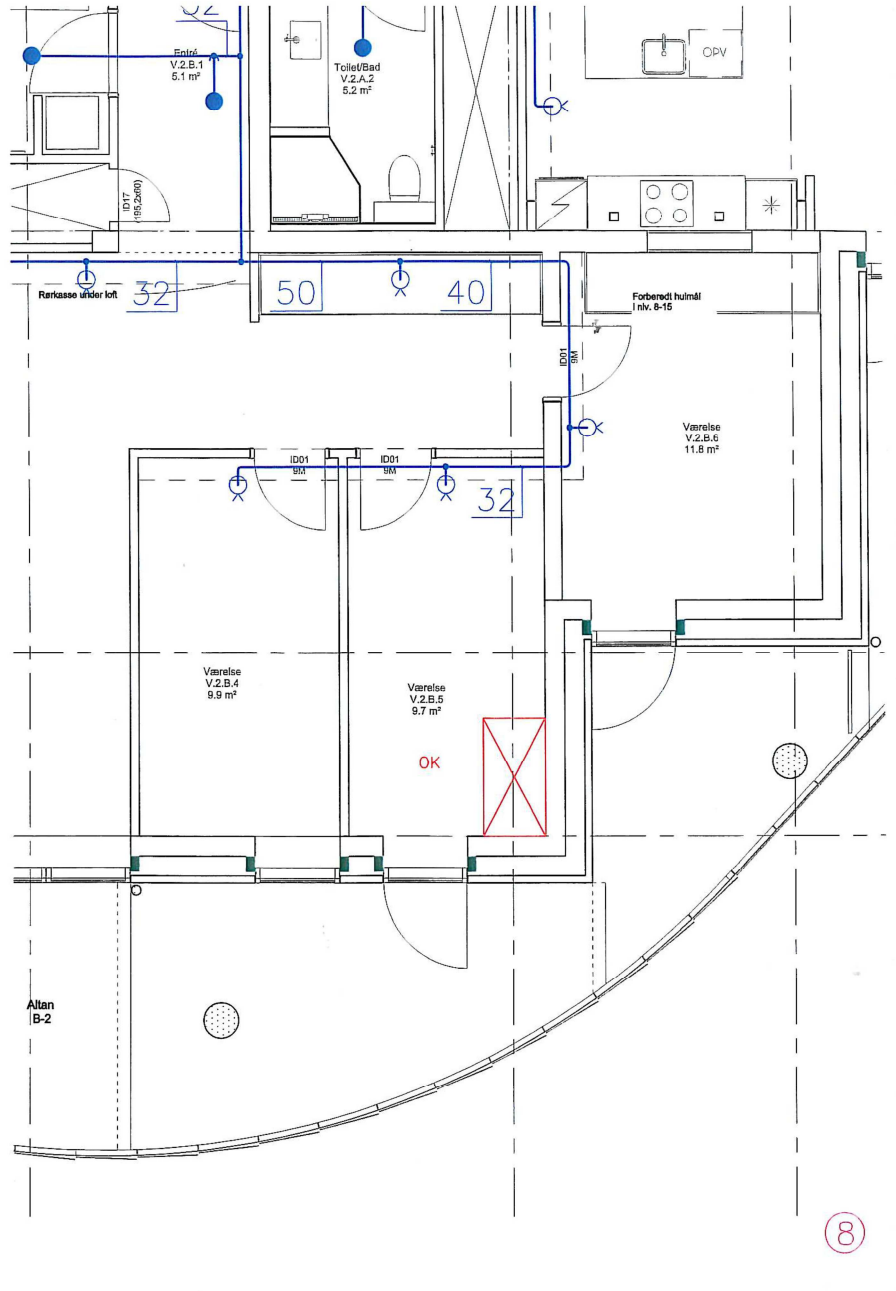
Beboermappe – Rundholtsvej 56, Nord-tårn



