

BEBOERVEJLEDNING FOR CAROLINE HUS OG DAHLEUP'S TÅRN



MERE KØBENHAVN



TIL KØBENHAVN

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

TILLYKKE MED DIN NYOPFØRTE BOLIG

Kære beboer

Tillykke med din nyopførte bolig! Vi håber, du vil nyde boligen i mange år frem.

I denne vejledning giver vi nogle retningslinjer for, hvordan du bedst vedligeholder din bolig.

Ejendommen, og din bolig, er opført i materialer af god kvalitet og med driftssikre installationer, og boligen er til for at blive brugt. Men netop fordi din bolig 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 vejledningentilgængelig, 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 i, går vi ud fra, at 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 angiver 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 drift- og 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 der er afvigelser mellem denne vejledning og købsaftalen, er det sidstnævnte der er gældende.

Med venlig hilsen

Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

INDHOLDSFORTEGNELSE

TILLYKKE MED DIN NYOPFØRTE BOLIG	2
EGNE REGELMÆSSIGE EFTERSYN.....	7
Eftersyn forebygger skader	7
Hvad er et eftersyn	7
Læs vejledningen igennem	7
Lav din egen oversigt.....	7
UDVIKLINGSSELSKABET CARLSBERG BYENS BETINGELSERFOR AFLEVERING OG OPFØLGNING.....	8
Gennemgange og eftersyn	8
Afleveringsforretning	8
Kontraktuelle eftersyn af lejligheden	8
1 års gennemgang	8
5 års gennemgang.....	9
Vedligeholdelse	9
Hvad er en mangel eller fejl?	9
Hårde hvidevarer og elektronisk udstyr	10
Internet og EL	10
GODE RUTINER	11
OM VARMEREGULERING	11
Regulering af varmeniveauet.....	11
Manuel varmeregulering	11
OM LYD	11
Lydisolering.....	11
OM LUFTFUGTIGHED	11
Vanddamp	11
Mekanisk udsugning	12
Kortvarig udluftning.....	12
Måling af luftfugtighed	12
Allergi	12
ILLUSTRATIONER	13
Eksempel på udluftning	13
VÆGGE OG LOFTER	14
OM VÆGGE OG LOFTER	14

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

Rengøring – matte flader	14
Rengøring - højglansflader.....	14
Afsmitning.....	14
Rengøringsmidler.....	14
Afkalkning af væg og gulvfliser.....	14
Vedligeholdelse	14
Reparation.....	15
Svindrevner	15
Fugtighed	15
OM OPHÆNGNING.....	15
Alle typer vægge	15
Før du begynder at bore	15
Ophængning, gipsvægge og -lofter	16
Ophængning, gasbetonvægge.....	16
Ophængning, betonvægge og -lofter	16
ILLUSTRATIONER.....	17
Eksempel på føringsveje i væg.....	17
Eksempel på føringsveje på badeværelse	18
VINDUER OG DØRE.....	19
OM VINDUER OG DØRE.....	19
Vinduestypen	19
Dug	19
Termiske spændinger.....	19
Låsesystem	19
Tætningslister	19
Beslag, hængsler og greb	19
Rengøring/smøring/pudsning af vinduer	20
Regelmæssigt eftersyn.....	20
Eftersyn af fuger og dræn	20
Reparation.....	20
ILLUSTRATIONER	20
Eksempel på dørdetalje	21
GULVE.....	22
OM GULVE	22

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

Generelt.....	22
RENGØRING	22
Rengøring, lakerede trægulve.....	22
Rengøring, klinkegulve.....	22
VEDLIGEHOLDELSE OG REPARATION	22
Regelmæssigt eftersyn af gulve.....	22
Vedligeholdelse af lakerede trægulve	22
Boring i gulve.....	23
Reparation af lakerede trægulve	23
Trægulve og temperatur	23
Trægulve og slid	23
Trægulve og sollys	23
VVS, EL OG VENTILATION	24
OM VANDFORSYNING.....	24
Vandforsyning.....	24
Vandinstallation.....	24
Vandmåler og afregning af vand	24
Sanitet	24
Blandingsbatterier & ventiler	24
Afkalkning af brusehoved.....	24
Afløb og vandlåse	25
Reparationer - udskiftninger.....	25
OM VARMEFORSYNING.....	25
Varmeforsyning.....	25
Varmemåler - afregning af varmemeforbrug	25
Eftersyn og service af varmesystem	25
OM EL-INSTALLATIONER.....	25
ELinstallation.....	25
Elmåler og aflæsning.....	26
Reparation - udskiftning	26
OM VENTILATIONSANLÆG.....	26
Ventilationsanlæg	26
Emhætte	26
Kontrolventil	27

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

Reparation – udskiftning	27
Gulvvarmestyring.....	27
ILLUSTRATIONER (eksempel)	28
Eltavle.....	28
Eksempel på blandingsbatteri i køkken	29
Eksempel på blandingsbatteri i badeværelse	30
Eksempel på termostatblandingsbatteri bruser	31
Eksempel på P-vandlås.....	32
INTERNET, RØGALARM OG PORTTELEFON.....	33
Om internetforbindelse	33
Om røgalarm	33
Om sprinkler i Dahlerups Tårn	33
Om Brandmandskaldeanlæg til brug for kommunikation fra brandvæsen til lejligheder i Dahlerups Tårn	34
Om porttelefon	34
KØKKEN, HVIDEVARER, BAD OG GARDEROBE	35
OM BORDPLADER.....	35
Vedligeholdelse af laminatbordplader.....	35
Vedligeholdelse af stenbordplader	35
Vedligeholdelse af kompositbordplader.....	35
Vedligeholdelse af væg over køkkenbordplade.....	35
OM HVIDEVARER	35
Rengøring.....	35
Kontakt leverandør.....	35
OM SKABE.....	36
Overflader.....	36
Justering af skabslåger	36
AFFALDSHÅNDTERING.....	37
Dagrenovation.....	37
Sorteringsregler.....	37
ALTAN	37
Træbeklædning, glas og værn.....	37
PULTERRUM.....	37

MIN BOLIG

EGNE 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 og desuden holde øje med installationer som ventilation og rørsamlinger.

Hvad er et eftersyn

Vejledning i, hvad du bør efterse, er udførligt beskrevet i DV-materialet (Drift og Vedligeholdelse) for den enkelte bygningsdel - se indholdsfortegnelse forrest i mappen. 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. DV-materialet 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 DV-materialet 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 under fanebladet "MIT ARKIV", så du har et overblik over vedligeholdelsens hyppighed og omkostninger.

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

UDVIKLINGSSKABET CARLSBERG BYENS BETINGELSER FOR AFLEVERING OG OPFØLGNING

Gennemgange og eftersyn

Når man køber bolig af Udviklingsselskabet Carlsberg Byen, vil man skulle igennem flere gennemgange og eftersyn frem til 5 år efter byggeriets aflevering. Nedenfor er redegjort for de forskellige gennemgange/eftersyn.

Afleveringsforretning

Ved afleveringen af boligen gennemgås boligen for mangler, der registreres på en mangelliste. Mangellisten er bilag til afleveringsprotokollen. Ved afleveringsforretningen vil der være særligt fokus på at gennemgå synlige overflader (gulve, vægge, skab- og køkkenelementer, døre m.v.). Skrammer og ridser på synlige overflader, der først påberåbes efter afleveringsforretningen, vil som udgangspunkt blive afvist. Mangler ved synlige overflader konstateres ved visuel besigtigelse. Det vil sige, at f.eks. gulve og vægge skal besigtiges fra stående position fra ca. halvanden meters afstand og ca. 45 grader, iht. www.tolerancer.dk. Vi gør opmærksom på, at ovenstående procedure for mangelgennemgang kun er gældende, såfremt du har købt boligen som projektsalg.

Ved aflevering udleveres nærværende mappe, nøgler (som passer til lejlighedens dør, hængelås til depotrum i kælderen og postkasse), og der sker aflæsning af EL-, vand- og varmemålere og eventuelle andre forbrugsmålere. Udviklingsselskabet Carlsberg Byen sørger for at meddele ejerskifte vedrørende EL, vand og varme.

