

BEBOERVEJLEDNING

Æggepakkeriet

Skovgaardsgade, Carl Blochs Gade og Kjeld Tolstrups Gade



Kaj Ove Madsen A/S Aarhus



Forord

Velkommen i Æggepakkeriet

Kære beboer.

Vi håber at boligen lever op til dine forventninger, og at du vil nyde stedet i mange år fremover.

Denne vejledning er et opslagsværk, som indeholder oplysninger om, hvordan de enkelte materialer og udstyr i lejligheden vedligeholdes samt instruktioner i daglig brug af de tekniske anlæg.

Hensigten er at give dig de bedste forudsætninger, for at kunne vedligeholde og forlænge produkternes levetid. Disse vejledninger og anvisninger skal derfor følges nøje, for at sikre at produktgarantien ikke bortfalder.

Dette er en general vejledning, de faktiske typer og placeringer i nedenstående eksempler kan variere. Alle vejledninger og bilag, til brug for betjening samt pleje og vedligehold, findes på vedlagte USB-stik.

Vi henviser overordnet til ejendommens mappe for drift og vedligehold, hvis der er emner I mangler.

Ved spørgsmål til indholdet eller til funktion og vedligeholdelse af din bolig, bedes du rette henvendelse til:

Sinding & Co. Ejendomsadministration

Havnegade 2A

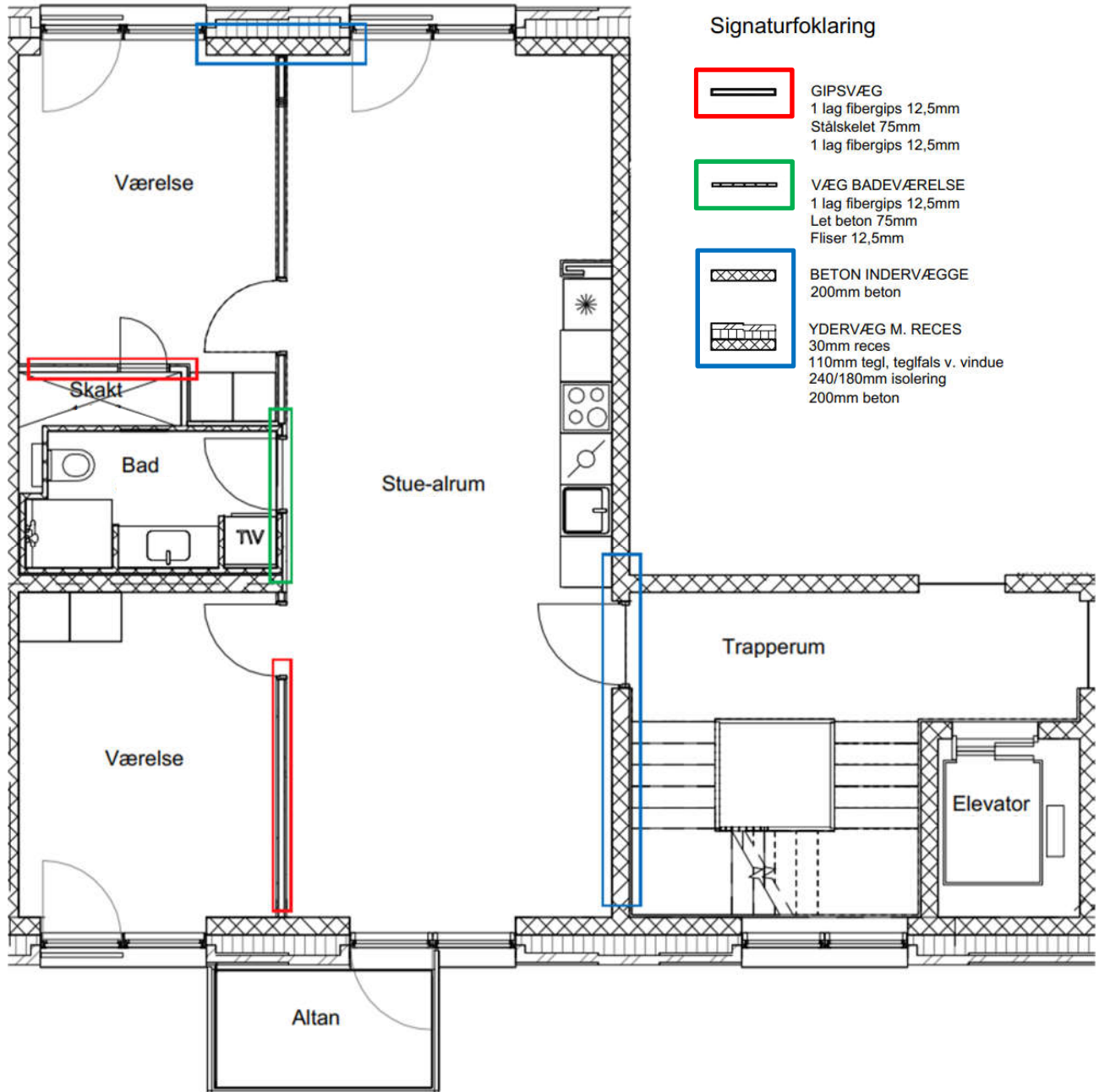
8000 Aarhus C

tlf. 86761414

Mail: Info@sindingco.dk

Indvendige vægge

Her ses et eksempel på en vilkårlig lejligheds type, med de forskellige vægtyper:



Information, vægtyper

I lejlighederne er der tre forskellige vægtyper.

