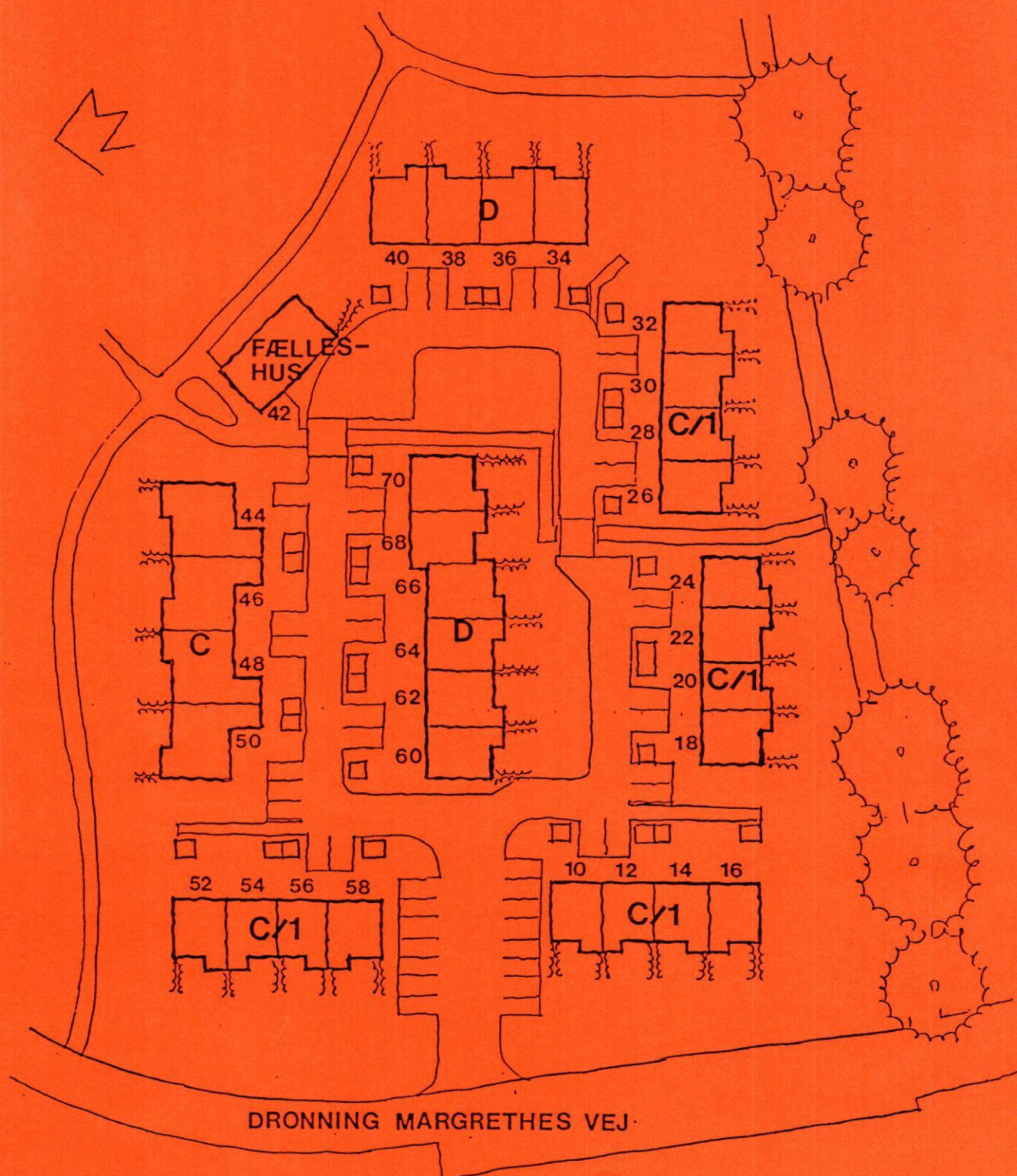


Beboervejledning



ANDELSBOLIGBEBYGGELSEN

GL. TOFTEGÅRD 2

ØLSTYKKE

Denne vejledning indeholder en række generelle oplysninger om din nye bolig samt nogle praktiske vink vedr. vedligeholdelse af boligens enkelte dele og udenomsfaciliteterne.

I modsætning til et almindeligt parcelhusområde med simple ejerforhold er din bolig i Gl. Toftegård 2 en del af et større fællesskab - andelsboligforeningen. Det betyder, at den enkelte beboer ikke ejer sin bolig i traditionel forstand, men en andel af den samlede bebyggelse. Derfor har du ikke alene et ansvar overfor dig selv, men overfor hele boligforeningen m.h.t. den måde, hvorpå du anvender og vedligeholder din bolig.

