

Fælledudsigten II



Vigtige informationer i forbindelse med indflytning i din nye bolig

Årsgennemgang

Det er aftalt med totalentreprenøren, at der et og fem år efter ejendommens aflevering (henholdsvis i 2019 og 2022) vil blive foretaget en gennemgang af byggeriet med henblik på at konstatere, om der i den mellemliggende periode er fundet fejl og mangler, som entreprenøren er forpligtet til at udbedre. I den forbindelse vil du modtage spørgeskemaer, der skal udfyldes og afleveres til ejendomsinspektøren. Det er vigtigt, at du fortæller os om eventuelle skjulte fejl. Dvs. fejl, som ikke kunne konstateres ved overtagelse af boligen, eller som er opstået i den mellemliggende periode, fx i form af materialesvigt eller installationsfejl. Overfladeskader eller almindeligt slid betragtes ikke som skjulte fejl.

Døre, vinduer og malet træværk

Træværk kan typisk have såkaldte harpiksudtræk – dette er normalt for malerbehandlet træværk. Harpiksudtrækkene fremkommer, fordi træ er et levende materiale. Selv med den bedste overfladebehandling kan det ikke undgås, at der dannes harpiksudtræk ved træets knaster. Først efter to til tre år vil eventuelle harpiksudtræk være udblomstret. Herefter kan harpiksudtræk behandles som en normal vedligeholdelsesopgave, der kræver malerbehandling/-reparation, i henhold til den udleverede brugervejledning. Dette betragtes som en del af lejerens indvendige vedligeholdelse.

Malerarbejde

Da malerarbejde er et håndværk, skal det bedømmes som sådant og ikke sammenlignes med industrifremstillede varer. Overflader skal betragtes i dagslys og stående fra minimum en meters afstand.

Hvis der er variationer i de malede overflader fx omkring elkontakter, i overgangene mellem vægge, på paneler og døre m.m., eller der forekommer enkelte fnug fra malerruller, er dette ikke at betragte som en fejl. Da byggematerialer arbejder forskelligt sammen, betyder det, at der ved materialeskift opstår såkaldte svindrevner. Svindrevner er helt naturlige. Svindrevner er små lodrette eller vandrette revner i overflader af malingen og vil typisk opstå inden for det første års tid pga. udtørring. Typisk vil svindrevner være synlige ved overgangen fra væg til loft eller ved væg til væg, hvor fx den ene væg er af beton og den anden af gips. Ved samlinger i gipspladevægge og gipspladelofter er det naturligt – afhængigt af lysindfaldet – at kunne for nemme, hvor samlingerne er. Vægge og lofter skal ved vurdering betragtes i dagslys med minimum en meters afstand. Under normale forhold vil samlingerne stort set være usynlige.

Trægulve

Da træ er et levende materiale, vil trægulvet typisk udvide sig om sommeren og trække sig sammen om vinteren afhængig af den relative luftfugtighed, der er i boligen. Det er naturligt, hvis der opstår åbninger imellem gulvbrædderne, idet dette blot er et udtryk for, at træet arbejder. Ligeledes kan trægulve give sig op til ca. 4 mm i højden grundet den bløde opklodsning (strøkonstruktion) og afhængig af hvor tunge møbler, der placeres på gulvet. Eventuelle sætninger af gulvet vil typisk være konstaterbare ved etårs gennemgangen.

En vurdering af gulvoverflader foretages fra normal øjenhøjde. På lakerede gulve kan der være mindre forskelle i glansen (blankhed), ligesom glatheden kan være forskellig afhængig af, hvordan træet er skåret op. Små ridser og lignende, som kun kan konstateres ved at bukke sig ned og kigge nøje efter, kan ikke betragtes som fejl. Ved almindelig brug af boligen – dvs. efter indflytningen – vil der altid komme mindre ridser i gulvene, hvor udbedring i givet fald vil være omfattet af lejerens indvendige vedligeholdelse.

Udsugning/emfang

Emfanget i køkkenet er tilsluttet centralsug, hvilket betyder, at suget er monteret på taget. Dette er fælles for alle emfang i en opgang. Dvs., at der stort set ikke kan høres forskel på normal boligventilation, som emfanget også bruges til (emfanget suger altid), og den forcerede drift, som du kan trykke dig frem til på emfanget. Udsugning fra badeværelse/toilet sker som i køkkenet over centralsug med afkast over tag.

Når der suges luft ud af en bolig, skal denne erstattes af ny luft. Dette sker ved indblæsning via riste monteret i værelser og stue. Disse riste må ikke tildækkes eller på anden måde udstoppes, da indblæsningen i lejlighederne i givet fald ikke vil fungere.