De indvendige skillevægge, som adskiller værelser, køkkener, gangarealer o.l. er opført som lette skillevægge (se eksemplet på forrige side, med **RØD**).

Lette skillevægge mod teknikskakt er udført med 1 lag fibergipsplade på stållægter. For nærmere information omkring disse vægge, samt information om, hvordan man skal hænge ting korrekt fast i væggene, se bilag nr. 1

Ydervæggene, som adskiller lejligheden fra jeres naboer og trapper, samt de vægge hvor der er isat vinduer og døre, er alle opført som betonvægge (se eksemplet på forrige side, med **BLÅ**). For nærmere information omkring disse vægge, samt hvordan man skal hænge ting korrekt fast i væggene, se bilag nr. 2.

Væggene omkring badeværelserne, er udført som betonvægge, pålagt en fibergipsplade (se eksemplet på forrige side, med **GRØN**).

Overfladerne udenpå badeværelserne, er derfor de samme som på de indvendige skillevægge.

På indvendig side af badeværelserne er overfladerne som fliser. Vedligehold af disse er angivet i bilag nr. 7 side 24. Bilag nr. 7 forefindes under fanebladet "Badeværelser".

Kravene til boring i væggene, hvis man skal hænge noget op på disse, er angivet i bilag nr. 7 side 66.

I flere lejlighedstyper findes der glasoverflader ved altaner, glasværn o.l. Da disse overflader er meget følsomme, frabedes alle former for gennembrydning eller ophængning på glasset. Henstilling af genstande op af glasoverflader kan lede til termiske sprængninger i glasset.

Hvis der skal bores eller fastgøres emner i vægge eller loft, er det nødvendigt at være meget opmærksom på skjulte EL rør i vægge. Bor eller fastgør ikke emner 20 cm på hver side af en kontakts lodrette linje, fra loft til gulv.

Trapper

Trapper og reposer i opgangen er udført som præfabrikeret betonelementer. Oversiden fremstår i ubehandlet grå beton, mens underside og vanger er hvidmalede.

For nærmere information omkring trapperne samt vedligeholdelse af disse, se bilag nr. 3

For nærmere information omkring værn og håndlister, placeret i trappeopgangen, se da bilag nr. 4

Information, loftstyper

I lejlighederne findes flere forskellige typer lofter.

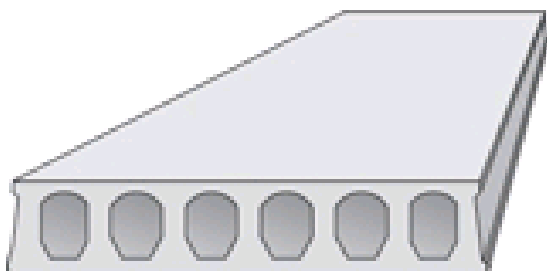
Lofterne i gangarealer er nogle steder udført som gipslofter.

Lofterne i badeværelserne er, alt efter type, udført som hhv. glatte beton- eller gipslofter.

Lofterne i erhvervsområderne er udført med troldekt.

Øvrige lofter er udført som huldækslementer (beton).

Udformningen på huldækslementerne er som vist på skitsen underneden.



I nybyggede boliger, kan det forekomme, at der ligger lidt vand i huldækkets kanaler. Ved boring i huldæk er der derfor risiko for, at ramme en lomme med vand. Hvis dette sker kommer der vand ud af elementet, og det er derfor en god idé at have en spand eller lignende i nærheden til at samle vandet.

Eventuelt vand skal tørres op straks, for at undgå skader på andre bygningsdele.

Ophæng i lofter kan ske med egnet fastgørelsesmateriel – se bilag 5.

Malede overflader

I boligerne er der malet med 5 forskellige typer maling.

Én malingstype til væggene, én type til væggen over bordpladen i køkkenet, én type til lofterne, én type til fodlister og gerigterne samt én type i baderum.

For bedst mulige vedligehold af alle malede overflader, se da malermestrenes vejledning til rengøring af malede overflader, som er vedlagt som bilag nr. 6 side 7.

For nærmere information omkring malingen anvendt på væggene, se da bilag nr. 6 side 1.

For nærmere information omkring malingen anvendt på væggen over bordpladen i køkkenet, se da bilag nr. bilag nr. 6 side 1.