Registrering af funktionelle mangler skal, indenfor 48 timer efter overtagelsen af boligen, fremsendes til henholdsvis carolinehus@carlsbergbyen.dk eller dahlerupstaarn@carlsbergbyen.dk Alt afhængig af typen af mangler vil manglerne blive afhjulpet hurtigst muligt. Såfremt der senere end 48 timer konstateres yderligere funktionelle mangler af ikke opsættende karakter, forbeholder vi os ret til at udskyde afhjælpingen af disse til udbedring i forbindelse med 1-årseftersynet (mere herom senere). Ved funktionelle mangler forstås eksempelvis defekt stikkontakt eller lampeudtag, dørenes lukkefunktion og lignende.

Når afleveringen af boligen har fundet sted, gælder en ansvarsperiode for skjulte fejl og mangler på 10 år fra afleveringsdagen. Det er totalentreprenøren, der har ansvarsperioden. Dog gælder kun en ansvarsperiode på 2 år fra afleveringsdagen på inventarkomponenter såsom hårde hvidevarer. Reklamationer skal i første omgang rettes direkte til leverandøren, som fremgår DV-materialet.

Kontraktuelle eftersyn af lejligheden

Henholdsvis 1 og 5 år efter ejendommens færdigopførelse afholdes 1- og 5 års gennemgange. I praksis afholdes 1 års gennemgang ca. 1 måned før 1 års dagen for færdigopførelsen og 5 års gennemgangen ca. 3-4 måneder før 5 års dagen for færdigopførelsen. Bemærk, at 1 og 5 år regnes fra entreprenørens aflevering af ejendommen til Udviklingsselskabet Carlsberg Byen, og ikke fra afleveringen af de enkelte lejligheder til slutbruger.

1 års gennemgang

Umiddelbart før 1-års dagen for byggeriets færdiggørelse, vil Udviklingsselskabet Carlsberg Byen indkalde til 1 års gennemgang. Indkaldelsen består i, at der åbnes for C-WEB, hvor registrering af mangler skal ske.

For at du ikke mister din ret til at påberåbe mangler inden udgangen af 1 års (såvel som 5 års) fristen, skal der altid reklameres over en mangel umiddelbart efter, at mangler er eller burde være opdaget. Du skal altså ikke vente med at reklamere, indtil du modtager indkaldelsen til 1- eller 5 års gennemgangen eller umiddelbart efter, at manglen er eller burde være opdaget. Reklamation skal ske via mail til carolinehus@carlsbergbyen.dk eller dahlerupstaarn@carlsbergbyen.dk.

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

Når 1 års gennemgangen er overstået, kan du kun påberåbe dig væsentlige mangler.

5 års gennemgang

5 år efter ejendommens færdigopførelse afholdes 5 års gennemgang.

5 års eftersynet omfatter principielt kun skjulte fejl og mangler.

Vedligeholdelse

I nærværende mappe findes Udviklingsselskabet Carlsberg Byens og producenternes anvisninger til, hvordan man bør vedligeholde boligen. Hvis der opstår fejl, som skyldes, at boligen ikke har været vedligeholdet korrekt, vil disse fejl som udgangspunkt ikke blive anerkendt som en mangel, og vil derfor ikke blive udbedret af Udviklingsselskabet Carlsberg Byen.

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 opmærksom på, at såfremt Udviklingsselskabet Carlsberg Byen bliver tilkaldt til et forhold, som skyldes manglende vedligeholdelse, forbeholder vi os ret til at sende en regning for vores omkostninger.

En typisk reklamation 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. Svindrevner er sædvanligt forekommende og udgør ikke en egentlig mangel. Udviklingsselskabet Carlsberg Byen tilbyder imidlertid ved 1-års gennemgangen at eftergå disse revner med en akrylfuge. Reparationen vil oftest fremstå med et synligt udfald, da fugen kan 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 efter afholdt 1 års gennemgangen ikke blive afhjulpet. Opmærksomheden henledes på, at en nyopført bygning typisk vil være under udtørring i flere år efter ibrugtagningen. Svindrevner vil derfor sandsynligvis komme igen (eller nye vil vise sig) også efter afhjælpning ved 1 års gennemgangen.

Harpiksudtræk på trævinduer - indvendigt som udvendigt - er ikke at betragte som en mangel, men hører under almindelig vedligeholdelse.

Trægulv er et naturligt materiale, som med tiden udvider sig og trækker sig sammen afhængig af temperatur og luftfugtighed i årets løb. Dvs. at der i nogle perioder vil være mellemrum mellem gulvbrædderne. Bevægelserne i gulvet afhænger af mange faktorer. Udover temperaturer og fugt har bl.a. sollys, antallet af personer, der bor i boligen, boligens indretning, udførelsen af gulvvask og i det hele taget indeklimaets indvirkning på, hvorledes gulvet opfører sig. Det vil 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, medmindre revnedannelser beror på udførelses- eller materialefejl.

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

Udsugning sker alene gennem emhætte og ventil i badeværelset. Øvrige ventiler er indblæsningsventiler. Rengøring foretages med let støvsugning. **Ventiler må ikke drejes**, da de er indreguleret og ændring i indstilling vil skabe ubalance.

Opstuvning i afløb i gulve og 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, at vandlåsen er løbet tør for vand.

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

Evt. mangler/problemer med hårde hvidevarer eller vinduer og døre skal i første omgang meddeles til producentens serviceafdeling. Kontaktnumre m.m. er at finde under DV-materialet, se indholdsfortegnelse forrest i mappen samt telefon- og adresseliste.

Låger og skuffer i køkken samt badeværelser vil med tiden skulle justeres på grund af brugen. Dette er forventeligt og vil være en del af den almindelige vedligeholdelse.

Hårde hvidevarer og elektronisk udstyr

Drejer det sig om hårde hvidevarer og andet elektronisk udstyr, som f.eks. porttelefoner, skal du kontakte leverandøren direkte. Husk at disse produkter er omfattet af købeloven og har en ansvarsperiode på 2 år. Garantibeviset findes i DV-mappen under fanen, der omhandler hvidevarer.

Internet og EL

Drejer det sig om forsyningsveje og forsyningskilder til internet og ELforsyning skal du kontakte forsyningsselskaberne og leverandøren af disse ydelser direkte. Du kan finde navne og adresser på vedlagt adresseliste.

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

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. For at bygningens energiramme kan overholdes, er rumtemperaturen dimensioneret til ca. 22°. En højere temperatur kan derfor ikke altid forventes.

Nedsætter eller øger 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.

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 overfladetemperatur. Dette opleves som kuldestråling, og kan begrænses ved f.eks. at opsætte 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 på termostaten i værelserne. 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. Start f.eks. i en lavere temperatur og reguler temperaturen op, indtil du finder det behageligt. Husk dog, at fra du indstiller temperaturen, kan der gå flere timer, inden rumtemperaturen opleves ændret. Ved indflytning er ejendommens varmeanlæg indreguleret centralt, og man må derfor **ikke ændre** på indstillingerne i teknikskabet i lejligheden. Eventuelle ændringer i indstillingerne i teknikskabet kan medføre behov for ny indregulering, som er meget bekostelig.

OM LYD

Lydisolering

Din lejlighed er lydisoleret svarende til lovens krav. Det sikrer en høj grad af lydisolering for den enkelte lejlighed, men det forhindrer ikke, at du vil kunne høre dine naboer, døre der bliver lukket i opgang, servicestemmer fra nøglebrikker m.v., især hvis der er stille i din bolig.

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 største 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. Der henvises til: "*Er din bolig muggen*", www.sbi.dk.

Materialer og den byggeteknik, der er benyttet ved etableringen af din bolig, gør at der i en nyopført bolig altid er en naturlig restfugt i materialerne, der langsomt afgives til boligens luft.