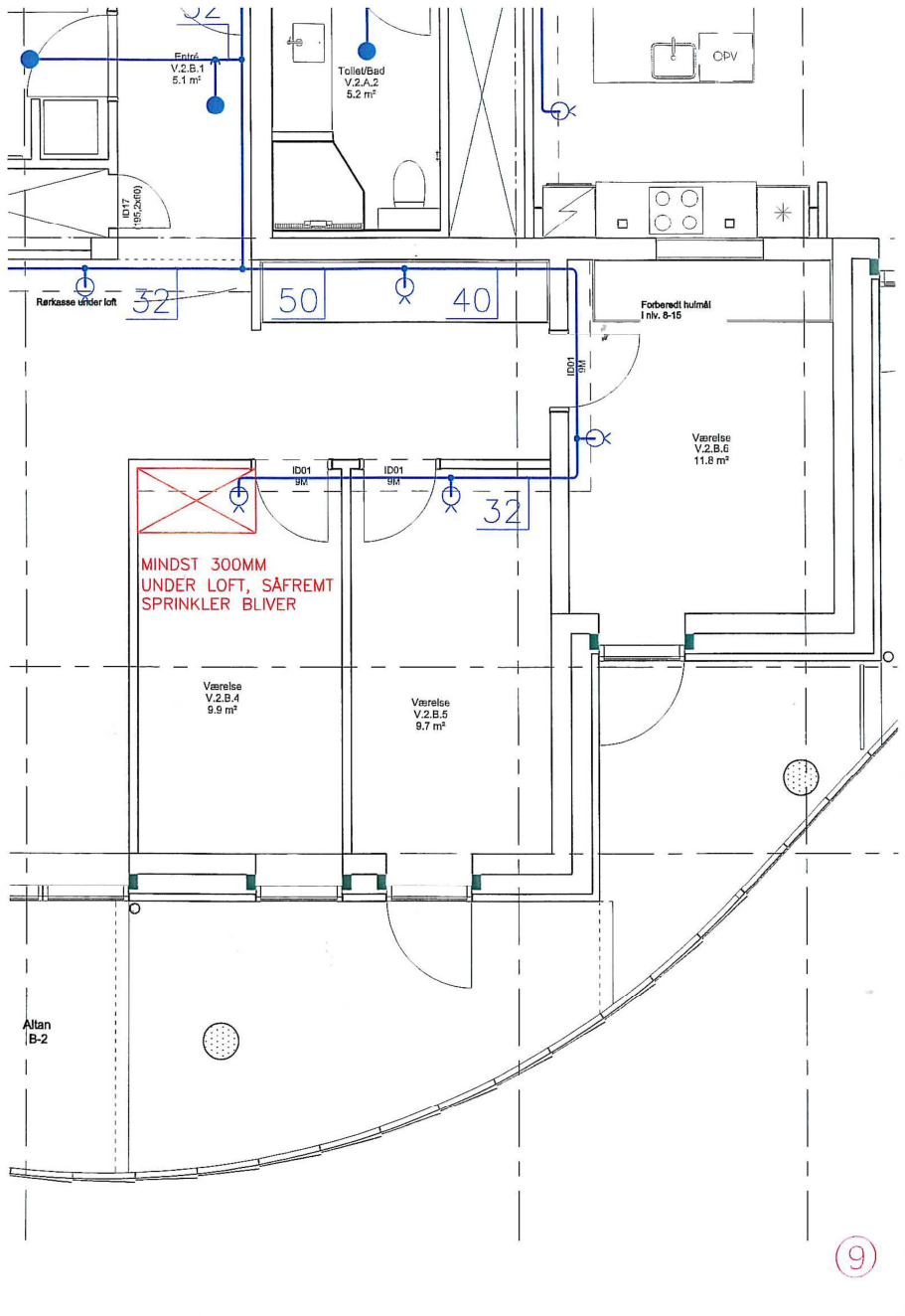
Beboermappe – Rundholtsvej 56, Nord-tårn