For nærmere information omkring malingen anvendt på lofterne, se da bilag nr. 6 side 2.

For nærmere information omkring malingen anvendt på fodlister og gerigter, se da bilag nr. 6 side 2.

For nærmere information omkring malerbehandlingen på badeværelserne, se da bilag nr. 7, som er at finde under fanen "badeværelser".

Vedr. rengøring og vedligeholdelse af de malede overflader, anbefales alm. rengøring. Dette forbedrer malingens levetid, malingens udseende og boligens indeklima.

Det skal bemærkes, at der ikke må anvendes sprit, opløsningsmidler eller rengøringsmidler med slibende effekt. I stedet bør der anvendes milde alkaliske rengøringsmidler. Sulfo og opvaskemiddel må aldrig benyttes, da disse vil ødelægge malingsfilmen og kan ved senere malerbehandling være årsag til at afskalninger og manglende tørring. Ligeledes må der aldrig benyttes nylonsvamp eller lignende rengøringsværktøj.

Badeværelser

Badeværelserne er enten udført som præfabrikeret badkabiner, eller bygget op på pladsen.

Alle specifikationer omkring badeværelserne, er angivet i bilag nr. 7. Her kan der læses om valgte produkter og materialer, samt opbygningen af disse. I bilaget er endvidere også beskrevet rengørings- og vedligeholdelsesmetoder for de forskellige overflader og materialer som er anvendt i badeværelserne.

Bemærk at bilaget indeholder alle typer af materialer, også materialer som er tilkøbt individuelt af købere. I bedes se bort fra materialer, som ikke er relevant for jeres bolig.

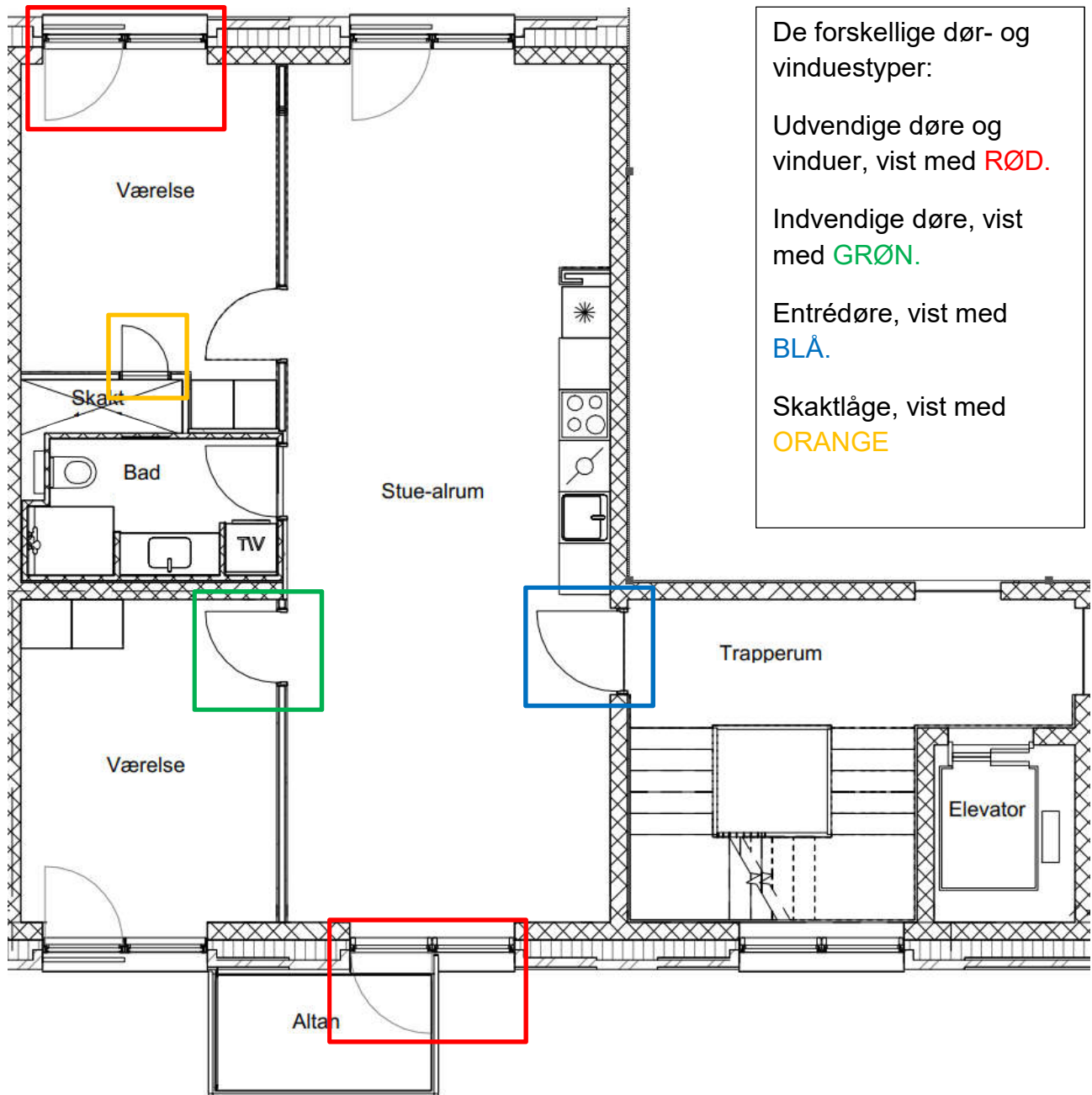
For information omkring rengøring og vedligehold af afløbsrist i bruser, se da bilag nr. 7 s. 51