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

Derfor er det specielt i det første til halvandet år 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 (emhætte i køkken og udsugning i badeværelse), ledes over en veksler, for at varme den luft op som blæses ind, og derved minimeres energiudgiften til opvarmningen af den friske luft. Indblæsningsventilerne er placeret i alle opholdsrum, og er ved boligens overdragelse indreguleret, og derfor må ventilernes indstilling **IKKE** ændres. Hvis der ændres på indstillingerne, påvirker det alle øvrige beboeres luftindtag. 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. Det anbefales, at man supplerer udluftningen ved at åbne vinduer og døre, og dermed udføre en effektiv udluftning 1-2 gange i døgnet med en varighed på 5- 10 minutter ved 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, da du herved opnår en udskiftning af luften, uden at vægge, møbler etc. afkøles. 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 vedlagt skitse "*undgå fugtskader – luk vinduet op*", se næste side.

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. bagved 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, jf. afsnittet om varmeregulering ovenfor. Står boligen tom i en længere periode, skal man sørge for at luftfugtigheden opretholdes. Dette kan gøres ved, at der stilles en balje med vand i køkken- og badeværelsesvask, eller ved at opsætte en befugter.

Allergi

Lider du af 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, www.astma-allergi.dk.

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 pottedplanter. 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 »trækruder« – 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.

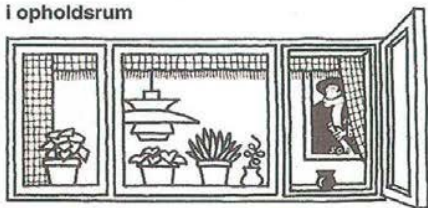
■ Vinduesudskiftning eller anbringelse af tætningslister på døre eller vinduer kan gøre en lejlighed så tæt, at der er behov for flere udluftninger end før.

■ Især hvor der ryges, er det en god idé altid at holde udeluftventiler åbne eller at lade »trækruder« stå på klem.

■ Kontakt i øvrigt straks vicevært eller inspektør, hvis der opstår fugtproblemer. Fejl er lettest at afhjælpe, hvis der gribes ind med det samme.

■ HUSK: ET GODT INDEKLIMA FORUDSÆTTER GOD VENTILATION.

i opholdsrum



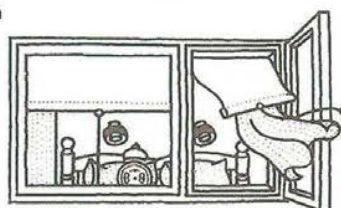
■ Luft ud et par gange om dagen eller benyt udeluftventiler, hvis sådanne findes.

■ 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



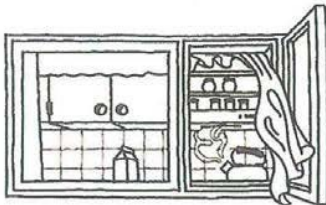
■ Luft ud og sørg for, at sengetøjet bliver luftet hver morgen.

■ 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.

VÆGGE OG LOFTER

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 nedefra og op, 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 skrappere 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 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 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, se indholdsfortegnelse forrest i mappen, 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 DV-oplysningerne i mappen. Ved marmor, granit, natursten og uglaserede fliser bør kun benyttes rengøringsmidler svarende til producentens anvisninger. Du bør være forsigtig med skrappere rengøringsmidler, evt. bør du prøve 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 male hele væg/loftfladen, da lokale malereparationer kan fremstå med glansforskel, og vil være

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

vanskelige at udføre, så de ikke ses. I det vedlagte DV-materiale finder du farvekoderne og producent af 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. Polyfila. 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 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.

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. Følg altid producentens anvisning.

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.

OM OPHÆNGNING

Alle typer vægge

Ophængning af lette ting ved stiftsømning eller limning kan umiddelbart ske på alle typer vægge, dog ikke betonvægge.

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 på næste side, 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.

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

- Boring i disse zoner bør undgås, men er det nødvendigt med en præcis lokalisering, findes der særlige instrumenter til dette formål - ofte kaldet multidetektor eller vægdetektor. Forhør dig evt. hos dit lokale byggemarked.
- Er der indlagt membran i væg eller loft? Det vil typisk være tilfældet ved brusekabiner og vådzone 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 plughul lukkes med f.eks. silikone, samtidigt med at pluggen sættes i.

Ophængning, gipsvægge og -lofter

Gipsvægge kan bære selv forholdsvis tunge emner som reoler og lignende, blot fastgøringen sker rigtigt. Mere info findes på hjemmesiden, www.knauf.dk.

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 fx Danogips' hjemmeside, www.danogips.dk.

Ophængning, gasbetonvægge

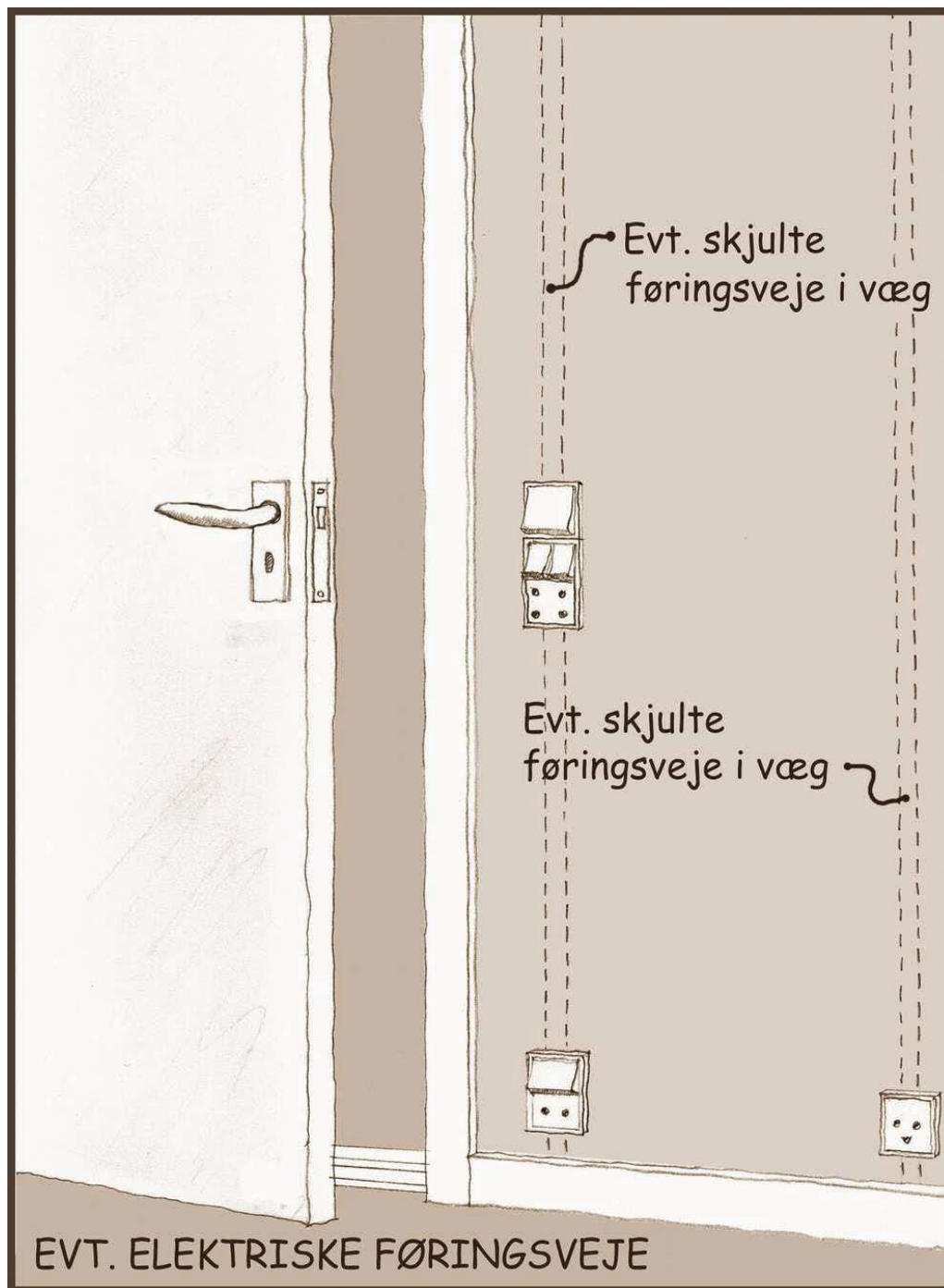
God vejledning omkring muligheder, plugs etc. finder du på www.ytong.dk.