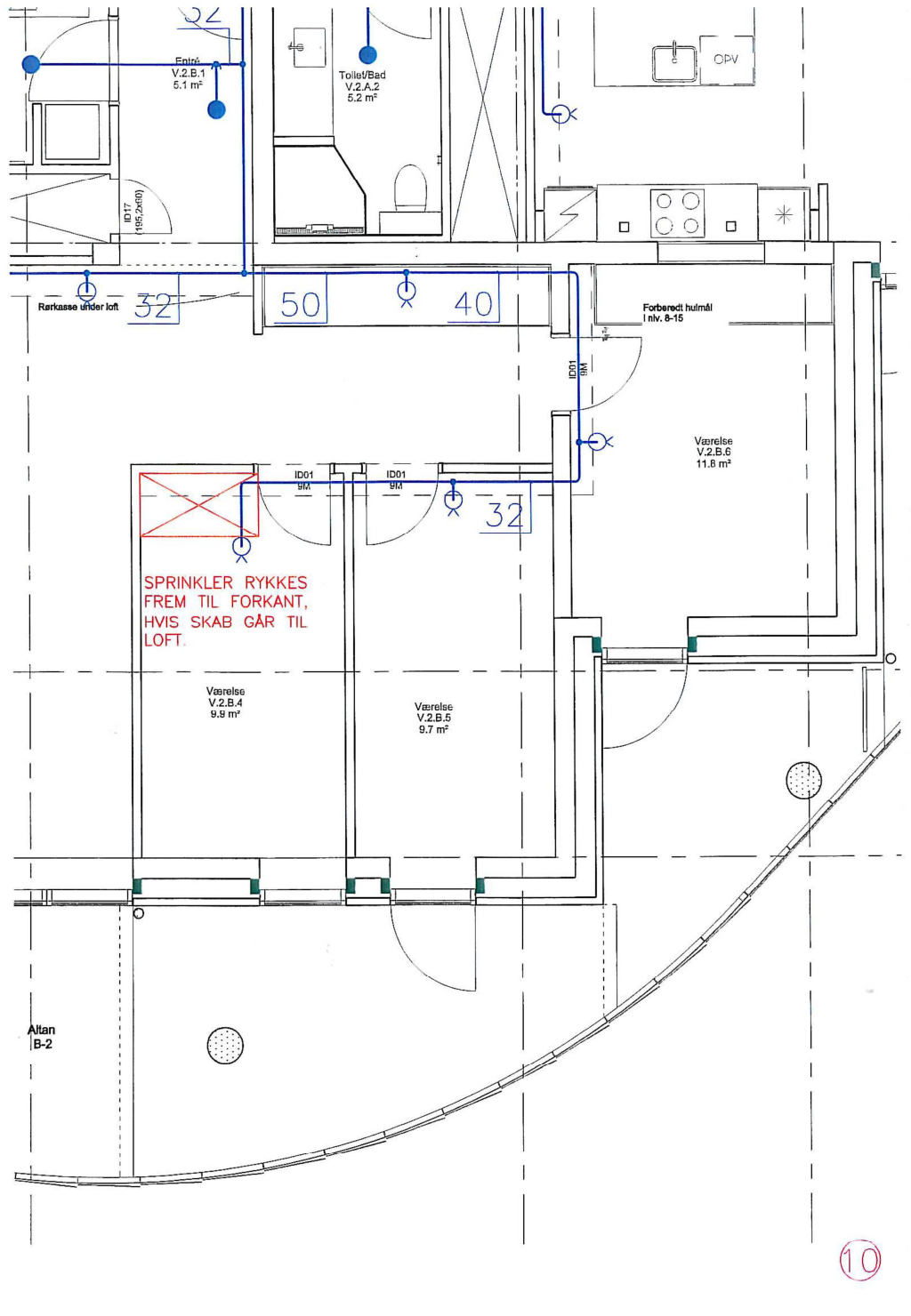
Beboermappe – Rundholtsvej 56, Nord-tårn



Beboermappe – Rundholtsvej 56, Nord-tårn



Beboermappe – Rundholtsvej 56, Nord-tårn



TELEFON, TV OG INTERNET SAMT RØGALARM, PORTTELEFON

OM TELEFON, TV OG INTERNETFORBINDELSE

Installationen til telefon, tv og internetforbindelse er udført af henholdsvis TDC og Yousee, ved fejl bør der ske fejlmelding direkte til leverandøren. De pågældende adresser og telefonnumre finder du under den vedlagte "telefon og adressede", se i øvrigt den vedlagte Quik-guide.

OM RØGALARM

Der er i boligen opsat en røgalarm, der ved en bestemt mængde af røgtæthed vil udløse en alarm i form af en høj hyletone. Røgalarmeren er kun rettet mod lejlighedens beboere, idet signalet ikke videreføres f.eks. til brandmyndighederne. Udløses alarmeren, og skyldes det forhold du ikke selv kan kontrollere, bør du vække alle i lejligheden. Kommer røgen udefra, bør du alarmere brandvæsenet og følge deres anvisninger. Din entredør beskytter for en tid mod gennembrænding, og du bør være varsom med at åbne ud til et røgfylt trapperum. Kommer røgen fra din egen bolig, bør I forlade boligen ad trappen, husk at lukke entredøren efter jer så brandens spredning sinkes. Alarmer derefter brandvæsenet og de øvrige beboere.