Ved overgangen fra gulv til vægge, er fliserne afsluttet med en sokkelklinke. På oversiden af sokkelklinken, er tætningen udført med en elastisk fuge. Det er vigtigt at denne fuge bliver nøje vedligeholdt og kontrolleret iht. vejledningerne, som står anvist i bilagene. For information omkring rengøring og vedligehold af fuger, se da bilag nr. 8.

Døre og vinduer

I lejlighederne er der forskellige vinduer og døre.

Nedenfor ses et eksempel på en vilkårlig lejligheds type, med de forskellige dør-, låge- og vinduestyper:



Faste vinduespartier, udadgående døre og skydedørspartier, er udført med aluminiumsrammer udvendigt, og træramme indvendigt.

Indadgående døre er udført i aluminium både ind- og udvendigt.

Disse betegnes som "udvendige døre og vinduer" (se eksempel på placering på tegningen på forrige side, markeret med **RØD**). For nærmere information omkring de "udvendige døre og vinduer", samt vedligehold af disse, se da bilag nr. 9.

Inde i boligerne er der "indvendige døre", som adskiller værelser og badeværelser (se eksempel på placering på tegningen på forrige side, markeret med **GRØN**). For nærmere information omkring de "indvendige døre", se da bilag nr. 10.

Adgang til teknikskakte foregår igennem skaktlåge (se eksempel på placering på tegningen på forrige side, markeret med **ORANGE**). For nærmere information omkring skaktlåge, se da bilag nr. 11.

Døren ind til jeres lejlighed, som adskiller lejligheden fra trappen, er en anden type dør, end de tidligere angivne. Denne dør betegnes som "entrédøren" (se eksempel på placering på tegningen på forrige side, markeret med **BLÅ**). For nærmere information omkring "entrédørene", se da bilag nr. nr. 12

Der må ikke fastgøres genstande i den gående del på vinduer og døre. Der kan derimod monteres meget lette genstande i vindues- og dørkarme, men det kan være svært efterfølgende at udbedre sådanne huller, med et tilfredsstillende resultat.

Når udadgående døre står åbne, skal det sikres, at håndtag står i låseposition, således at man ikke risikerer, at der sker skade, hvis døren smækker hårdt i. Grebspositioner er indikeret på klistermærke ved håndtag.

OBS: ved kraftig blæst er der et meget stort vindtryk på de indadgående facadedøre. Det er derfor vigtigt, at være ekstra opmærksom på dette, hvis døren åbnes.

Vær opmærksom på, at der ikke bør stilles genstande eller hænges tæpper, klude eller lignende tæt op ad indersiden af vinduerne. Dette kan medføre en overophedning af vinduesglasset med termisk sprængning af glasset til følge.

For oplysninger vedrørende greb og hængsler, se da bilag. 13

Gulve

Trægulve.

For at trægulvet forbliver pænt, er det vigtigt, at det bliver vedligeholdt korrekt. Rengøring, pleje og vedligehold skal derfor altid følge producentens anvisninger.

Trægulve er organiske og der kan derfor forekomme bevægelser i gulvet, når temperaturen i boligen stiger eller falder, eller når der er større eller lavere luftfugtighed i boligen. Derfor er det vigtigt, at pleje sit gulv på den korrekte måde, da gulvet ellers kan tage skade og ved forkert vedligeholdelse, kan garantien på gulvet ophøre.

Klinker og fliser.

I badeværelser er der på hele gulvet monteret fliser/klinker. Det anbefales dagligt at aftørre fliserne efter brug, således at kalkaflejringer undgås.

For oplysninger trægulve, se da bilag. 14

For data for klinker og fliser, se da bilag nr. 7 og 8 under fanen "Badeværelser".

Varme, vand og sanitet

Varmeanlæg.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme og er tilsluttet fjernvarmenettet. Fordeling af varme til lejlighederne sker centralt fra teknikum i hver bygning.

Såfremt der er problemer med varmen, skal ejendomsadministrationen, Sinding & Co. kontaktes.

Alle rum i lejligheden opvarmes med gulvvarme. Gulvvarmen reguleres via shunt, som er placeret i skakte og de ophængte rumfølere i hvert rum.