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, <http://expandet.dk>.

ILLUSTRATIONER

Eksempel på føringsveje i væg



Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

Eksempel på føringsveje på badeværelse



Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

VINDUER OG DØRE

OM VINDUER OG DØRE

Vinduestypen

Der er i boligerne i Caroline Hus benyttet træ-alu vinduer. Disse har en udvendig aludel og indvendig trædel. I Dahlerups Tårn er benyttet alu-alu vinduer.

I foreningens vedtægter fremgår det, hvem der har den indvendige og udvendige vedligeholdelse, altså om det er ejerforeningen eller dig selv, der har vedligeholdelsespligten.

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 imellem 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, 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

Nøglerne til boligen er "lagt i system", således at din nøgle også giver dig adgang til ejendommen. Nøglesystemet er et Abloy Pulse, som er et elektronisk låsesystem, der selv generer energi til cylindre og hængelåse. Systemet bruger ikke batterier eller anden strømforsyning. Hver bruger har en programmerbar nøgle, der giver adgang til udvalgte låse og døre. Adgangsrettigheder tildeles via et cloudbaseret program, som administreres af ejerforeningens administrator. Systemet er enkelt at bruge, og kan let opdateres f.eks. ved bortkomst af nøgler. Systemet er anvendt til boligen, postkasse og hængelås til depot.

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. Begynder en dør at "hænge" er dette ikke en fejl i konstruktionen og er derfor ikke berettiget som en reklamation. Alle bevægelige dele vil give sig med tiden.

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 topskinnet og sikre, at bundstyret er rengjort. Husk også at vinduets beslag ikke er beregnet til at kunne holde vinduet åbent i dårligt vejr, og 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 dørene 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.

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

Rengøring/smøring/pudsning af vinduer

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. Ved rengøring af glas må der **IKKE** anvendes metalskraber som værktøj. Det præciseres, at der kun må benyttes klud og gummiskraber ved rengøring af al slags glas.

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 DV-oplysninger, der giver detaljerede retningslinjer for både eftersyn og vedligeholdelse af vinduer og døre.

Eftersyn af fuger og dræn

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

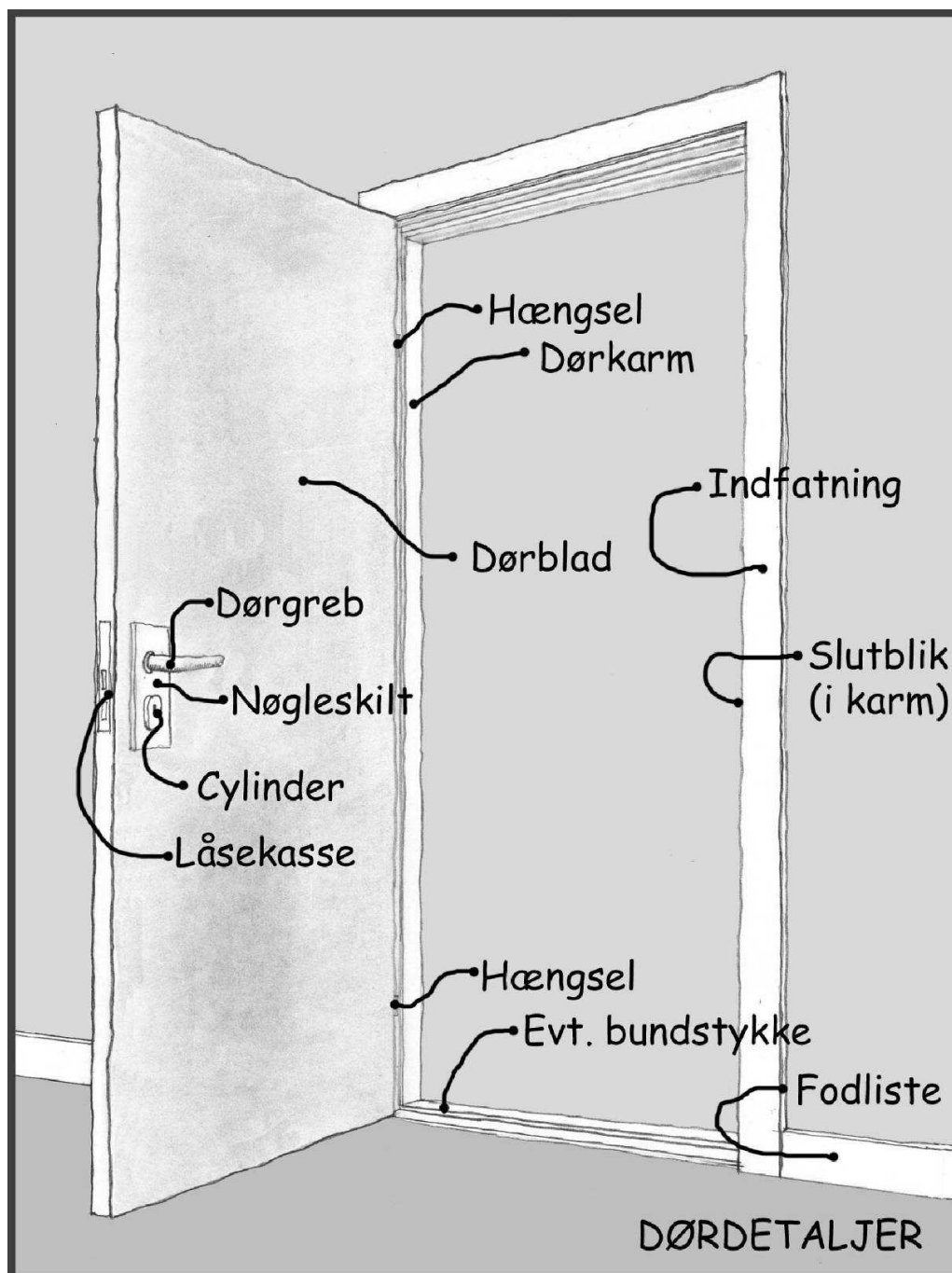
Reparation

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

ILLUSTRATIONER

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

Eksempel på dørdetailje



Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

GULVE

OM GULVE

Generelt

Dette afsnit giver et overblik over, hvad du generelt bør være opmærksom på, i vedligeholdelse af denne bygningsdel. Specifikke oplysninger og en vejledning i, hvordan du vedligeholder den enkelte gulvtype, finder du i DV-materialet.

- rengør efter producentens anvisninger
- se regelmæssigt efter for defekter
- vedligeholdelse efter producentens anvisninger
- undgå boring i gulve med varme
- hold en luftfugtighed på 35-65 % RF
- hold en rumtemperatur på 17-22°
- brug måtter foran døre
- brug filtfodder under møbler
- brug underlag under kontorstole med hjul

RENGØRING

Rengøring, lakerede trægulve

Til normal rengøring anvendes støvsuger, kost og evt. hårdt opvredet klud. Det er vigtigt, at der ikke efterlades vand på trægulvet. Se yderligere anbefaling til rengøring af trægulve i DV-materialet.

Rengøring, klinkegulve

Klinkegulve kan rengøres med almindeligt grundrengøringsmiddel doseret som anbefalet af producenten. I tilfælde af kalkafsætninger vil en aftørring af gulvet, efter 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 uglaserede klinkegulve bør kun benyttes rengøringsmidler svarende til producentens anvisninger. Der henvises til de vedlagte DV-materiale.

VEDLIGEHODELSE 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.

Vedligeholdelse af lakerede trægulve

Et lakeret gulv har en betydelig slidstyrke, men kraftig punktslidtage bør undgås, se nedenfor. Den lakerede overflade kan vedligeholdes med plejemidler til lakerede gulve, som angivet i DV-oplysningerne på trægulve. Vær opmærksom på at følge produktets anvisning nøje.

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

Boring i gulve

Du bør aldrig bore i et gulv med gulvvarme, medmindre 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, men det bør du 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.

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 17-22°. 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. Sæt evt. en spand med vand i køkkenvasken. 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 filtpuder. 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 på områder af gulvet i længere tid ad gangen, hvor der er kraftigt sollys. Efter en tid vil det give en aftegning på gulvet, der kan være svær at fjerne igen.