Røgalarmeren er koblet til den øvrige installation, men har et backupbatteri der med tiden skal skiftes. Du bør dog regelmæssigt kontrollere alarmeren ved at udløse den, normalt ved tryk på en kontrolknap, men se bygningsdelskortet for din specifikke type. Røgalarmeren kan aftørres udvendigt med en klud fugtet i vand med opvaskemiddel. Det er også afgørende for alarmerens funktion, at den regelmæssigt rengøres ved støvsugning. Alarmeren standser automatisk når der ikke er mere røg i lokalet, alarmeren kan også nedtages, slukkes og batteri udtages, indsættes herefter igen.

OM PORTTELEFON

Din bolig er udført med porttelefon, der tillader dig at tale med (ved video-telefon også se) personer, der ringer på ved ejendommens yderdør. Der er en knap på telefonen, som du kan åbne yderdøren med. Af hensyn til din egen og dine naboers sikkerhed bør du kun åbne for personer, du har sikret dig har et legitimt ærinde. Under bygningsdelskortet finder du en produktbrochure med en detaljeret vejledning i, hvordan telefonen betjenes. Porttelefonen kan aftørres udvendigt med en klud fugtet i vand med opvaskemiddel.

ILLUSTRATIONER
Skakt



Skakt Illustrationer

- El-tavle
- Afspærringsventiler kold og varm drikkevand
- Forbrugsmåler kold drikkevand
- Forbrugsmåler varm drikkevand
- Afspærring/indreguleringsventiler varme
- Energimåler varme