Fjernvarmeunit + fordelerrør til gulvvarme



Gulvvarmestyring

Varmeanlægget er dimensioneret og indstillet til 20-22°, for at sikre en behagelig temperatur og et lavt energiniveau. Nedsætter du temperaturen for meget, øges risikoen for at der opstår fugtskader. Da en del af materialerne i boligen udvider og trækker sig sammen i forhold til temperaturniveauet, siger erfaringen at i opvarmningsperioden (oktober-marts) bør der ikke være temperaturer over 25° eller under 17°. Om vinteren vil områder tæt på vinduer/døre mærkes køligere. Dette skyldes at vinduer trods moderne 3-lags ruder, isolerer ringere end væggene, og derfor vil have en lavere overflade temperatur.

Varmen kan reguleres manuelt i de enkelte rum, ved at stille på gulvvarmens/radiatorens reguleringsenhed eller via termostaterne. Efter regulering af gulvvarmen, vil der gå lidt tid, før det kan mærkes i lejligheden.

Varmemåleren er med fjernaflæsning og er placeret i lejlighedens teknikskakt.

Bimålere til opvarmning af fællesarealer mv. er som målere i lejligheder.

En gang årligt udarbejder administrator et varmeregnskab på baggrund af varmeopgørelse, som udarbejdes af Techem.

Energimåler i fjernvarmeunit

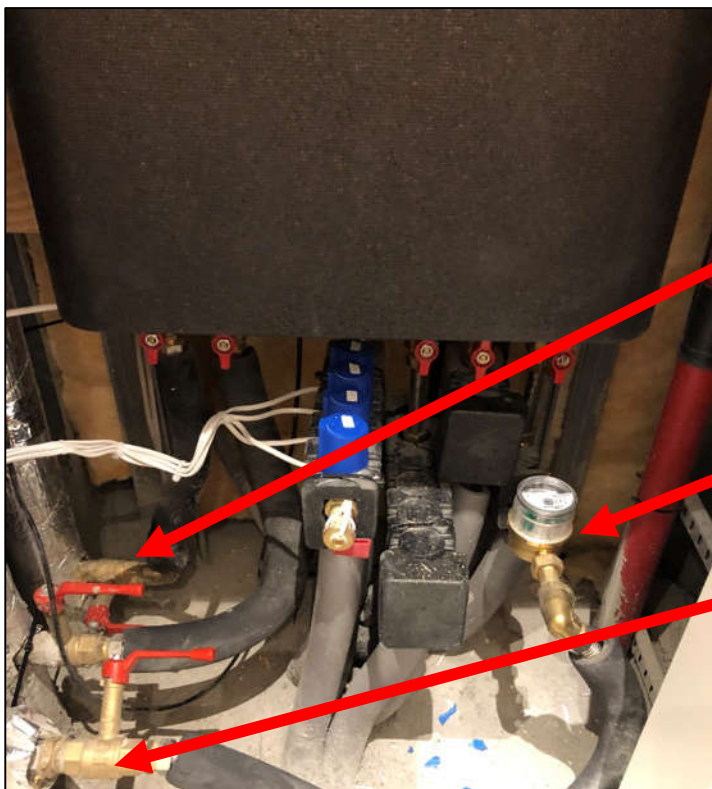


For nærmere information og vedligehold af gulvvarmestyring og termostat, se da bilag nr. 15.

Vandforsyning

Vandet til din bolig leveres af forsyningsselskabet Aarhus Vand A/S.

Vandforsyningen til din bolig sker fra teknikskaktene, hvor der også sidder målere og afspærringsventiler. Afspærringsventiler gør det muligt at lukke for vandforsyningen til din bolig. Fra indføringen føres koblingsledninger ud via fordelerrør til de enkelte tapsteder. Fremføringen til tapstederne er udført som PEX "rør-i-rør". Foran hvert tapsted er der monteret reparationsventiler, der tillader at afspærre for det enkelte blandingsbatteri/armatur.



Hovedafspærring til fjernvarme
(lejlighed niveau)

Vandmåler

Hovedafspærring af varmt og koldt
vand

Vandmålere er med fjernaflæsning og er placeret i lejlighedens teknikskakt, således denne kan serviceres/evt. skiftes.

Én gang årligt udarbejder administrator en forbrugsopgørelse.

De fleste arbejder, som knytter sig til vandinstallationerne, skal udføres af en autoriseret VVS-installatør. Der må kun anvendes materialer med en såkaldt VA-godkendelse.

For nærmere information omkring varmeveksleren og styring af denne, se da bilag 16.

Sanitet

Sanitet skal rengøres regelmæssigt med almindeligt rengøringsmiddel, på den måde begrænses kalkaflejringer. Vær særligt opmærksom på kalkaflejringer omkring haner og armaturer. Vandlåse i bad og afløb fra køkkenhåndvaske bør renses regelmæssigt. Efter rensning af afløb under køkkenvask, vær der særligt opmærksom på, at rør er genmonteret korrekt, for at undgå evt. utætte samlinger på rør.

