

**Frederikskaj**Marts 2008  
250158/LUH/HDA**Velkommen**

Tillykke med den ny erhvervede lejlighed på A. C. Meyers Vænge, Frederikskaj etape 1.

I det nedenstående er der opstillet en beboervejledning for lejlighedens forskellige faciliteter. Efter vejledningen er der indsat nogle uddybende brugervejledninger/datablade for faciliteterne i lejligheden, eksempelvis gulvvarmen. Vejledningen indeholder oplysninger om, hvordan lejlighedernes faciliteter skal anvendes og hvorledes disse skal rengøres og vedligeholdes.

Vejledningen er inddelt i et generelt afsnit, hvor der står noget om udenomsfaciliteterne. Derefter der et afsnit om selve boligen og endeligt et afsnit om rengøring og vedligeholdelse af boligerne.

**Generelle oplysninger****Terrasse, tagterrasse og altaner**

Alle boligerne har enten terrasse, tagterrasse eller altan.

Terrasserne er placeret ved lejlighederne i stue. Terrasser er belagt med hårdtræ. Mellem fællesarealer og terrasser er plantet bøgepur.

Tagterrasser er opbygget med bund af tagpap, belægning med hårdtræ. Værn er opbygget af lamineret hærdet glas med håndliste af hårdtræ.

Altaner er opbygget som en stålkonstruktion, med hårdtræs beklædning på overside og underside. Gulvbelægningen (overside) er udført som løse flager. Værn er opbygget af lamineret hærdet glas med håndliste af hårdtræ.

Alle tagterrasser og altaner afvandes via nedløb. For rensning af afløb løftes gulvsektion over afløb. Dette skal gøres minimum 1 gang årligt og i henhold til leverandør anvisning, se afsnit 24.

**Postkasser**

Postkasser er placeret i stueplan i indgangspartiet, på væg til venstre for indgangsdøren.

Postkassen åbnes med hoveddørsnøglen.

**Pulterrum**

Der er pulterrum til lejligheden.

Pulterrummet findes i kælderen.

Adgangen til kælderen er via udvendig trappe, via p-kælder eller elevator. Pulterrooms nummer svarer til lejligheds nummer. Nøglen til hængelåsen er hoveddørsnøglen. Hængelåsen er sat på pulterroomsdøren i forbindelse med indflytningen.

**Nøgler**

Der udleveres ved indflytningen 3 stk. nøgler som giver adgang til følgende:

- Hoveddør til boligen
- Udvendig kælderør
- Postkasse
- Hængelås på pulterroomsdør i kælder.
- P-kælder

**Parkeringsforhold**

Al parkering foregår på den tilkøbte markerede plads i parkeringskælder, eller på offentlig vej.

**Renovation**

Dagrenovation afleveres i affaldsskotten (affaldssug) på etagen. ENVAC's anvisninger for hvad der kan komme i affaldsskotten og hvordan, skal overholdes.

Spørgsmål eller henvendelser om affaldssug kan ske på telefon: 7025 1885.

Storskrald afleveres/skal sættes i indhegnet område ved A.C. Meyers Vænge.

**Boligerne****Køkken**Køkkenelementer og hårde hvidevarer:

Alle lejlighederne er udstyret med et HTH køkken iht. standard eller beboernes eget tilvalg.

Hårde hvidevarer i køkkenet er leveret af BSH iht. standard eller beboernes eget tilvalg. Brugsanvisninger for de enkelte hårde hvidevarer forefindes i boligen.

Emhætte:

Emhætten er udstyret med en grundventilation, som ikke kan slukkes. Grundventilationen er med til at sikre luftskifte i lejligheden. Brugsanvisningen for emhætten sidder i nærværende mappe.

Før eventuel udskiftning af emhætte til anden model skal du sikre dig at den nye emhætte kan tilsluttes fællessystemet.

**Badeværelse**Badeværelsesmøbler:

Boligerne er udstyret med møbler iht. Modulbads beskrivelse.