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

VVS, EL OG VENTILATION

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 afspærringsventiler, 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.

Vandmåler og afregning af vand

Hvert år vil du modtage et vandregnskab fra ejendomsadministrator. Vandregnskabet er udarbejdet af et forsyningsselskab udvalgt af ejerforeningen. Målerne fjernaflæses i denne forbindelse.

Sanitet

Sanitet bør rengøres regelmæssigt med almindeligt rengøringsmiddel samt aftørring efter brug, så kalkafsætninger på haner, armaturer og lign. begrænses. Hvis kalkafsætninger alligevel opstår, rengøres med eddike eller de specialmidler, der fås i hos byggemarkederne, f.eks. Silvan. Skrappe midler, som eddikesyre og lign., bør ikke anvendes, og tilsvarende gælder for skurenderengøringsmidler.

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 hos byggemarkederne.

Blandingsbatterier & ventiler

Perlatoeren er den yderste del på vandhanens hals, og er den, der kan skrues 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, og du skal benytte en tør klud/viskestykke mellem perlator og tang for at undgå skader på armatur.

Perlatoeren 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 kuglehaneventiler 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 unbrakonøgle.

Har du armaturer med høj tud, ofte ved køkkenvask, kan du opleve at armaturet "efterdrypper", når du har slukket for vandet. Dette er normalt og skyldes, at perlatoeren ikke altid kan holde på det vand, der rummes i den nedadrettede del af armaturet.

Blandingsbatteriet til bruseren er et termostatbatteri, og her sidder der et filter ved indgangen til batteriet.

Afkalkning af brusehoved

Brusehovedet aftørres regelmæssigt for kalkrester.

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

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. Gulvafløbet i brusekabinen renses ved at tage risten op og løfte den vandlås, der sidder i afløbsskålen, op. Sikrer dette ikke fripassage kontaktes ejendommens vicevært.

Brug af kemiske midler, som natriumhydroxid og lign., må stærkt frarådes. Står boligen tom i en periode, er der risiko for, at afløbenes vandlås tørrer ud, hvilket vil medføre lugtgener. Specielt gulvafløb 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. spærrevæske.

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.

Se eventuelt link fra sikkerhedsstyrelsen for yderligere information.

www.sik.dk/privat/goer-det-sikkert/gas-vand-og-afløb/hvilket-vvs-arbejde-maa-du-lave-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 varmemeforbrug

Hvert år vil du modtage et varmeregnskab fra ejendomsadministrator. Varmeregnskabet er udarbejdet af et varmemålerfirma udvalgt af ejerforeningen. Målerne fjernaflæses i denne forbindelse.

Eftersyn og service af varmesystem

Ved opstart af fyringssæsonen bør du udlufte gulvvarmen. Luftskruen sidder i teknikskakten ved fordelerrøret til gulvvarmen. Du bør ligeledes tjekke/udskifte batterier i rumfølerne.

OM EL-INSTALLATIONER

ELinstallation

Elforsyningen kommer fra din måler, som sidder i tavle-/teknikrum uden for lejligheden i forbindelse med din bolig, og her bliver dit forbrug målt. Dit HPFI, som sidder i din EL-gruppetavle, er at finde i boligen (teknikskabet). Derfra bliver det fordelt på nogle grupper/automatsikringer. Under hver automatsikring står der, hvad den dækker i boligen, fx vaskemaskine eller opvaskemaskine, eller et nummer som via en liste angiver hvad gruppen dækker. Hvis der skulle ske en kortslutning i installationen, vil den automatsikring, der dækker over installationen, afbryde strømmen. Man skal ikke skifte sikring, da den er indbygget i automatsikringen. Man kan ikke tænde for automatsikringen, før fejlen er fundet og bragt i orden. Hvis sikringen springer pga. overforbrug, f.eks. hvis hårtørrer og elkedel er i brug på samme tid, kan man godt aktivere gruppen igen.

HPFI-relæet er ved lov installeret i alle boliger. HPFI'et sikrer mod fejlstrømmen, hvilket vil sige, at hvis en ovn har en løs ledning, og denne ledning skulle ramme metallet på ovnen, får

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

man ikke stød. HPFI-relæet vil i stedet koble ud, når det registrerer fejlen. HPFI'et kobler ud, hvis det registrerer en fejlstrøm mellem 0-30mA. På HPFI'et er der en testknap, som man skal trykke på én gang årligt, hvorefter HPFI'et vil lave en fejlstrøm og koble ud. Hvis det ikke kobler ud, skal det skiftes, da det i så fald er defekt. Hvis du er i tvivl kontakt en fagmand.

Elmåler og aflæsning

Elmålerne er placeret i forbindelse med din bolig uden for boligen i teknikskab. Forsyningsselskabet vil kontakte dig direkte om aflæsning af forbrugsmåler.

Reparation - udskiftning

Størstedelen af Elinstallationen 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.sik.dk. Her er også udførligt beskrevet de sikkerhedsforanstaltninger, du bør iagttage. Husk at en række installationsgenstande, såsom vaskemaskine og køleskab, altid skal være tilsluttet jord. Husk ved udvendige stik at sikre dig, at der benyttes den korrekte tætningsklasse.

OM VENTILATIONSANLÆG

Ventilationsanlæg

Din bolig er udstyret med et decentralt 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 en anvisning for, hvordan det gøres i DV-materialet. Emhætten kan udvendigt rengøres med varmt vand tilsat rengøringsmiddel.

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

Kontrolventil

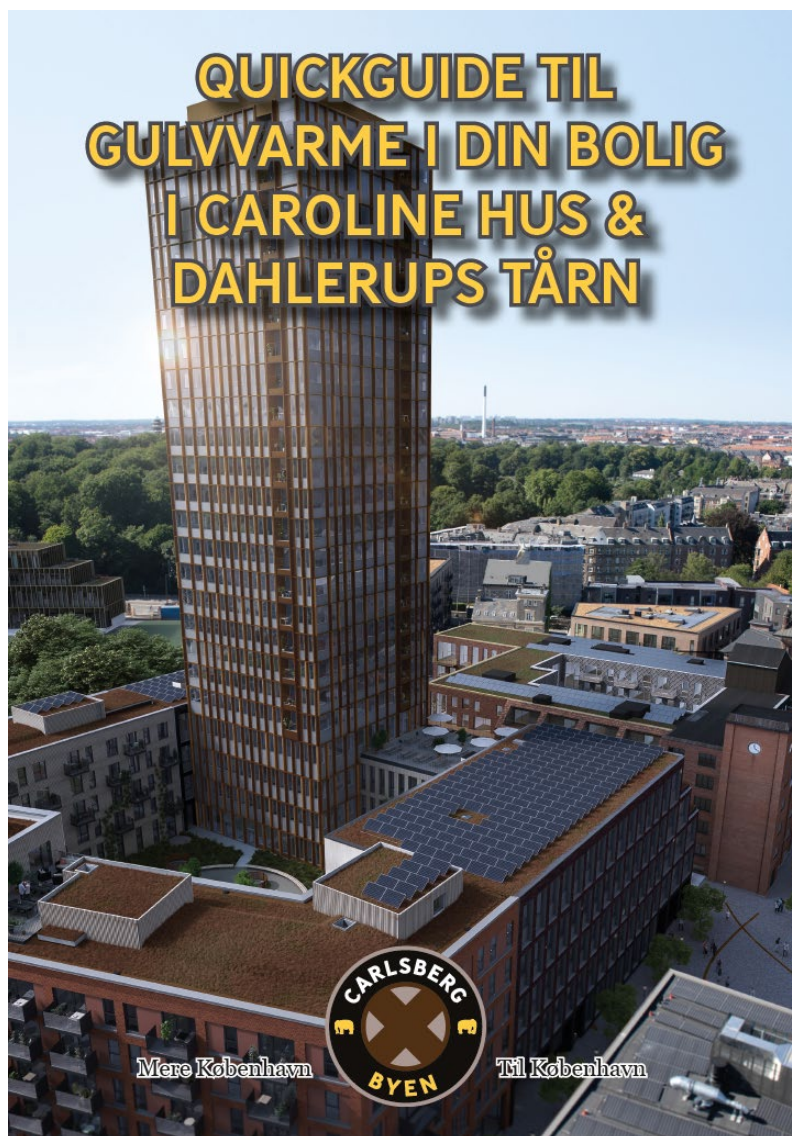
Kontrolventiler (udsugning/ventilation i loft) bør regelmæssigt aftørres med en fugtet klud, evt. kan du forsigtigt støvsuge den. Du **SKAL** undgå at ændre på ventilens indstilling, da ventilationsanlægget er indreguleret ved indflytning. Ændres der på ventilens indstilling, vil det samlede anlæg ikke fungere optimalt.