I jeres teknikrum, hvor de primære vand og varmeinstallationer er placeret, er der placeret en fugtalarm. Denne alarm vil som sikkerhed give lyd i tilfælde af vand på gulvet, som skyldes fejl på installationerne, uden man behøver at kigge i teknikrummet hver dag. Alarmen skal have skiftet batteri jf. forskrifterne, for at den beholder dens egenskab.



Fugtalarm

For nærmere information omkring vedligehold af vandhaner og brusearmaturer, se bilag nr. 17.

For nærmere information omkring fugtalarmen, se bilag nr. 18.

For nærmere information omkring vand, varme og sanitet i badeværelserne, se da under fanen "Badeværelse" hvor alt er beskrevet under bilag nr. 7.

Ventilation

Lejlighederne er udstyret med et "balanceret" ventilationsanlæg. Der er ikke noget fysisk aggregat placeret i lejligheden, da disse er placeret i teknikrum på tagene. Der suges dels gennem kontrolventilen i badeværelset og dels gennem emhætten. Friskluftstilførelsen sker via ventiler i værelser og stue.

Det er ikke tilladt at justere på luftmængderne i boligen, da det kan indflydelse på ventilationsanlæggets samlede drift.

Det er ligeledes heller ikke tilladt af opsætte emhætter med egen motor eller emhætter af anden type, end den eksisterende, da dette vil kunne medføre ubalance i de luftmængder boligen er indreguleret med. En sådan ubalance kan medføre at hele ventilationsanlægget skal indreguleres på ny.

Ved manglende luft eller unormal støj fra ventilationsanlægget, skal leverandøren eller servicefirma kontaktes.

Hver tirsdag formiddag i tidsrummet kl. 10:00, udføres der en automatisk test af brandventilationsanlæggene i hver bygning.

Testen varer ca. 5-10 min. hvor anlæggets spjæld og ventilatorer testes for korrekt drift.



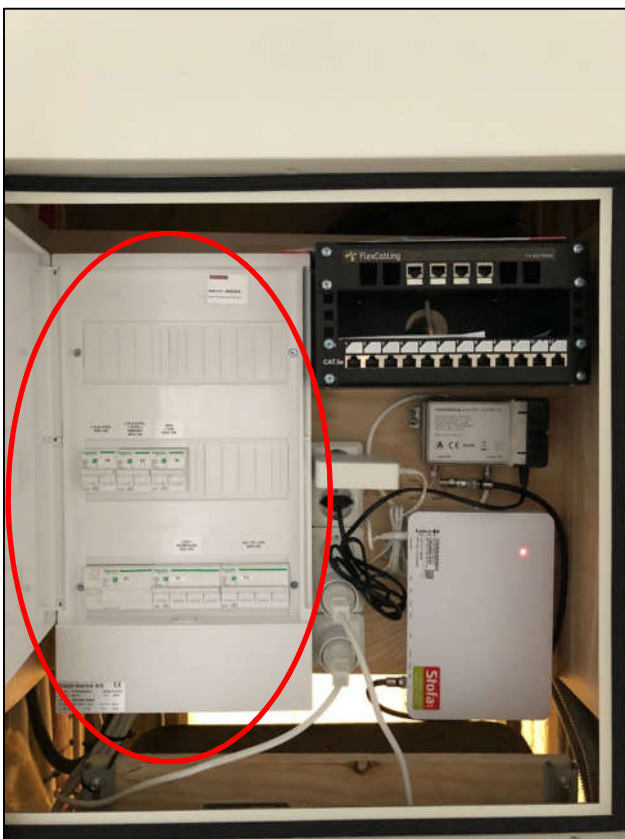
For nærmere information og vedligehold omkring emhætten, se da bilag nr. 19.

For nærmere information og vedligehold omkring ventilationsamaturer, se da bilag nr. 20.

EL, tv og internet

Ved indflytning er din lejlighed tilmeldt EL-forsyningen NRG1. Du kan på egen foranledning skifte til en anden EL-leverandør, hvis dette skulle ønskes. Der kan vælges frit mellem alle EL udbydere i Danmark. Du finder en oversigt over EL-leverandører med kontaktinfo, priser mv. på www.elpris.dk

Lys- og kraftinstallationer er generelt udført, så de kræver minimal vedligeholdelse. Dog bør det 1 gang årligt kontrolleres, at kontakterne er funktionsdygtige og at de slutter tæt til bygningsdele/dåser. Automatsikring i boligtavlen bør ligeledes testes min 1 gang årligt.



Gruppetavle med sikringer for lys og kraftinstallationer

Lyset i lejlighedens rum betjenes via tryk ved døre.

Der er monteret spot under overskabe i køkkenet. Lyset betjenes via trykkontakt ved køkkenet.

Der må maksimalt monteres lamper med en vægt på 2 kg. I lejlighedens lampeudtag.