Sanitet:

Boligerne er udstyret med sanitet iht. standard eller beboernes eget tilvalg. Blandingsbatteri og bruser er som standard af fabrikatet Hans Grohe, eller som tilvalg Børma.

Ventilation:

Der er ventilationsaftræk i brusenichen. Ventilationsaftrækket har en grundventilation som ikke kan slukkes. Grundventilationen er med til at sikre luftskiftet i badeværelset.

Belysning:

Der er indfældet halogenspot af fabrikatet Trend i badeværelsesloftet.

Der er opsat lystændinger, lampeudtag og 230V stik i fabrikatet LK Fuga i boligen. I boliger med tilvalgt IHC styring er fabrikatet LK Opus.

VVS:

I brusenichen er der gulv afløb som en afløbsrende af fabrikatet Unidrain.

Der henvises til specifikationer for de enkelte komponenter i nærværende mappe.

## Skabe

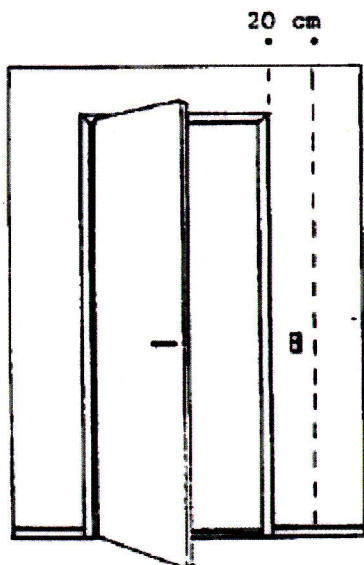
Alle skabe i boligerne er HTH elementer.

## Ophængning

### Ophængning – generelt

De indvendige vægge er udført af gips, letklinkerbeton eller beton.

Pas på skjulte el-installationer. Bor ikke i væggene i et 20 cm bredt lodret område ved stikkontakter, afbrydere og lampeudtag, da el-installationerne er skjult i væggene.



Eksempel vist ved intern dør i lejlighed.

### Ophængning på gipsvægge:

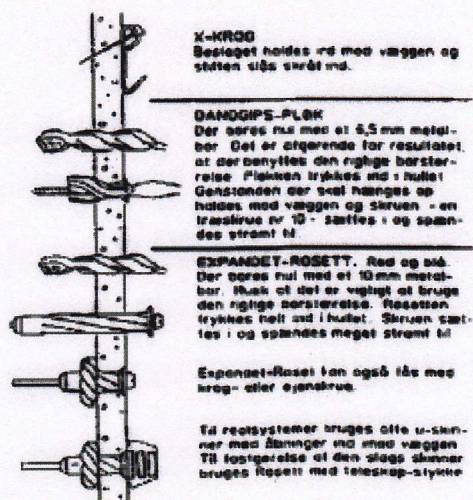
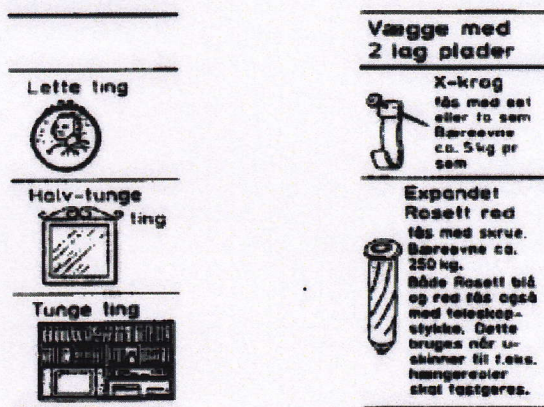
Ved ophængning på gipsvægge må der **ikke** bores dybere end 40 mm, og der må ikke anvendes skruer eller plugs, der er længere end 40 mm.

Se skitsen på næste side for hvilke plugs der skal anvendes afhængig af hvad der skal sættes op på væggen.