Skakt - ledern

ILLUSTRATIONER
EL-tavle



EL-Tavle Illustrationer

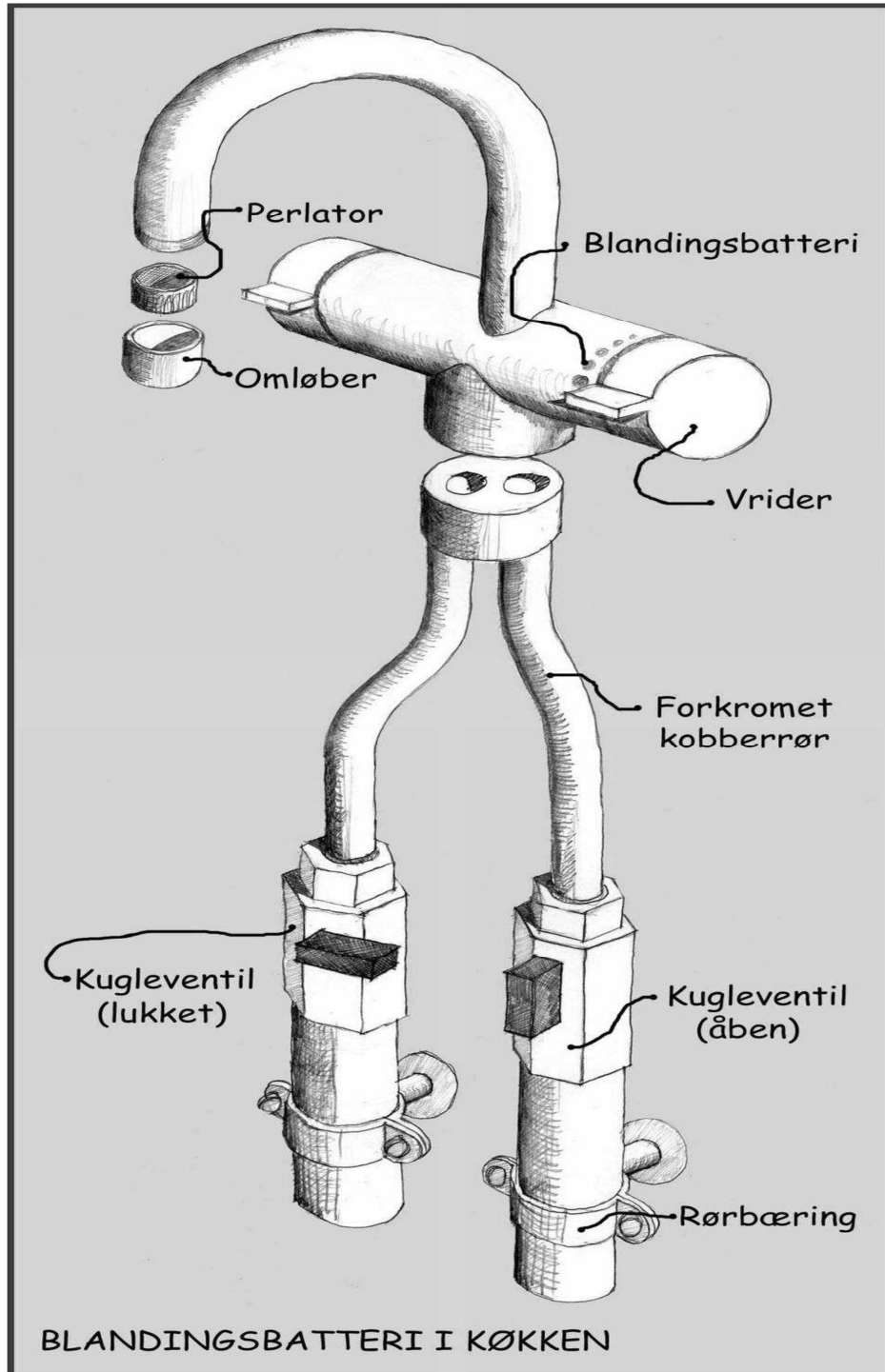
- El-tavle
- Sikringer
- HPFI- relæ



© tavle - ISTÅRN

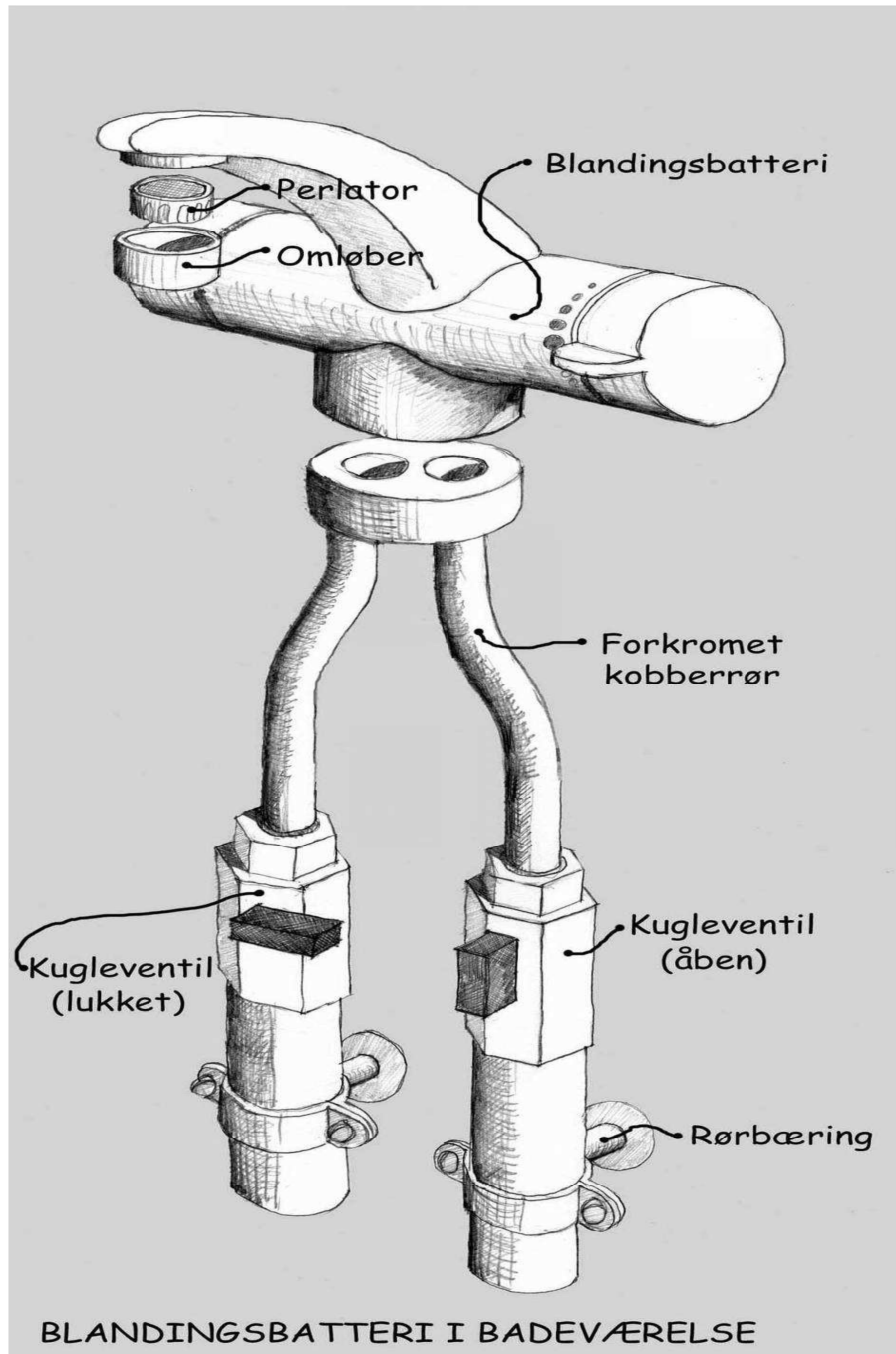
ILLUSTRATIONER

Eksempel på blandingsbatteri i køkken
i køkken



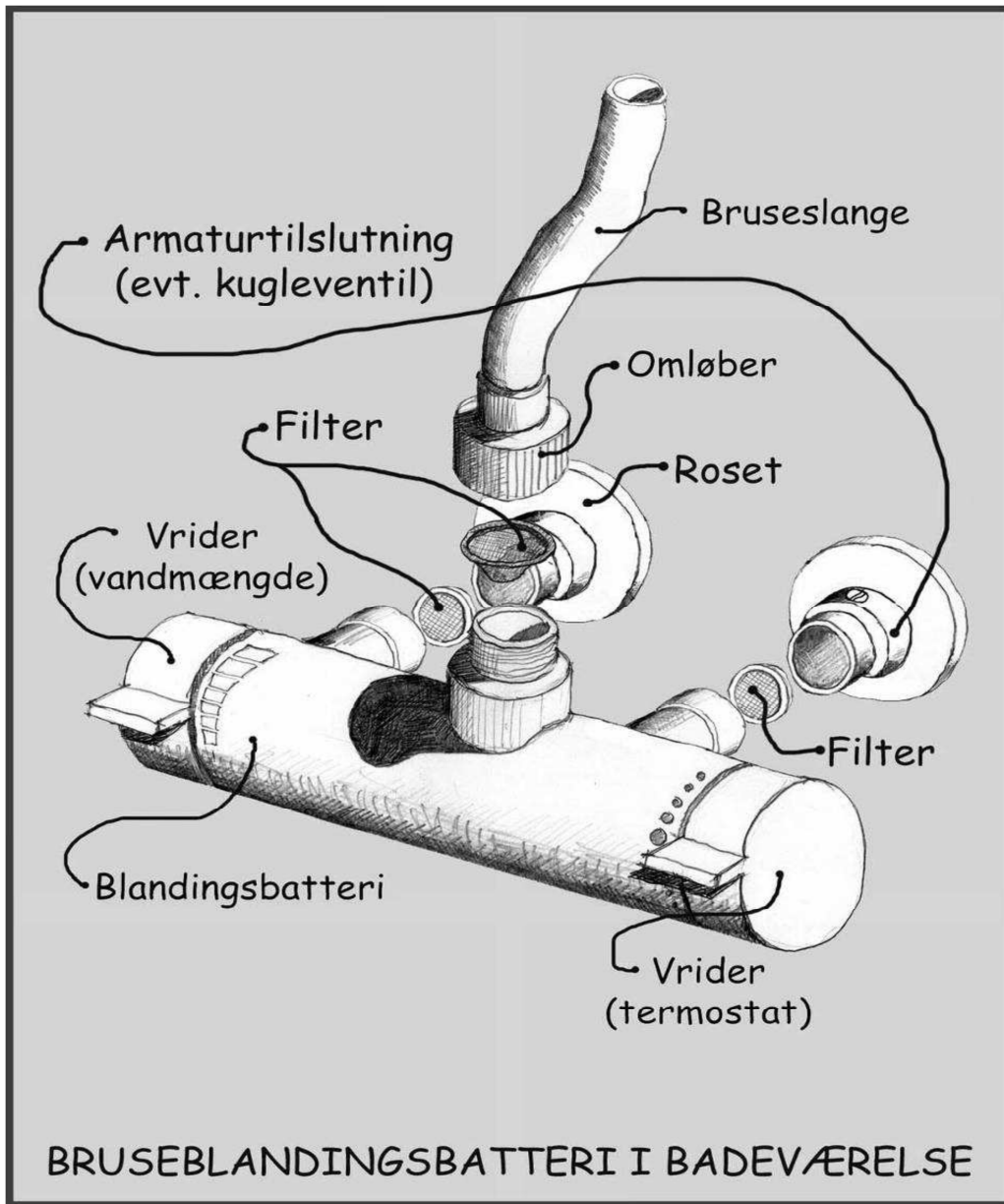
ILLUSTRATIONER

Eksempel på blandingsbatteri
i badeværelse

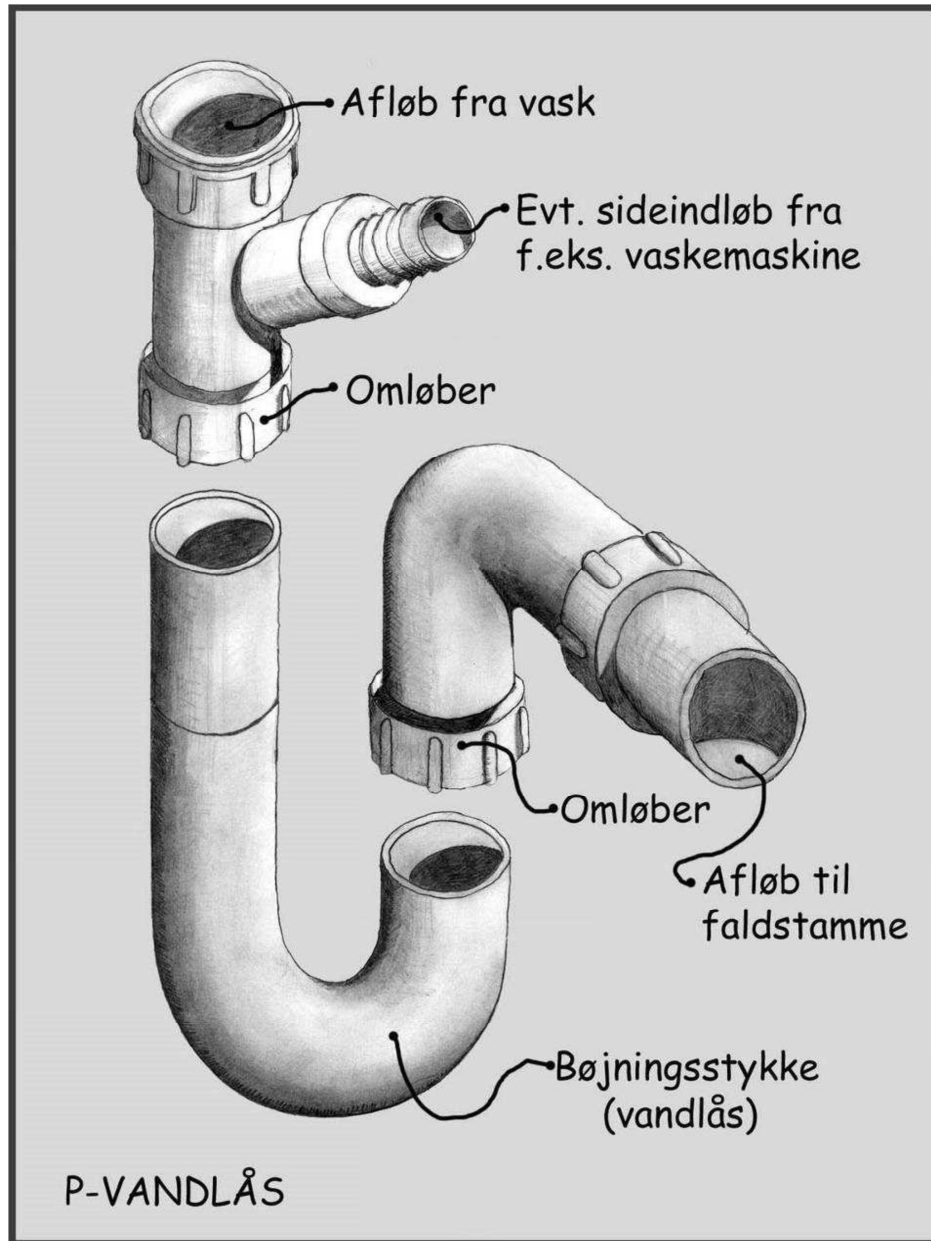


ILLUSTRATIONER

Eksempel på
termostatblandingsbatteri
bruser



ILLUSTRATIONER
Eksempel på P-vandlås
VVS, EL og Ventilation



KØKKEN, HVIDEVARER, BAD OG GARDEROBE

OM BORDPLADER

Vedligeholdelse af træbordplader

Alle træbordplader er oliebehandlede, når du tager dit nye køkken i brug. Men da køkkenbordplader udsættes for stor belastning, er det en god idé at give dem olie 1 gang om måneden i det første år du bruger dem. Hvilken slags olie der skal bruges, er oplyst i det vedlagte materiale fra leverandøren. Husk ved oliering at bordpladen skal mættes med olie, men der må ikke efterlades fri olie på overfladen. Husk olievædede klude kan selvantænde og skal bortskaffes forsvarligt. Efter det første år skal bordpladerne olieres efter behov, dvs. når træet virker tørt. Mindre ridser og pletter kan "løftes" ved at komme vand på og derefter slibes væk med fint sandpapir, (korn 180). Træbordplader tåler ikke at man stiller varme genstande på dem, og de tåler heller ikke vedvarende fugtpletter. Tør derfor bordet grundigt af omkring vask og vandhane efter brug, så der ikke ligger vand.