Lyset i kælderen, depotrum og trappeopgange, tændes automatisk vha.

bevægelsescensorer.

Røgmelder

I lejlighederne er der monteret røgmeldere efter gældende forskrifter, placering og antal kan derfor variere alt efter lejlighedstype.

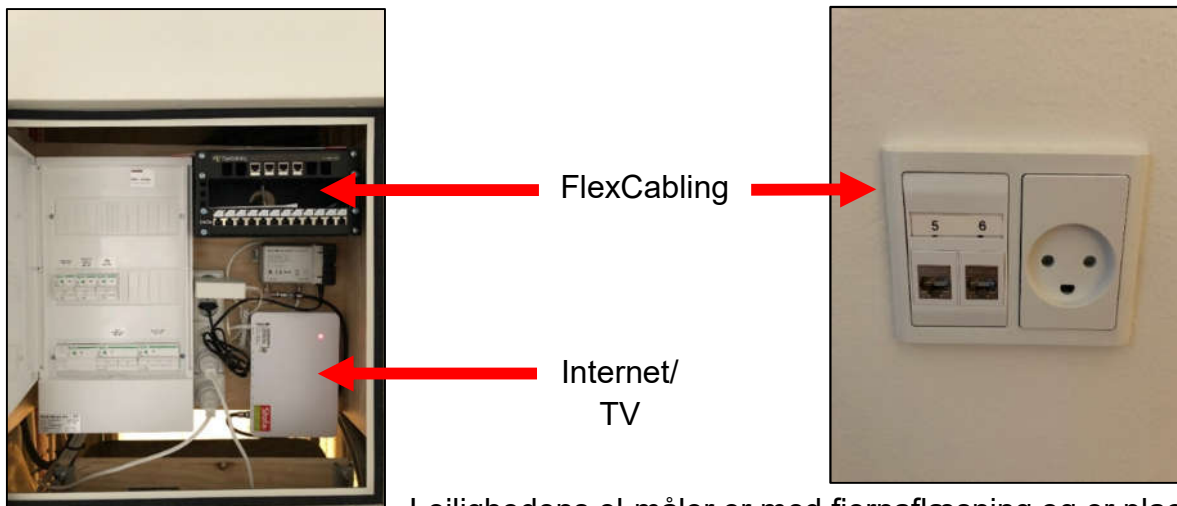
Alarmen er forsynet med fast 230v direkte fra tavlen, som ikke kan/må afbrydes – herudover er der en batteribackup. Når batteriet er ved at være afladt giver røgmelderen besked ved at bippe.



Røgalarm

Bredbånd/TV

Der er indgået en aftale med Stofa vedr. levering af TV og Bredbånd (internetforbindelse). Du finder en oversigt over bredbåndsforbindelser og TV-pakker mv. på www.stofa.dk. Det er vigtigt at du selv tager kontakt til Stofa, hvis du ønsker at oprette et abonnement hos dem. Antenne og internet er udført vha. FlexCabling. Med de leverede patch-kabler forbindes de ønskede stik i lejligheden, som skal bruges til TV eller internet. For information vedr. FlexCabling og evt. køb af kabler, se da følgende link: <https://www.flexcabling.dk/forbruger.html>



Lejlighedens el-måler er med fjernaflæsning og er placeret i teknikrum ét af følgende steder: i kælderen under "Længehuset", under opgangstrappen i "Hjørnehuset" eller i luftslusen i "Det høje hus". Der er monteret 25 Amp sikringer ved EL-måleren. Disse sikringer må kun skiftes af forsyningsselskabet eller anden autoriseret EI-installatør.

Lejlighedens tavler forsynes via stikledning fra el-måleren. Alle grupper er mærket med forsyningsforhold, og er forsynet med sikringsløse automatsikringer, som er enten for 230 V eller 400 V. Ved udkobling af en automatsikring eller HPFI afbryder, skal evt. fejlkilde fjernes fra stikket og sikringen/hpfi skal genindkobles.

I skakten i lejligheden er der placeret tavler, styrings- og betjeningskomponenter for b.la. antenneanlæg og IT. Ændringer i styrings- og betjeningskomponenter må kun udføres af autoriseret el-installatør eller af faguddannet servicepersonale.



EL-måler

For nærmere information omkring jeres el tavle, belysning og afbrydere, se da bilag 21.

For nærmere information omkring røgalarmen, se da bilag nr. 22.

Inventar og hårde hvidevarer

For at få den bedste anvendelse ud af køkkenet, garderoberne samt badeværelsesmøblerne, anbefales det at følge vejledninger for fronter og bordplader bedst muligt. Over tid er det muligt at låger og skuffer skal justeres. Dette er helt normalt og kan udføres vha. vejledningerne.

For brug af de forskellige hårde hvidevarer, specifikationer hertil samt daglig vedligehold, se brochurer for de forskellige hårde hvidevarer. Brochurerne ligger i fysisk form i køkkenskuffen i jeres lejlighed.