### Ophængning på vægge omkring baderumskabine:

Ved ophængning på letbetonvægge må der **ikke** bores dybere end 50 mm, og der må ikke anvendes skruer eller plugs, der er længere end 40 mm. Før boring skal de indstøbte føringsveje, vand og el, undersøges. **Føringerne ligger lodret i de enkelte vægge.**

Se anvisning fra Modulbad i afsnit 11.



### Ophængning på betonvægge:

Ved ophængning af tunge ting på betonvægge sker dette lettest ved at bore huller med elektrisk slagbor, hvorefter hullerne forsynes med plastplugs og skruer.

### Montering af plastplugs:

Ved isætning af plastplug for skruer i ovennævnte vægge, bør plastpluggen skubbes 2-3 mm ind fra vægoverfladen, da det muliggør en pænere og mindre synlig reparation.

### Ophængning af lette genstande:

Til lette genstande bruges specielle betonkroge med stålstifter



Alle materialer til ophængning kan købes hos isenkræmmere, tømmerhand-  
ler eller byggemarkeder.

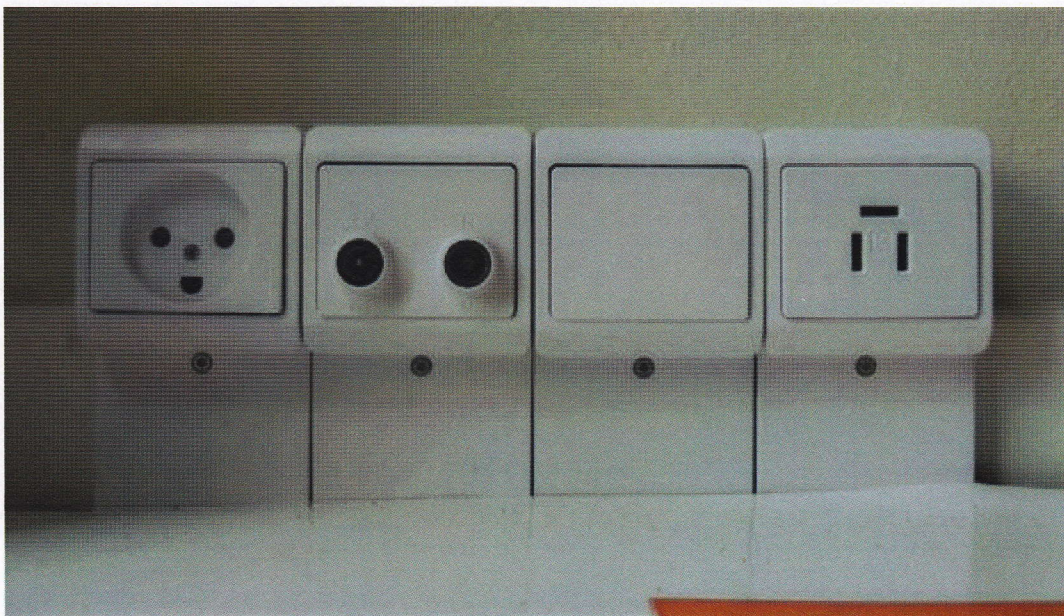
### **Telefon**

Der er opsat telefonstik i hver lejlighed. Monopolstikket er placeret i installa-  
tionsskakten. Herfra er der en installation til de øvrige stik i lejligheden. Te-  
lefonstikkene er klar til brug efter oprettelse af telefon hos telefonselskabet.

### **TV-Antenne**

I hver lejlighed er monteret antennestik.

Der anvendes et såkaldt coaxialstik/hun for tv (ydre diameter 0,5 mm) og  
et coaxialstik/han for FM.



## Udluftning



Selvom der spares på varmen må spareiveren ikke føre til fugtig rumluft og dårlig luftkvalitet.

Opvarmning af rimelige mængder frisk luft kræver mindre energi end opvarmning af tung og fugtig luft.

I nyopførte lejligheder kan der forekomme byggefugt det første års tid. Udluft derfor særligt hyppigt i denne periode efter indflytning i den nye lejlighed.

Man kan foretage korte daglige udluftninger. Ved udluftning bør radiatortermostater lukkes for at spare på varmeforbruget.