Reparation – udskiftning

Da ventilationen indgår i et anlæg, der er fælles for ejendommen, må du ikke selv give dig i kast med reparationer eller udskiftninger af dette. Filter må skiftes, men går anlægget i fejl, skal den driftsansvarlige/viceværten kontaktes.

Gulvvarmestyring

Der henvises til den quickguide, du/I fik under afleveringsforretningen.



Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

ILLUSTRATIONER (eksempel)

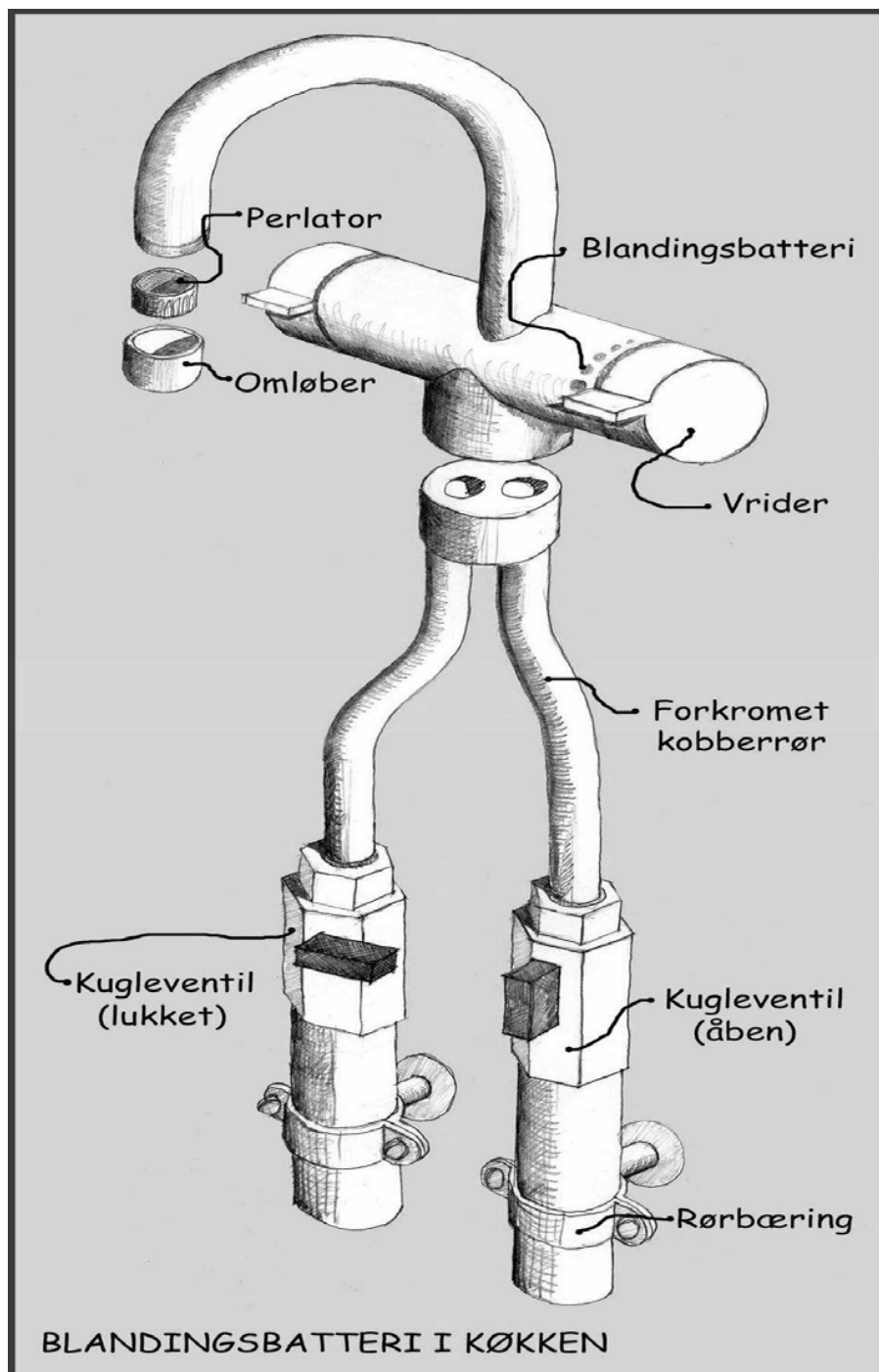
Eltavle



Stikkontakt til teknik

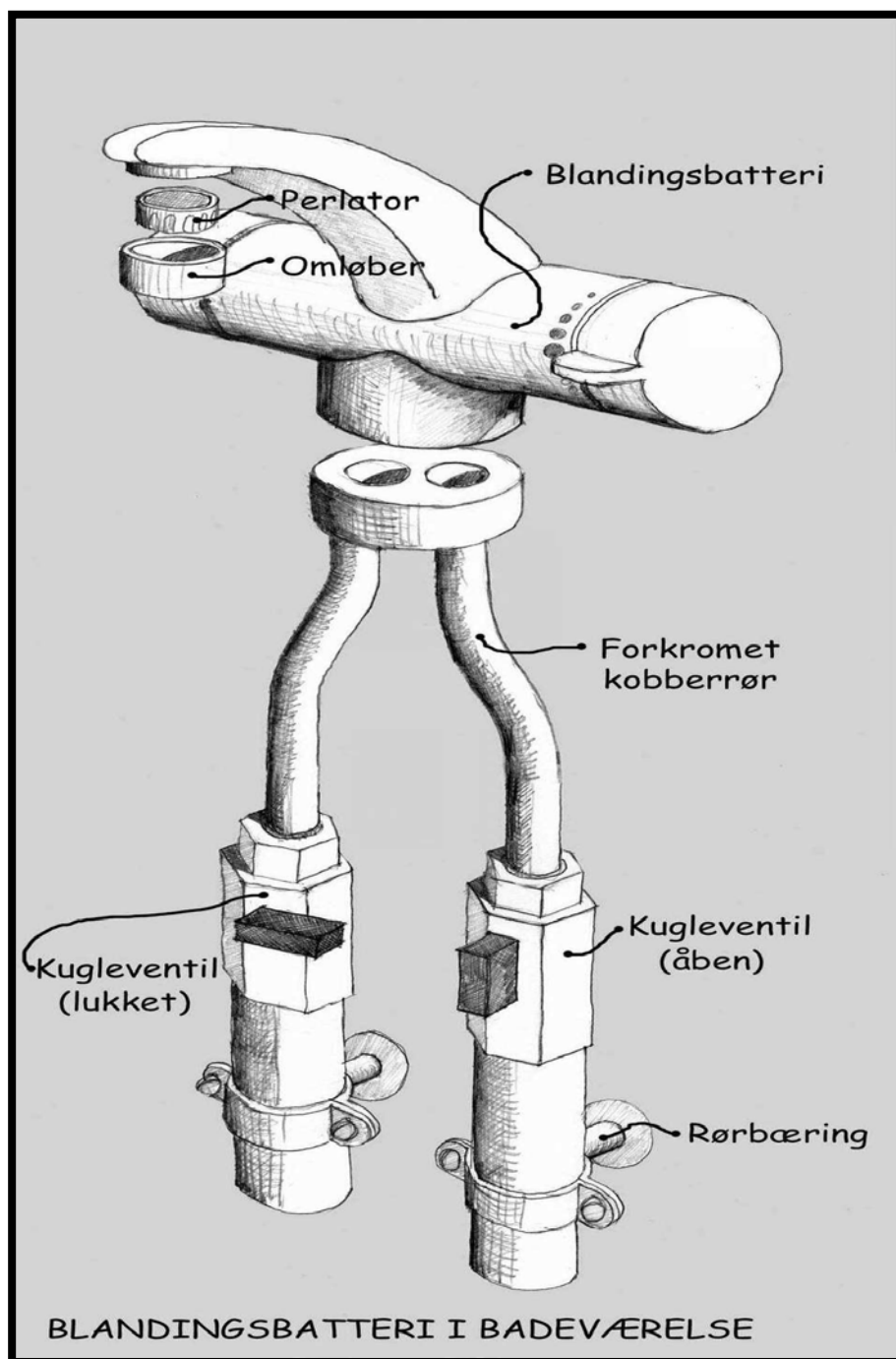
HPFI-relæ,