Vejledningerne til lejlighedens hårde hvidevare, kan også findes online på nedenstående link. For korrekt vejledning, er det vigtigt at i søger informationerne hos det rette fabrikat. Fabrikat og typenavn kan findes på alle typer af hårde hvidevare, eller i føromtalt brochurer.

Til orientering, forsvinder al garanti på hårde hvidevarer, hvis servicearbejde eller reparation ikke udføres af autoriseret servicepersonale for det pågældende produkt.

For nærmere information omkring vedligeholdelse af køkkenerne, se da bilag nr. 23.

For nærmere information omkring bordpladen i køkkenet, samt vedligeholdelse af denne, se da bilag nr. 24.

For nærmere information omkring justering af skabe og skuffer, se da bilag nr. 25.

For nærmere information omkring kogepladen, køle/fryseskabet, opvaskemaskinen, ovnen, tørretumbleren og vaskemaskinen, se da nedenstående link:

<https://www.siemens-home.bsh-group.com/dk/>

<https://www.miele.dk/>

<https://www.quooker.dk/>

For nærmere information omkring emhætter, se da bilag nr. 19.

Adgang, depotrum, parkering og affald

Nøglebrikker og nøgler

Som beboer i opgangen, har du adgang til følgende døre:

Hoveddøren, som giver adgang til opgangen, indgangsdøren til cykelparkering, indgangsdøren til egen lejlighed (tidligere omtalt som entrédøren) samt til lejlighedens depotrum og postkasse.

For adgang via hoveddøren, døren til cykelparkering og døren til lejligheden, skal den tilhørende låsebrik til lejligheden anvendes.

En låsebrik giver kun adgang til den bolig, som den er udleveret til.

Postkasser

For adgang til det tilhørende depotrum samt til lejlighedens postkasse, skal den udleverede nøgle benyttes.

For nærmere information omkring vedligehold af låsen til postkassen samt til hængelåsen, se da bilag nr. 26.

For nærmere information omkring postkasserne, se da bilag nr. 27.

Briklæser og opdatering af nøglebrik

Ved siden af døren ind til opgangen og til cykelkælderen er opsat en briklæser/dørtelefon, hvor brikken blot holdes op foran læserenheden, til denne giver en lyd i form af et "BIP" eller lyser grønt. Døren er herefter åben.

På samme måde låses entredøren til lejligheden op – brikken holdes op foran briklæseren over dørhåndtaget, hvorefter døren er åben.

Bortkomne nøglebrikker og nøgler

Vær opmærksom på, at ved bortkommet brik, skal en certificeret SALTO låsesmed kontaktes, hvis ikke ejendomsadministrator kan være jer behjælpelig.

For nærmere information omkring briklæser/dørtelefonen, se da bilag nr. 28.

Ved bortkommet nøgle til depotrum og postkasse, skal ejendomsadministrationen kontaktes. Nøglerne hertil, kan ikke kopieres.



Depotrum

Dit depotrum til lejligheden er placeret i kælderen under "Længehuset" eller "Det høje hus". Der må ikke opbevares genstande ovenpå installationer, ej heller ophænges/fastgøres noget i dem. Alle genstande som opbevares i depotrummet bør lettes fra gulv, og der må ikke opbevares brandbare væsker.

For nærmere information omkring depotrum, se da bilag nr. 29.

Parkering

Cykler skal henstilles udenfor afmærkede områder/kælder, der er beregnet hertil, fjernes uden yderligere varsel til depot. For evt. udlevering af bortkørt cykel opkræves et gebyr på 250,- som betales kontant ved udlevering. For udlevering kontakt lj@sindingco.dk. Cykler der ikke er afhentet 1 md. Efter de er stillet i depot, bortkøres som affald.

Parkering på brandvej er strengt forbudt og politianmeldes.

Affald

Alt affald skal afleveres i de dertil opstillede beholdere. Storskrald skal bestilles på: affaldvarme.aarhus.dk/affald-og-genbrug/storskrald/. Når der bestilles afhentning af storskrald, oplyses dette til viceværten på lj@sindingco.dk.

Tagterrasse

Adgang til tagterrassen sker via opgang 2 (midterste opgang) i Længehuset.

Bilag – vejledninger

1. Lette vægge
2. Ydervægge
3. Trapper
4. Gelænder
5. Lofter
6. Malede overflader
7. Badeværelser
8. Fliser og fuger
9. Døre og vinduer
10. Indvendige døre
11. Skaktlemme
12. Entredøre
13. Dørgreb
14. Trægulve
15. Gulvvarmestyring
16. Varmeveksler
17. VVS amatører
18. Fugtalarm
19. Emhætter
20. Ventilationsamatører
21. EL
22. Røgmelder
23. Skabselementer
24. Bordplader
25. Skuffer/hængsler
26. Låse
27. Postkasser
28. Adgangskontrol
29. Depotrum