Herudover bør man følge de råd, der fremgår af det efterfølgende.

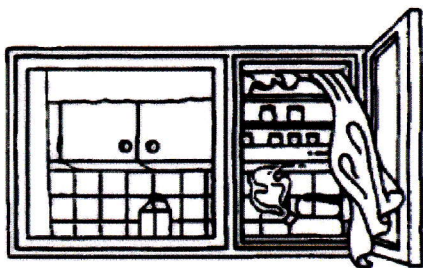
### I opholdsrum:



Hvis ruderne begynder at dugge så sørg for hyppig, men kortvarig udluftning

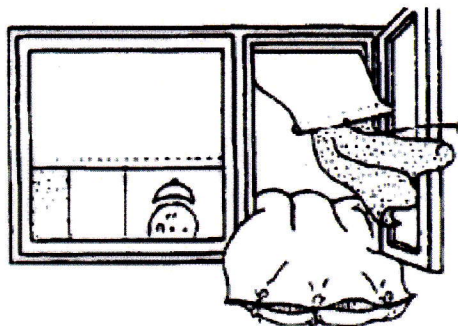
Anbring ikke skabe og større møbler helt tæt op mod en ydervæg – rumluften skal kunne cirkulere bagom, eller kan der komme mugpletter på væggen.

#### I køkken:



Start emhætten tidligt. Lad emhætten køre for fuld kraft under madlavning. Der opnås størst effekt ved at tilføre frisk luft gennem ventil eller åbenstående vindue. Læg låg på gryder under madlavning, så kommer der ikke så meget fugtighed ud i køkkenet. Luft godt ud efter madlavning.

#### I soverum/værelse(r):



Luft ud og lad soverum være uopvarmet imens. Hvis ruderne dugger, så sørg for bedre udluftning til det fri eller eventuelt til lejlighedens andre rum.

Undgå at hænge tøj til tørre i lejligheden. Benyt så vidt muligt tørretumbler.

### **Ventilation – Generelt**

Ventilation af lejligheden sker via ventilationsaftrækket i badeværelse, emhætte i køkken og friskluftventiler i vinduerne.

Ventilationsaftrækket i badeværelset og emhætten i køkkenet suger konstant luften ud af lejligheden. Det mekaniske udsugningsanlæg ventilerer boligerne med en grundventilation.

Erstatningsluften kommer ind via friskluftventilerne i vinduerne.

Friskluftventilerne åbnes ved et let tryk i hver ende af ventilen, hvorved frisk luft kan komme ind i lejligheden uden trækgener. Lad altid friskluftventilerne stå åben af hensyn til tilførslen af erstatningsluft.

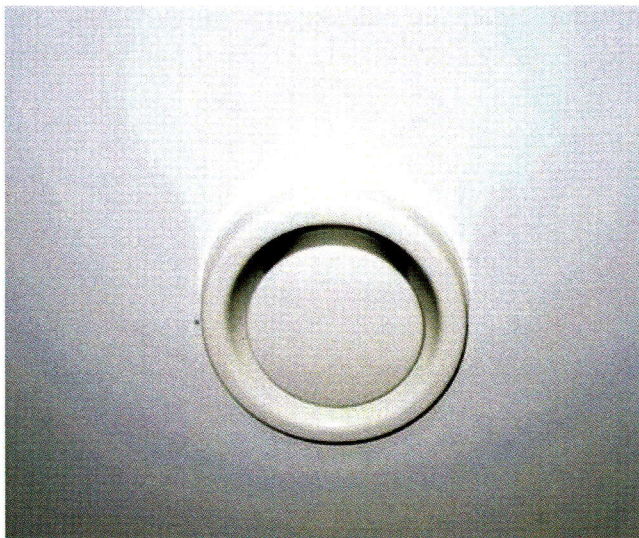


## Ventilation i køkkenet og badeværelse

Emhætten i køkkenet og ventilen på badeværelset er ført på et fælles system, med udluftning over taget. Emhætten kører konstant med en minimal grundventilation. Udsugning kan forøges i perioder under madlavning ved at tænde på emhætten for forceret drift, hvor der tillige er mulighed for at tænde lyset.