Det er naturligt, at der ved indblæsning og udsugning sætter sig partikler rundt om ventilen. Det er et led i den normale rengøring og vedligeholdelse, at disse skal tørres af ca. en gang om måneden.

OBS! Vær opmærksom på, at ventilerne ikke må justeres, da de er forudindstillede. Ventilerne skal altid forblive i samme forudindstillede position, da det ellers vil få konsekvenser for egen bolig og de øvrige boliger i opgangen.

Varmekilde

Varmekilden er et fjernvarmeanlæg tilsluttet radiatorer/gulvvarmesystem med termostater. Der er tale om et lavenergihus, hvor fremløbstemperaturen er lav, og derfor også føles lavere end man måske normalt er vant til. Varmen i radiatorer samt gulvvarme styres af udetemperaturen via følere.

Radiatorer

Radiatorer styres ved at regulere temperaturen på termostaten, som sidder på radiatoren. Tallet 3 svarer typisk til en normal rumtemperatur (omkring 20-22 grader). Hvert tal op eller ned hæver eller sænker temperaturen ca. 2 grader. Det er mest fordelagtigt – og i øvrigt også mest energibesparende – at alle radiatorer er tændt. Dvs., at alle rum er opvarmede. Selve anlægget er dimensioneret til at varme lejlighederne op til ca. 20-22 grader med tilskud fra den "gratis varme", som afgives af solindfald, mennesker, TV, lys mv. At radiatorerne ved fx solindfald kan være kolde, skyldes blot, at termostaterne virker som de skal.

Gulvvarme

Reguleringsventil for gulvvarmen til badeværelset sidder inde i rummet. Den regulerer opvarmningen af selve gulvet. Gulvvarmen reagerer altså ikke på rumtemperaturen i badeværelset, men sørger for at gulvet opvarmes til den overfladetemperatur man ønsker. Normalt anbefales det at lade reguleringsventilen stå på 2-3.

Ophængning på vægge omkring badeværelser – ADVARSEL!

Badeværelserne består af præfabrikerede rumstore betonmoduler. Væggene er kun ca. 60 mm. tykke. Det er meget vigtigt at være opmærksom på dette, når man ønsker at opsætte inventar på væggene i badeværelset eller i tilstødende rum. Boredybden må ikke overstige 35 mm, og der må ikke anvendes slagboremaskine. Væggenes bæreevne er ved 8 mm rawplugs, fabrikat Fischer, 15 kg pr. rawplug.

Det anbefales, at du spørger viceværten til råds, før du borer. Viceværten har information om sikre borezoner for hvert enkelt badeværelse.

Bordplader

Bordpladerne på badeværelserne kræver typisk vedligeholdelse fra starten. Kompositpladen tåler gængse rengøringsmidler, men man skal være forsigtig med stærk syre samt stærkt basiske produkter. Daglig rengøring med varmt vand og et neutralt rengøringsmiddel er tilstrækkeligt til at holde den pæn.

Kompaktlaminatpladen i køkkenet rengøres med varmt vand og et neutralt rengøringsmiddel.

Følg i øvrigt nøje anvisningerne i det udleverede drift- og vedligeholdelsesmateriale.

Rengøring

I forbindelse med afslutning af byggeriet er der udført en lettere rengøring efter håndværkerne. Det anbefales derfor, at du selv foretager en endelig rengøring inden indflytning. Foregår der stadig byggearbejder i området, på det påregnes, at vinduer, døre og andre materialer bliver hurtigere støvede end normalt.

Renovation

Almindeligt restaffald/husholdningsaffald skal afleveres i de nedfaldsskakte, der er placeret på hver etage. Det er vigtigt, at affaldet er godt indpakket i mindre affaldsposer, der har en passende størrelse i forhold til nedfaldsskaktene. Affaldet afhentes via mobilsug.

Nedfaldsskaktene er ikke beregnet til sorteret affald eller storskrald. Ved forkert brug vil nedfaldsskakten blive stoppet og mobilsugesystemet ødelagt.

Der vil på området blive etableret anlæg til sorteret affald så som papir, flasker, metal og plastic. Når området er udbygget, vil der endvidere være etableret anlæg til storskrald.

Parkering

By og Havn henviser til information på følgende link:

Parkering: Hannemanns Allé Nord og Hannemanns Allé Syd <http://www.byoghavn.dk/parkering-front/parkering-orestad.aspx>.

Balder håber, at du vil få stor glæde af din nye bolig, som alle har bestræbt sig på at gøre praktisk at vedligeholde i den daglige brug.