Indvendig vedligeholdelse påhviler dig som beboer. Derimod er den udvendige vedligeholdelse af såvel bygninger som de fælles have- og stiarealer samt fælleshuset et anliggende, som andelsboligforeningens generalforsamling tager stilling til, idet det ofte er hensigtsmæssigt at udføre sådanne arbejder samlet. Vejledningens anvisninger er således gældende, uanset hvem vedligeholdelsespligten påhviler.

NB! Afdækningen på trapperne har vi valgt at lade blive liggende, således at trappen er beskyttet ved indflytningen.

Vigtigt Vær opmærksom på, at der ikke køres på kanterne af flise- og græsarmeringsbelæsningerne.

Supplerende brochurermateriale og nøgler ligger i nederste skuffe i køkken.

BYGNINGER INDVENDIGT:

1. Bordplader

Bordplader med plastlaminat rengøres dagligt med klud, hårdt opvredet i vand tilsat mildt opvaskemiddel. Evt. pletter kan forsøges fjernet med klorinvand i forholdet 1:1 - eller sprit.

NB! Træforkanter tåler ikke berøring med disse midler
Der må ikke anvendes skurepulver eller andre slibende midler, som ridser overfladen.

 - 1b. Frasætningsplade

Pladen rengøres med et almindeligt opvaskemiddel. For at bevare en blank overflade, kan pladen påføres et tyndt lag syrefri olie, f.eks. parafinolie eller vaselinolie. Herefter aftørres med en tør klud.
 - 1c. Træforkanter

For at få mest glæde af Deres nye bordplade, bør trækanter efterbehandles med lak efter behov - mindst en gang årligt. Dette gøres bedst ved at pudse trækanten med fint sandpapir, dog uden at slibe på laminatoverfladen, og efterlakere kanterne med lak.
2. Indv. døre

Er færdiglakeret fra fabrik og rengøres med almindeligt rengøringsmiddel i vand med en opvredet klud.
3. Emaljeret vask

I baderums bordplade kan den nedfældede vask rengøres som under pkt. 1. Ridsende midler ødelægger emaljen. Evt. kalkdannelser fjernes med almindeligt eddike. Polering foretages med sprit. Brug aldrig syreholdige midler.
4. Emhætte

Filter udtages jævnligt og renses for fedt og snavs.
5. Fodlister

Er malet med Acrylplastmaling - halvblank, brækket hvid.

6. Fællesantenne Kan modtage dansk TV 1 og TV 2, svensk TV1 og TV2 samt FM.
7. Gipslofter I tagetagen på 1½-plans boliger og i 1-plans boliger er monteret gipspladelofter malet med loft- og vægplastmaling - brækket hvid.
8. Glasvæv i køkken Mellem bord og vægliste er opsat glasvæv malet som fodlister.
9. Gulv-afløb Under gulvrist på badeværelse er monteret en vandlås, som mindst 1 - 2 gange årligt tages op og renses for hårrester m.v.
(Ved begyndende opstuvning af vand på gulvfliserne, skulle vandlåsen have været renses for 1 måned siden).
10. Gulvfliser Kan rengøres med meget fortyndet eddikesyre efter forvanding, såfremt der straks afvaskes med rent vand for at fjerne syrerester. Normal behandling kan foretages med sæbespønevand. Bedst er dog fra starten at anvende specielle plejemidler, som f.eks. Mira Klinkepleje. Fliserne er uglaserede, og plejemidlerne omfatter produkter fra grundrengøring og rensemiddel - til oliemætning af overfladen og almindelig vask, der gør overfladen smudsafvisende.
- Gulvfliser bør aftørres efter bad a.h.t. kalkpletter.
11. Gulvvarme Gulvvarmen er elektriske kabler indstøbt i toiletgulv. Justering til den ønskede temperatur foretages på thormostat, der er monteret ved gulvudfor bad.
- MB! Der må ikke bores i gulvet a.h.t. varmekablerne.
12. Hoveddør Er forsynet med 3-punkt-lukke. Ved låsning skal håndtaget løftes opad for at aktivere 3-punktlukket.