Tilstop **aldrig** ventilationsaftrækket i badeværelset!

En snavset og delvist tilstoppet ventilationsaftræk kan ikke udskifte den nødvendige mængde luft hvilket kan medføre skimmelangreb og fugtskader på vægge og loft, samt mulig vindstøj fra anlægget.



Indstillingen på ventilerne i badeværelset og i emhætten må ikke ændres, da det ødelægger hele indreguleringen af ventilationsanlægget for lejligheden og opgangen.

Ventilationsanlægget er indreguleret for alle boliger i opgangen og derfor må regulatoren under ingen omstændigheder justeres.

## Vinduer og døre - betjening

### Vinduer

Vinduer kan betjenes som følgende

#### Gående vinduer og ventilationsfelter

Ventilationsklapper kan åbnes udad cirka 90°.

Børnesikring er monteret hvor der ikke er altan ud for oplukkelig klap.

Oplukkelige vinduer i gavllejligheder er udadgående tophængte.

Der henvises desuden til SA Vinduers katalog vedlagt i nærværende mappe

## **Døre**

### Terrasse- / altandøre

Terrasse- og altandøre kan åbnes udad cirka 90°. Håndtag drejes vandret og dør åbnes. Der er ikke monteret dørbremse. Men døren kan sættes i hak, ved udluftning.

Altandøren kan fastholdes i åben stand ved brug af gliphagen der er monteret på altangulv.

Der henvises desuden til SA Vinduers katalog vedlagt i nærværende mappe

### Hoveddøre

Dørene til boligerne er indadgående.

Døren låses ved at håndtaget trækkes helt opad og nøglen drejes.

Der henvises desuden til Swedoors datablad vedlagt i nærværende mappe

### Indvendige døre

Der henvises til Swedoors datablad vedlagt i nærværende mappe.

## **Rengøring og vedligeholdelse**

### **Gulve**

#### Lamelparket

Junckers matlak trægulve rengøres ved støvsugning og aftørring med en hårdt opvredet klud.

Gulve vaskes iht. rengørings- og vedligeholdelsesvejledning fra Junckers. Vedlagt i nærværende mappe.

Eventuelt spild på gulvene skal tørres op med det samme for at undgå skjolder og pletter på gulvet.

#### Fliser/klinker

Fliser rengøres iht. til vejledning fra Modulbad vedlagt i nærværende mappe.

Elastiske fuger langs gulv og i hjørner på vægge kan blive jordslåede, hvis de ikke sørger for god udluftning på badeværelset. Fugerne bør efterses årligt og kan, hvis det er nødvendigt, renses med klorin. Hvis fugerne revner eller går fra, er der fare for vandgennemtrængning med deraf følgende fugtskader. Fuger eftergås en gang årligt for evt. skader. Såfremt der konstateres skader på fugen skal denne repareres med det samme.

Efter bad bør vægfliser skrubes med gummiskraber og tørres med skind for at undgå kalkaflejring.

### **Inventar**

#### **Overflader**

Alle overflader rengøres bedst i lunkent vand tilsat sæbspåner. Almindeligt opvaskemiddel kan også anvendes.

Universalrengøringsmidler, acetone, samt slibende midler må ikke benyttes.

Der aftørres med blød klud eller skind efter rengøring med det samme for at undgå striber.

#### **Bordplader**

Rengøring samt vedligeholdelse er iht. anvisningerne fra HTH og Modulbad.

#### **Køkkenvask**

Rengøring- og vedligeholdelse er iht. anvisninger fra HTH.

### **Låsekasser, greb og hængsler**

Nøgler og cylindre er leveret som system, for at bestille nye nøgler skal det udleverede nøglekort anvendes.

Yderdørene i boligerne skal vedligeholdes iht. datablad fra Swedoor vedlagt i nærværende mappe.