Vedligeholdelse af stenbordplader

Stenplader er grundbehandlet med voks fra fabrikken. For at beskytte stenen mod nedtrængning af fedt og snavs, skal pladen behandles intensivt med stensæbe indtil den er mættet. For at bevare overfladen, er det væsentligt at pladens overflade ikke slibes, at du tørrer stærkt farvede væsker og lignende af med det samme, og at pladen ikke kommer i kontakt med syre og syreholdige produkter. Natursten tåler varme ting, men glohede gryder og pander direkte fra kogepladen kan trække fedtstoffet op af pladen, så det viser sig som en plet.

Vedligeholdelse af laminatbordplader

Laminatbordplader kan rengøres med lunkent vand med opvaskemiddel. Der skal udvises varsomhed med hensætning af varme genstande, og overfladen er også følsom overfor ridser fra knive o. lign. Er den alligevel blevet ridset kan du forsøge at polere den op, men det anbefales at kontakte Leverandøren.

Malet væg over køkkenbordsplade

Er vægfladen over køkkenbordspladen malet er den malet i en høj glans, der gør den mere modstandsdygtig overfor regelmæssig rengøring. Der skal dog udvises varsomhed med skrappe midler og skurende produkter, og visse typer af afsmitning lader sig ikke rengøre. Se i øvrigt afsnittet om vægge side 12.

Beklædningsplade over køkkenbordsplade

Er vægfladen over køkkenbordspladen udført som en beklædningsplade, henvises til vedlagte produktinformation fra køkkenleverandøren, da der findes et stort udvalg af typer på markedet.

OM HVIDEVARER

Rengøring

Hårde hvidevarer rengøres ved aftørring med klud opfugtet i vand med opvaskemiddel. Som hovedregel bør du aldrig bruge rengøringsprodukter med slibende stoffer. Er dine hvidevarer med rustfrie fronter, med glas eller med aluminium, findes der i handlen specialmidler til pudsning af disse. Har du glaskeramisk komfur bør du sætte dig ind i vedlagte produktbrochure for at sikre, at du behandler kogepladen optimalt.

Din tørretumbler vil normalt være den såkaldt kondenserende type, hvorfor der sidder en vandopsamlingsbakke/skuffe, du regelmæssigt skal tømme.

Kontakt leverandør

Hvis din bolig leveres med hårde hvidevarer, skal du være opmærksom på, at komfur, ovn, emhætte og køleskab, vaskemaskine og tørretumbler hører til under den almindelige købelov, og har en ansvarsperiode på 2 år. Det betyder også, at du skal rette spørgsmål vedr. vedligeholdelse og reklamation direkte til leverandøren. Du finder leverandørens navn og telefonnummer i den vedlagte liste.

OM SKABE

Overflader

Skabslåger vil normalt enten være udført som lakerede/malede overflader eller belagt med laminat. Lågerne kan rengøres med vand tilsat opvaskemiddel, men husk altid at tørre efter, specielt på lågekanterne. Men der henvises i øvrigt til vedlagte bygningsdelskort.

Malede/ lakerede overflader efterhandles med lak/maling afhængig af slid.

Justering af skabslåger

Efter et stykke tid i brug er det meget almindeligt, at skabslåger kan komme til at "hænge" en smule. Det retter du op ved at justere lågernes hængsler. Når du åbner lågen vil du kunne se, at der sidder en justerskrue i hængslet. Se producentanvisningen under bygningsdelskortet.

AFFALDSHÅNDBLING

Affaldsskakte

I ejendommen er installeret affaldsskakte og skraldesug. Det vil sige at der i forrummet uden for hoveddøren er en skaktlem som åbnes og affaldet kastes ind. Det er vigtigt at ejendommens anvisninger følges, der henvises til bygningsdelskort nr. 24.

Storskrald

På terræn i området er opstillet miljøstationer, hvor glas, papir m.m. bortskaffes. Der henvises til Ejerforeningens regler på området.

Sorteringsregler

Du vil kunne få oplyst fra kommunen, hvilke sorteringsregler der er gældende.