13. Indfatninger Omkring døre og vinduer er indfatninger behandlet som fodlister.
14. Karme Indvendige dørkarme er behandlet som pkt. 10.
15. Kloset Klosetskål rengøres med wc-rensemidler for at fjerne kalk- og bakteriebelægninger. Klorin anvendes overalt som bakteriedræbende middel, dvs. fjerner lugtgener.
16. Lecalofter I 1½-plans boligerne er elementlofter behandlet som gipslofter.
17. Loftrum På lofter er udlagt en smal gangbro a.h.t. inspektion. Såfremt rummet ønskes anvendt til (lettere) oplag, må der udlægges ekstra trædefast underlag, som opklodses på hanebånd. Det er vigtigt, at der ikke trædes eller oplagres på isoleringen mellem spær. Ved evt. nye opklodsnings skal isoleringen tildannes tæt til disse igen.
NB! Husk det er et uisolere rum - varmt om sommeren og koldt om vinteren.
18. Lysningspaneler Omkring facadepartier er paneler behandlet som fodlister.
19. Montering i vægge Indvendige facadevægge samt alle skillevægge er opført som helvægselementer i letklinkerbeton med indstøbte elinstallationer.

I væggene er det nødvendigt med indboring af plugs for fastgørelse af skruer til ophængning. Kun mindre genstande kan ophænges i specialkroge med stålsøm.

Alle installationer er indstøbt lodret, hvorfor der ikke må monteres i vægge i et 20 cm bredt felt symmetrisk omkring eldåser, udtag m.v. lodret fra gulv til loft.

NB! se næste side!

NB! Nr. 44, 46, 48 og 50. Der må ikke monteret noget i og mellem el-gruppetavle og installationsskab.

20. Montering i
lofter

I lecalofter monteres som i stenvægge.
I gips sker montering bedst i et forskallingsbræt (konstateres ved bankelyd). Alternativt gennem gipsplugs.

21. Ovenlysvinduer
NYE 2018

~~Er leveret behandlet med imprægneringsvæske, der er giftig overfor svampe.~~
~~Ved evt. malerbehandling, som anbefales i fugtige rum, må tætningslister ikke berøres.~~

~~Ved vinduespudding kan rammen vendes helt rundt og fastholdes ved hjælp af skudrigel i overramme, som skydes ind i nederste bøsning på sidekarm.~~

~~Gribelisten kan vippe indad for friskluftindtag. Filterskinne og filter kan knappes af for rengøring.~~

~~Ved åbning af vinduet til lidt større ventilationsåbning kan skudrigel ved ventilationsklap fastholde vinduet som børnesikring i øverste bøsning.~~

~~Hængsler samt låsehus og slutblik smøres 1-2 gange årligt med syrefrit konsistensfedt.~~

~~Siderender og skotrender på vinduets yderside skal jævnligt renses for blade og snavs.~~

~~Velux har tilbehørsprogram i form af persiener, rullegardiner m.v. Vinduestypen fremgår af mærkat på overramme (GGL 1/GGL 3).~~

~~Se vedlagte brochure fra Velux Ovenlysvinduer - "Undgå fugtskader" (sidder bagest i mappen).~~

22. Overvægge i bad

Plastkrideret i bunden - og behandlet med loft- og vægplastmaling - brækket hvid.



23. Parketgulve

Er Kährs-produkt med flere tynde lag UV-hærdende lak. Gulvet skal støvsuges og tørres af med lunkent vand ind imellem med hårdt opvredet klud. Evt. spild skal optørres straks - også vand.

Efterbehandling kan foretages med normalt i handelen forekommende gulvlak. Vær opmærksom på, at disse lakker findes i flere matheds/blankhedsgrader.

Evt. pletter fjernes med alm. rengøringsmiddel uden slibeeffekt. Alvorlige pletter fjernes med opløsningsmiddel. Spørg evt. en Kährs-gulv leverandør.

Den bedste måde at skåne gulvet er ved at anbringe en måtte ved indgangsdøren og skifte sko, så grus og småsten ikke ridser.

24. Radiatorer

Er behandlet med polyesterpulvermaling. Ved evt. viderebehandling kan "Acquatop 286" anvendes som hæftebund. Samme malingstype bruges til reparationsmaling - og kan rekvireres hos RIO i Ribe - tlf. 75420255.

25. Revner ved
elementsamlinger

Revner i elementsamlinger/hjørner kan forekomme, da elementerne krymper. Revnerne fuges med acrylfugemasse, som påføres med sprøjte, glattes med en finger - eller en fugtig svamp - og males over ved efterfølgende malerbehandling.

26. Savsmuldstapet

På vægge er opsat savsmuldstapet - malet som lofter.

27. Skabe

Køkken- og højskabe er fabrikket HTH 1900 Hvid / 267. Profil med udvendige overflader behandlet med syrehærdende lak. Rengøring foretaget med hårdt opvredet klud i lunkent vand. Eftertørres med tør klud. Ved fedtpletter tilsættes mildt opvaskemiddel. Rensebenzin, brun sæbe, Ajax og lign. må ikke anvendes.