fejlstrømsafbryder

Eksempel på blandingsbatteri i køkken

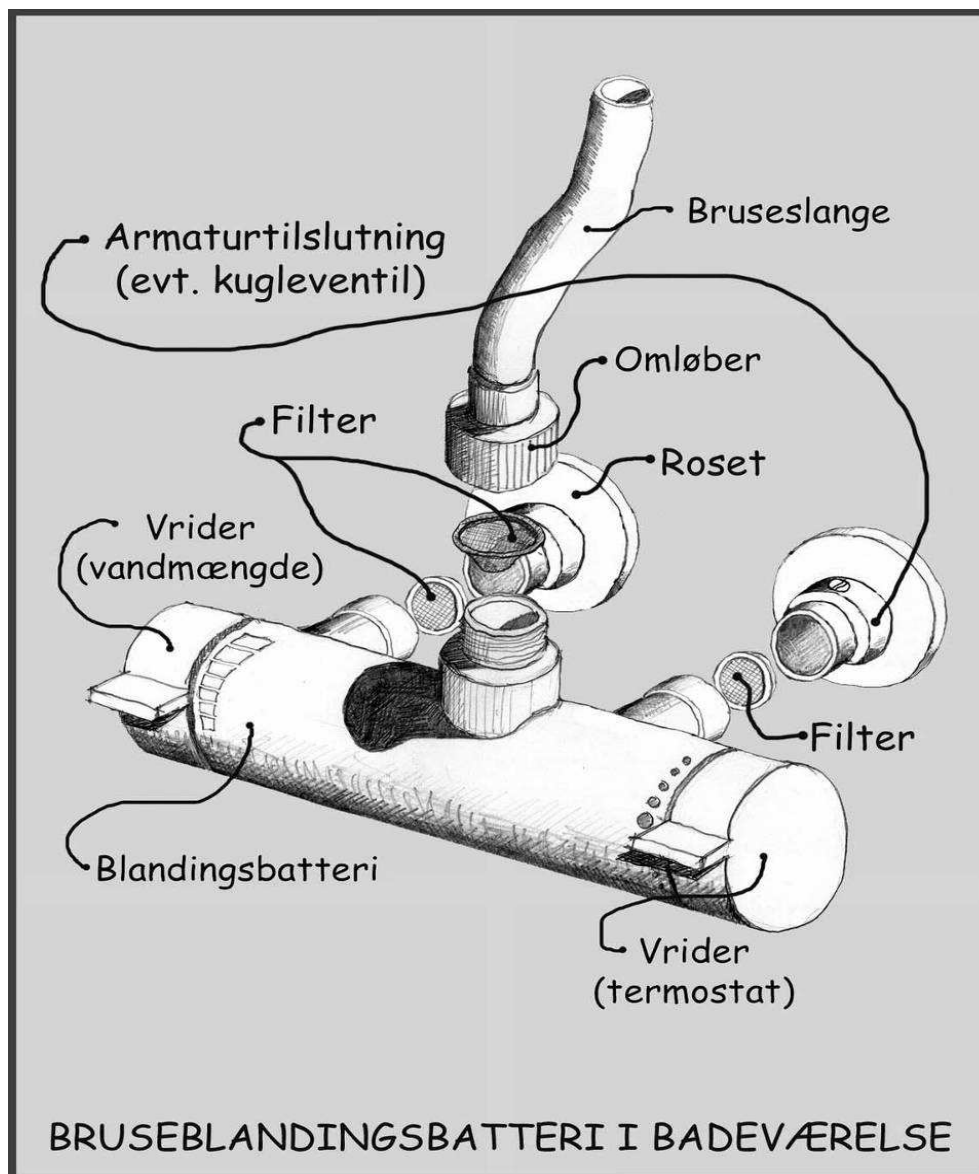


Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

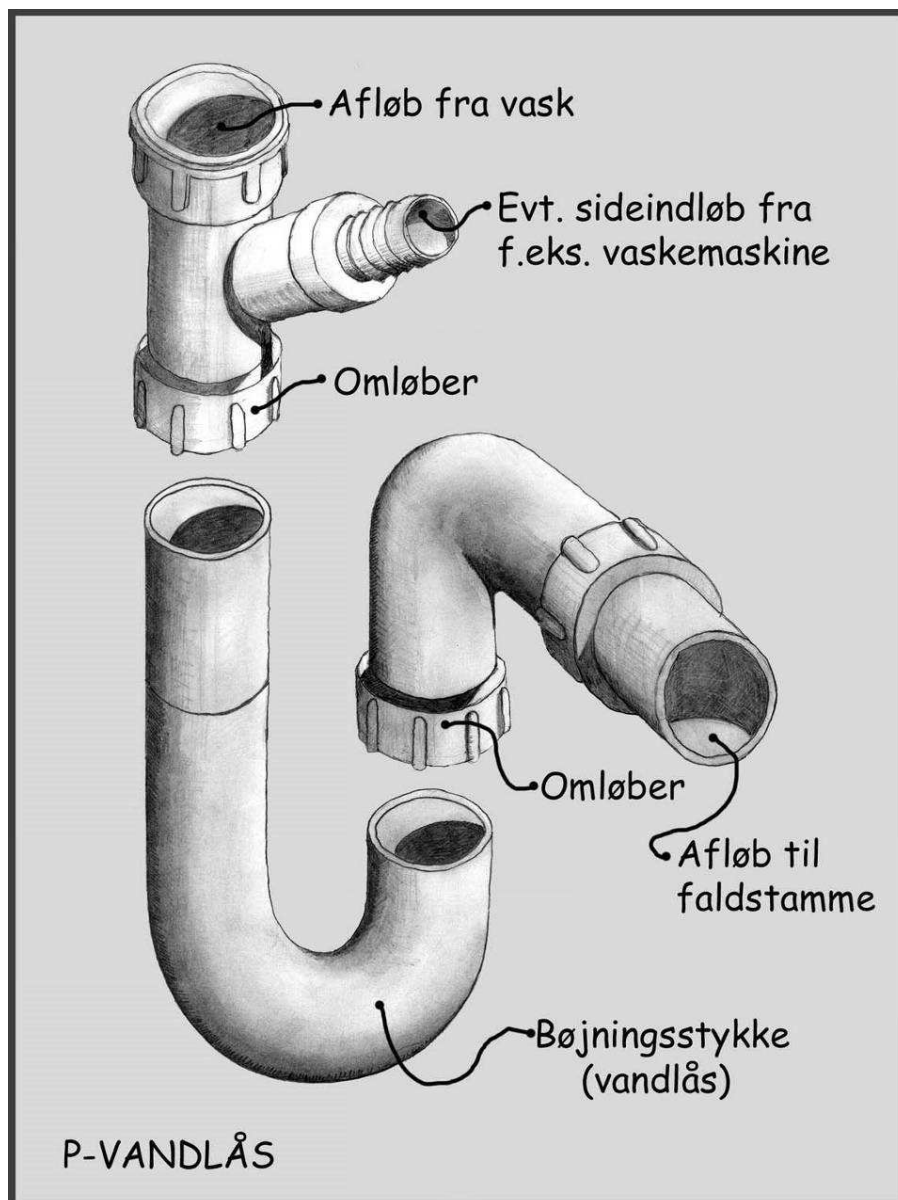
Eksempel på blandingsbatteri i badeværelse



Eksempel på termostatblandingsbatteri bruser



Eksempel på P-vandlås



INTERNET, RØGALARM OG PORTTELEFON

Om internetforbindelse

Installationen til internetforbindelse er etableret. Ved fejl skal der ske fejlmelding direkte til leverandøren. De pågældende adresser og telefonnumre finder du under ”*telefon og adresseliste*”.