De indvendige døre skal vedligeholdes iht. datablad fra Swedoor.

### **Vinduer og døre**

#### **Glas/spejle**

Glasrunder, glasudfyldninger samt spejle rengøres med vand eller rengøringsmidler til glas, dog ikke sprit, som efterlader en hinde.

#### **Tætningslister**

Tætningslister aftørres med tør klud eventuelt let fugtet med silikoneolie. Skal vinduerne justeres henvises der til SA Vinduer katalog vedlagt i nærværende mappe

#### **Ventilationsaftræk/hætte**

Ventilationsaftrækket i badeværelset skal renses langs siderne. Vask evt. forsigtigt med sulfovand.

#### **Indvendige overflader**

På de malede overflader er der anvendt vandbaserede malingsprodukter med undtagelse af dørplader.

Vægge og lofter er malet i glans 5. I bad og køkken er malet i glans 20. Overfladerne gøres bedst rent med en klud opvredet i varmt vand. Der kan evt. anvendes sulfo. Sulfo og universalrengøringsmidler giver stribeeffekt på vægge og lofter, undgå derfor i videst muligt udstrækning at benytter disse produkter i rengøring af overfladerne.

#### **Sanitet**

Til rengøring af WC-skål og håndvask anvendes de specielle rengøringsmidler der findes i handlen til dette formål. Brug **ikke** syre eller skurepulver.

#### **Terrasser og altaner**

Terrassebrædderne og håndlisten olieres en til to gange årligt efter behov med produkter egnet til hårdtræ. Den øvrige del af altanen er vedligeholdelsesfri.

Afløb skal renses minimum 1 gang i kvartalet!

## **Afløbs-, el-, vand, og varmeinstallation**

### **Afløbsinstallation**

Gulvafløbet i badeværelset renses jævnligt for at undgå tilstopning af f.eks. Hår, sæberester og fedt. Rensning af gulvafløbet sker ved at løfte risten hvorved vandlåsen kan renses. Se i øvrigt vejledning for Unidrain vedlagt i nærværende mappe.



I lejlighedens afløb må ikke hældes:

- Stoffer der kan give anledning til aflejringer af slam eller faste partikler (for eks. Sand, maling, gips, osv.)
- Gifte og ætsende stoffer samt medicinrester, der kan bevirke skader på afløbsledninger, renseanlæg og naturen
- Organiske opløsningsmidler (f.eks. rensebenzin, terpentiner, cellulosefortynder, osv.).
- Hygiejnebind, bleer og lign. Må ikke skylles ud gennem toilettet.

## El-installationer

### Afregning

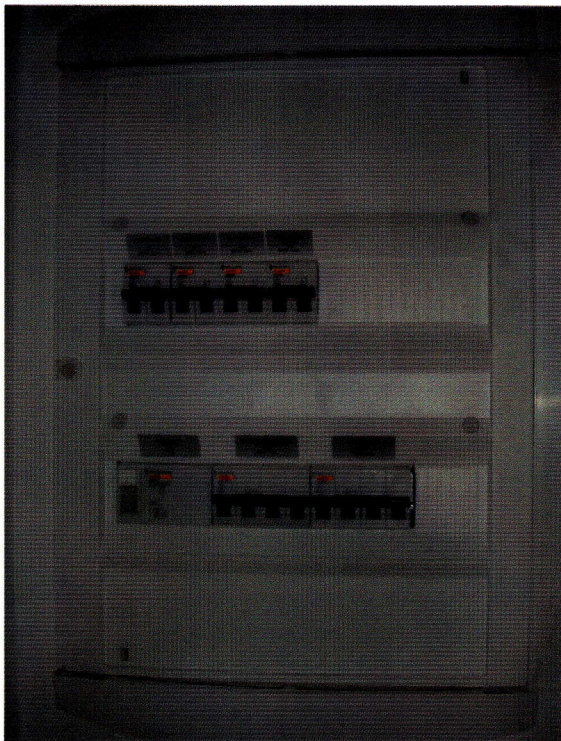
El-forbrug afregnes separat med forsyningsvirksomheden DONG Energy.

