

Beboermappe for Annebergvej 177-251



Annebergvej 111 Boliger

Annebergvej 177-251

Dato 20.11.2020



Velkommen til Jeres nye bolig

- vi håber, at I bliver glade for de nye omgivelser.

Beboermappen

Formålet med beboermappen er at give Jer informationer om de materialer og installationer der er i boligen. Beboermappen indeholder desuden oplysninger om drift og vedligehold af de enkelte materialer og installationer.

Beboermappen er inddelt i følgende afsnit:

- 00 – Introduktion
- 01 – Forsyning
- 02 – Ventilation
- 03 – VVS – Varme, sanitet, varmt brugsvand
- 04 – EL
- 05 – Døre og vinduer
- 06 – Gulve, indvendige døre, lofter, låse
- 07 – Klinker og fliser
- 08 – Inventar
- 09 - Hårde hvidevare
- 10 – Elevator
- 11 – Malerbehandling
- 12 – Altaner, værn og gelænder
- 13 – Fuger
- 14 – Betontrapper
- 15 – Belægninger og beplantning

Nedenfor er en kort generel information materialerne og installationerne i boligen.

Døre og vinduer

Døre og vinduer kan typisk have såkaldt harpiksudtræk – dette er normalt for malerbehandlet træværk. Harpiksudtrækkene fremkommer, fordi træ er et levende materiale og selv ved de bedste overfladebehandlinger, kan det ikke undgås, at der dannes harpiksknopper, især ved træets knaster. Først om 2 til 3 år, vil eventuelle harpiksudtræk være udblomstret. Herefter behandles harpiksudtræk, som en normal vedligeholdelsesopgave, der kræver malerbehandling / reparation af jer, iht. den beboermappens afsnit vedr. døre og vinduer.

Annebergvej 111 Boliger

Annebergvej 177-251

Dato 20.11.2020



Malerarbejde

Da malerarbejde er et håndværk, skal det bedømmes som sådan og ikke sammenlignes med industri fremstillede varer. Dansk Byggeri oplyser, at overflader skal betragtes i medlys og stående fra ca. 1 meters afstand.

Hvis der er variationer i de malede overflader f.eks. omkring el-kontakter, i overgangene mellem vægge og på paneler og døre mm. eller der forekommer enkelte fnug fra malerruller, er det 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 overfladen af malingen, og vil typisk opstå indenfor det første års tid pga. udtørring. Typisk vil svindrevner være synlige ved overgange fra væg til loft, eller ved væg til væg, hvor f.eks. den ene væg er af beton og den anden af porebeton eller gips.

Ved samlinger i gipspladevægge og gipspladelofter er det naturligt, afhængigt af lysindfald, at kunne fornemme, hvor samlingerne er. Vægge skal ved vurderingen betragtes i normal afstand og under normale forhold vil samlingerne stort set være usynlige.

I rum, med synlige betonlofter er der udført en tilbageliggende fuge mellem loftselementerne. Lejlighedsvis vil der i mindre omfang kunne ses niveauforskel mellem samlingen af loftelementerne. En sådan niveauforskel er helt normal, og udtryk for de tolerancer hvorunder der bygges. Mindre porehuller i begrænset omfang kan forekomme i betonlofter.

Trægulve

Da træ er et levende materiale, vil trægulvet typisk udvide sig om sommeren og trække sig sammen om vinteren, afhængigt af den relative luftfugtighed, der er i boligen. Det er naturligt, hvis der er åbninger imellem gulvbrædderne, idet dette blot er et udtryk for, at træet arbejder.

Ligeledes kan trægulve give sig op til 4 mm grundet den bløde opklodsning ved strøgulv. Eventuelle sætninger af gulvet vil typisk være konstaterbare ved 1 års gennemgangen.

En vurdering af gulvoverfladen foretages normalt i 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 gulvet.

Annebergvej 111 Boliger

Annebergvej 177-251

Dato 20.11.2020



Rengøring

Der er udført rengøring af boligen inden indflytning, men da der foregår byggearbejde i området, må det forventes at vinduer, døre og andre materialer hurtigere blive støvet end normalt, hvor det anbefales at skinner og bevægelige dele rengøres og smøres jf. beboermappens afsnit om vinduer og døre.

Drift og vedligehold

Ved indflytningen udleveres informationer om drift- og vedligeholdelse af boligen. Det er vigtigt, at vejledningerne følges, for fastholdelse af materialegarantierne.

I det følgende gennemgås emner, som erfaringsmæssigt giver anledning til spørgsmål.

Ventilationsanlæg

Udsugning fra badeværelse / toilet og emhætte sker via ventilationsanlæg, med afkast til det fri. Anlægget skal køre konstant iht. gældende myndighedskrav. Nedenfor ses billede af grundindstilling af ventilationsanlæg fra teknikrum – denne indstilling må der ikke ændres på.



Emhætte suger via ventilationsanlægget og virker dermed ikke som en traditionelt emhætte med egen motor og afkast over tag. Emhætte i bolig suger den luftmængde der er foreskrevet i bygningsreglementet, dette kan f.eks. tjekkes ved at se om denne kan holde det a4 papir oppe, når dette placeres direkte under filteret i emhætten.

Vi gør opmærksom på at indregulering af ventilationsanlægget er foretaget, hvorved kontrolventiler ikke må justeres. Ændres der på installationen eller kontrolventilerne, skal anlægget indreguleres igen, for at virke optimalt.

Annebergvej 111 Boliger

Annebergvej 177-251

Dato 20.11.2020



Med tiden kan der forekomme "mørke ringe" omkring indblæsningsventilerne. Dette er skyldes at støvpartikler fra rummet sætter sig på væggen omkring ventilen, ved luftcirkulation. De mørke ringe fjernes fra væggen med en tør klud. Se evt. beboermappens afsnit om rengøring af malede overflader.



Varme

Varmekilden består af et fjernvarmeanlæg tilsluttet radiatoranlæg/gulvvarmeanlæg, der anvendes til opvarmning af boligen.

Gulvvarme

Da gulvvarme er "langsomtvirkende" anbefales det, at rumtermostaterne indstilles på den ønskede temperatur og lader den blive der. Systemet vil selv regulere temperaturen.

Info om ventilationsinddækning

Der må ikke skrues i inddækningen omkring ventilationskanaler, da der vil være risiko for at skrue ind i kanalen.

Fastgørelse i vægge

Ved fastgørelse i vægge skal der udvises forsigtighed overfor de skjulte installationer. Ved fastgørelse nær EL-installationer, er strømførende kabler som udgangspunkt ført lodret op og ned. Det anbefales derfor, at der ikke bores/skrues i 20 cm lodret linje, på hver side af en EL-installation.

Års gennemgang

1 og 5 år efter indflytning, skal I fortælle os om eventuelle skjulte fejl. Dvs. fejl som ikke kunne konstateres, ved overtagelse af boligen eller som er opstået i den mellemliggende periode, f.eks. i form af materialesvigt eller installationsfejl.

Skjulte fejl vedrører ikke overfladeskader eller almindeligt slid.