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. Røgalarmen er kun rettet mod lejlighedens beboere, idet signalet ikke videreføres f.eks. til brandmyndighederne. Udløses alarmen, 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 du forlade boligen ad trappen - husk at lukke entredøren efter dig, så brandens spredning sinkes. Alarmér derefter brandvæsenet og de øvrige beboere.

Røgalarmen er koblet til den øvrige installation, men har et backupbatteri, der med tiden skal skiftes. Du bør dog regelmæssigt kontrollere alarmen ved at udløse den, normalt ved tryk på en kontrolknap, men se DV-materialet for din specifikke type. Alarmen bliver aktiveret ved røg i boligen, enten ved brand eller ved evt. meget røg i f.eks. køkken. Hvis man er sikker på, at der ikke er opstået en brand, kan alarmen nedtages og batteri udtages. Når der er udluftet, isættes batteriet igen og alarmen opsættes.

Røgalarmen kan aftørres udvendigt med en klud fugtet i vand med opvaskemiddel. Det er også afgørende for alarmens funktion, at den regelmæssigt rengøres ved støvsugning.

Om sprinkler i Dahlerups Tårn

Der er installeret et sprinkleranlæg, da det er et krav fra myndighederne, at der skal være en sikker flugtvej i tilfælde af brand. Her giver et sprinkleranlæg høj sikkerhed, hvis uheldet skulle opstå.

Sprinklersystemet går i al sin enkelthed ud på, at der gennemgående i hele bygningen, inkl. i jeres bolig, er monteret sprinklere. Disse aktiveres, når temperaturen overstiger 68 grader, og der kommer vand ud af den aktiverede sprinklerdyse. Hvis man ved et uheld får ramt dysen så glasset går itu, vil samme aktivering ske. Det vil i begge tilfælde betyde, at anlægget aktiveres, og anlægget melder brand til brandvæsenet, som bliver tilkaldt automatisk via ABA (automatisk brandalarm) tavlen.

Hvis anlægget aktiveres ved en fejl, vil brandvæsenet, som tidligere nævnt, blive tilkaldt automatisk. Når brandvæsenet kører afsted til en brand, der viser sig ikke at være en brand – såkaldte ”blinde alarmer” - fra automatiske anlæg, koster det pt et gebyr på ca. 6.000 kr., som er egenbetaling.

Vær opmærksom på følgende:

- Du må under ingen omstændigheder male sprinkleren. Maler du din bolig, dækkes hele sprinkleren grundigt af. Vær dog opmærksom på, at afdækning kun foretages lige mens man maler; det bør fjernes hurtigst muligt.
- Ved møblering er det vigtigt, at der ikke stilles et skab el. lignende i vejen for sprinkleren. En halv meter under skal friholdes.
- Du må under ingen omstændigheder bruge din sprinkler som en knage.
- Ingen åben ild under/ved sprinkleren.
- Sprinkleren kan rengøres skånsomt med en støvekost.

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

Om Brandmandskaldeanlæg til brug for kommunikation fra brandvæsenet til lejligheder i Dahlerups Tårn

Hver lejlighed er udstyret med et kaldeanlæg.

Kaldeanlægget kan benyttes af brandvæsenet, såfremt der skulle opstå en brand i bygningen. Brandvæsenet kan via kaldeanlægget informere om, hvordan I skal forholde jer i den pågældende situation. Kaldeanlægget er opbygget som envejskommunikation, dvs. at brandvæsenet kan give talte beskeder til lejlighederne. Der er ikke kommunikation den modsatte vej. Brandvæsenet giver beskeden via en mikrofon, som er placeret i bygningens brandcentral (separat rum ved bygningens hovedindgang). Ved test af anlægget vil det fremgå af den talte besked, at der er tale om en test.

Om porttelefon

Din bolig er udført med porttelefon, der tillader dig at tale med personer, der ringer på ved ejendommens primære hoveddør. 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. I DV-materialet finder du en produktbrochure med en detaljeret vejledning i, hvordan telefonen betjenes.

Porttelefonen kan aftørres udvendigt med en klud fugtet i vand med opvaskemiddel.

KØKKEN, HVIDEVARER, BAD OG GARDEROBE

OM BORDPLADER

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 og lign. Er den alligevel blevet ridset, kan du forsøge at polere den op, men det anbefales at kontakte leverandøren.

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 kompositbordplader

Komposit er helt lukket i overfladen og yderligere pleje eller imprægnering er derfor ikke nødvendig. Rengøring af kompositbordplader skal foregå med en ridsefri grydesvamp i nylon samt almindeligt skurepulver, der ikke indeholder kvarts, da kvarts kan ridse overfladen. Se yderligere information om vedligeholdelse og rengøringsmidler til kompositbordplader på www.bsmarmor.dk.

Vedligeholdelse af væg over køkkenbordplade

Er vægfladen over køkkenbordpladen 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.

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, f.eks. i byggemarkederne, specialmidler til pudsning af disse. Har du induktion-komfur bør du sætte dig ind i vedlagt produktbrochure for at sikre, at du behandler kogepladen optimalt.

Kontakt leverandør

Hvis din bolig leveres med hårde hvidevarer, skal du være opmærksom på, at komfur, ovn, emhætte, køleskab, opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler hører til under den almindelige købelov, og har en ansvars- og garantiperiode på 2 år. Det betyder også, at du skal rette spørgsmål vedr. vedligeholdelse og reklamation direkte til leverandøren. Der fremvises garantibevis, der sidder i DV-mappen, hvor du ligeledes finder leverandørens navn og telefonnummer.

Model og fabrikationsnummer bedes oplyst ved henvendelse til Miele's kundecenter. Oplysninger findes på det medfølgende typeskilt. Klæb evt. det medfølgende typeskilt ind under "Mit arkiv" i DV-mappen.

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

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. Der henvises i øvrigt til vedlagte DV-materiale.

Malede/lakerede overflader efterbehandles 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, grundet påvirkning fra daglig brug. 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 i DV-materialer.

Beboervejledning for Caroline Hus og Dahlerups Tårn

AFFALDSHÅNDTERING

Dagrenovation

Dagrenovation skal afleveres i bygningens affaldsrum, der er placeret i stueetagen, hvor det bortskaffes. Der henvises til Ejerforeningens regler på området.

Sorteringsregler

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

ALTAN

Altan må belastes med max 250 kg/m².

Altan og Altanværn, herunder også franske altanværn, må ikke belastes med f.eks. flyttelifte og andet.

Man skal være opmærksom på vedblivende mærker, hvis der sætter sig spåner eller flyverust/slibestøv, samt mærker fra stål/zink emner, der placeres på altanbrædder.

Altaner afvandes ud over kanterne.

Altaner er ikke sammenbygget tæt med facaden, hvorfor vand fra overliggende altan/facade vil løbe ned på underliggende altan.

Træbeklædning, glas og værn

Vælger man at investere i en terrasse/altan i hårdtræ, er der nogle helt grundlæggende egenskaber ved træ, som man skal være opmærksom på.

Træ er et smukt og levende materiale, der gennem hele dets levetid arbejder. Det vil sige, at træets farve og glød vil ændre sig grundet vejrpåvirkninger som sol, vind og regn. De fleste ubehandlede hårdtræssorter patinerer med en sølvgrå farve.

Ønsker man at bevare træets flotte glød, fordrer det, at man vedligeholder og derved beskytter træet mod vejrpåvirkninger ved hjælp af årlig rengøring og oliering deraf, se mere i DV- materialet.

PULTERRUM

Stil stablede kasser væk fra væggen, så der er en smule ventilation - hermed forebygger du også, at der kan forekomme mug.

Klods dine ting op på materialer, der kan tåle vand, hvis de står i en kælder. Så beskytter du dem, hvis der skulle komme oversvømmelse.