Hylde er melaminbelagte og rengøres som udvendige overflader. Dog kan vanskelige pletter forsøges fjernet med sprit.

Vejledning om justeringer og køb af suppleringsdele fås hos HTH-forhandleren.

28. Stålvasker

Kan rengøres med skurepulver, Renslet eller specialmidler til stålvasker.

29. Tæpper

Der må ikke pålægges tæpper med gummibagside det første år p.g.a. byggefugt. (Se også næstsidste side i mappen)

For at modvirke at tæpper med gummibagside fastklæber, pudres med talkum eller der udlægges tæppeunderlag.

30. Tørretumbler

Kan i type C og D placeres under bord i baderum. I type C1 over vaskemaskine i plads til vaskesøjle. Eltilslutning skal foretages af aut. installatør.

Aftræksslange kan i type C1 tilslutte ventilationsaftræk i tagrum, men det tilrådes at anskaffe en tørretumbler, som kondenserer igennem afløbsslange tilsluttet afløbet fra vaskemaskinen.

NB! Det er vigtigt, at luftafkast slutter tæt til plastrør med muffe og spændbånd, og at gennemføring er tætsluttende. Der bør ikke forekomme afkastluft (som er meget fugtig) i boligen.

31. Udluftning

Bygningsreglementets bestemmelser om nye boligers tæthed kan medføre problemer med indeklimaet, hvis beboerne ikke sørger for tilstrækkelig ventilation.

Ved brug af boligen dannes hele tiden vanddamp - dels fra køkken og bad - dels fra beboernes transpiration og udåndingsluft. Når den varme luft afkøles på kolde flader, f.eks vinduer og ydervægge bag store møbler, dannes vand, hvilket kan medføre mug og jordslåethed. Og i fugtigt klima trives husstøvmiden, som kan give allergi.

Bygningsmaterialer, inventar og tekstiler kan sammen med rengøringsmidler afgive luftarter i ringe koncentrationer, som ved ophobning kan give gener og irritation. Dette kan afhjælpes ved udluftning.

I alle opholdsrum - på dør eller vinduesrammer - er der monteret friskluftventiler, som under normale forhold bør forblive åbne for at sikre en rimelig, kontrolleret ventilation. Herudover bør suppleres med 2 - 3 kortvarige, kraftige udluftninger pr. døgn.

Tophængte vinduer kan stilles/låses i ventilationsåbning.

Ved madlavning bør emhætten anvendes, og ved badning og tøjtørring indendørs bør døren mod andre rum holdes tillukket. Efter brug udluftes kraftigt.

Se også næstsidste side i mappen.

32. Varmeanlæg

Stue og køkken reguleres igennem rumthermostaten monteret på væg i stuen.

Rumthermostaten kan indstilles med dag- og nattemperatur og ugeur. (Brugervejledning findes i hul på siden af rumthermostaten).

Radiatorventilerne bør altid stå åbne.

Rumtemperatur på værelser justeres på radiatorventilerne.

HUSK ved udluftning altid at lukke for thermostatventilerne - for at undgå unødigt varmespild.

Se iøvrigt Junkers minivejledning, der er udleveret sammen med denne vejledning.

El-tilslutningen - dåsen i installationsskakt - aktiveres ved et let tryk med en lille skruetrækker i huller markeret med nøgle.

Betjening af kedel - se brugervejledning fra Jepsers VVS og installationsvejledning fra Junkers afsnit 10.

Vandmåler er installeret i installationsskab nederst.

33. Vaskemaskine

Kan i type C og D installeres under bord i bad, hvor både afløb og vandtilslutning er forberedt. I type C1 er der speciel plads til vaskesøjle, hvor både afløb og vandtilslutning er forberedt. Eltilslutning foretages af aut. installatør.

34. Vægfliser

Bør aftørres efter bad a.h.t. kalkpletter. Afrensning af fliser foretages med specialmidler eller eddike, efter forudgående vask med vand, så fuger er mættede. Efter afrensning bør igen vaskes med vand. Til sidst gnides med tør klud.

BYGNINGER UD V E N D I G T:

- PAS PÅ NÅR DU GRAVER** Andelsboligforeningen får udleveret en vejledende ledningsplan med placeringer af EL, GAS, ANTENNE og TELEFON.
35. Fliser og is Indgangsstier er belagt med Klostersten 7 x 21 cm. Ved isdannelser om vinteren anbefales grusning som mest miljøvenligt. Vær varsom med saltning, der gennem længere tids brug kan ødelægge plantninger og overflader. Undgå salt op ad facader.
36. Fuger Udvendige elastiske fuger har en holdbarhed på 5-10 år. De skal ikke vedligeholdes, og berøring skal undgås.
37. Græsarealer Skal afslås med valseklipper med interval 8-12 dage i hele vækstsæsonen. Der klippes i 4-5 cm højde indtil ca. 1. juli, og derefter i 3,5 cm højde. Der gødes ved udspredning af N-rig NPK-gødning, 5 kg pr. 100m² i marts/april samt 3 kg pr. 100m² i september.
38. Græsarmering Græsarmering - ved P-pladser - behandles som græsarealer.
39. Hæk Hækken er bøg. Af hensyn til hækkens vækst skal et bælte på ca. 30 cm omkring rødderne holdes fri for græs, ukrudt m.v.
Hvis der opsættes små læhegn, skal man også være opmærksom på, at hækplanterne får gode lys- og livsbetingelser.
40. Nedløbsbrønde Bladfanget oprensnes jævnligt for snavs og nedfaldne blade, så der er frit gennemløb.
41. Plantninger Plantninger og hække holdes renhakkede og kultiverede, idet der udføres rensning med ca. 14 dages interval fra 15. april til 15. oktober.

Vær opmærksom på, at der ikke ligger plantejord direkte opad træbeklædningerne.

42. Skotrender Langs med ovenlys samt ved spring mellem bygningerne efterses skotrender jævnligt for snavs og blade.

42. Tagrender Render og nedløb eftergås jævnligt for snavs og blade. Om vinteren påses, at skadelige isdannelse undgås og evt. fjernes.

43. Træbeklædning I bebyggelsen er ~~Cori 77~~ i følgende farver anvendt:

NYE
FARVEKODER
FÅS

Trempel i 1½-plans boliger.....Kridthvid.

Indgangspartier i 1-plans boliger....Kalkgrå.

Stern og vindskeder.....Kridthvid.

Udhuse - Kridthvid på stjern/vindskeder/hjørner.

Kalkgrå på fladerne.

Fælleshus.....Kalkgrå.

Halvtage over indgang.....Kalkgrå.

Behandlingerne kan - afhængigt af solorientering - påregnes at have en holdbarhed på 3-5 år, idet sydvestvendte facader og halvtage over indgange er mest udsat.

Ved fremtidige behandlinger følges det valgte produkts brugsanvisning nøje for opnåelse af et holdbart resultat.

Vær omhyggelig med afdækning af øvrige bygningsdele, idet spild og stank kun vanskeligt fjernes fra de porøse overflader.

44. ~~Vinduer og døre~~ ~~Er fabrikat CENTRUM med færdiglakeret overflade fra fabrik - med hvid AQUATOP.~~

NYE 2018

~~Hoveddøre AQUATOP Bregnegrøn nr. 13.5568.~~

Da træ er et naturmateriale, kan der forekomme farvegennemslag fra knaster og harpiks i over-

fladen. Dette er ikke en fejl, men en kosmetisk ulempe.

Evt. harpiksudtrækninger kan skrubes forsigtigt væk med spartel. Derefter afvaskes med terpentin eller cellulosefortynder. Til sidst rengøres med stiv børste og vaskes med salmiakvand.

Ved efterbehandling slibes evt. med fint sandpapir, og der renses med grundrengøringsmiddel. Gori 77 i den valgte farve påføres med pensel, idet tætningslister ikke må behandles.

Holdbarheden og glansen af færdiglakeringen fra leverandøren kan forlænges, såfremt man 1-2 gange om året aftørre de udvendige overflader med en klud vædet i linolie.

Sideglaslister skal males årligt i enderne.

Sidehængte døre smøres i hængslerne med 1 dråbe olie pr. år.

Topstyrede rammer (vinduer) gives ved beslag lidt siliconespray 1 gang pr. år.

Generelt gælder, at metaldele i beslag tåler olie. Plastdele tåler ikke olie.

46. Udhus

Træbeklædninger er et naturprodukt, og vil derfor udvide sig og trække sig sammen - afhængig af fugtpåvirkningen. Dette bevirker, at udhusdøren i perioder vil vride sig skæv.

47. Vinduespolering

Brug aldrig stærke rengøringsmidler, idet de kan ødelægge de fugebånd, som fastholder ruderne samt tætningslisterne. Der bør kun vaskes med specialmidler - eller bedst med lunkent vand. Brug ikke sulfo - det striber.