### El-måler og gruppetavle

El-måler er placeret i kælder.

Gruppetavlen (sikringstavle) er forsynet med automatsikringer, disse genindkobles ved udfald. Sikringer skal således **ikke** skiftes.

Sikringerne er 10A og 16A grupper, Der er foretaget afmærkning i tavlen således det er muligt at se hvor de enkelte automatsikringer hører til.



El-installationen er beskyttet med HPFI-relæ monteret i gruppetavlen. HPFI-relæet skal – som angivet på opsat mærkat – afprøves en gang om året. Ved tryk på prøveknop skal relæet koble ud (gå på 0)

Såfremt relæet utilsigtet slår ud (går på 0), kan de selv slå relæet til ved at skubbe knappen op. Hvis dette ikke lykkedes, kontakt da autoriseret el-installatør.

TDC tele har udført telefonkabling i ejendommen. De kan selv vælge telefon-/ internetudbyder.

YouSee har installeret antennekabling. Kanalpakkeløsning sker hos YouSee.

## Lyskilder

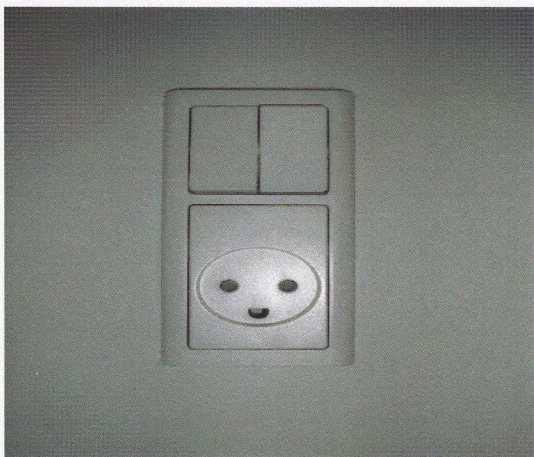


I lejligheden er der monteret lampeudtag iht. beboertilvalget for de enkelte lejligheder.

I køkkenet er der under overskabene monteret spots.

I badeværelset er der monteret spots i loft.

Se i øvrigt datablad i nærværende mappe.



Lyset tændes i det enkelte rum ved tryk på tangent.

På billedet er også vist en stikkontakt. Der er altid strøm på kontakten.

Rengøringen af de elektriske installationer skal udføres med stor forsigtighed. Der må kun anvendes en hårdt opvredet klud.

### **Vandinstallation**

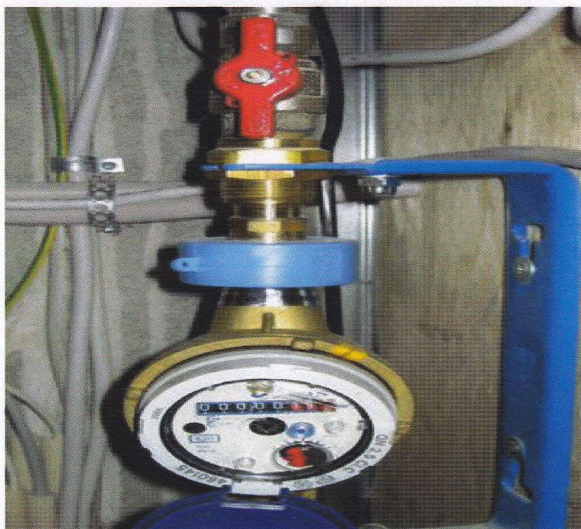
Vandhanernes perlatorer (udløbstude) bør renses efter behov for urenheder og kalk. Perlatoren skrues af og lægges i blød i afkalkningsmiddel (f.eks. eddike). Det samme gælder brusehovedet.

For at hindre at gevindet sætter sig fast, kan det eventuelt smøres med silikone.

### **Afspærring af vandinstallation**

Installationsskakten i den enkelte bolig, i badeværelse, indeholder afspærringsventil for vandinstallationen.

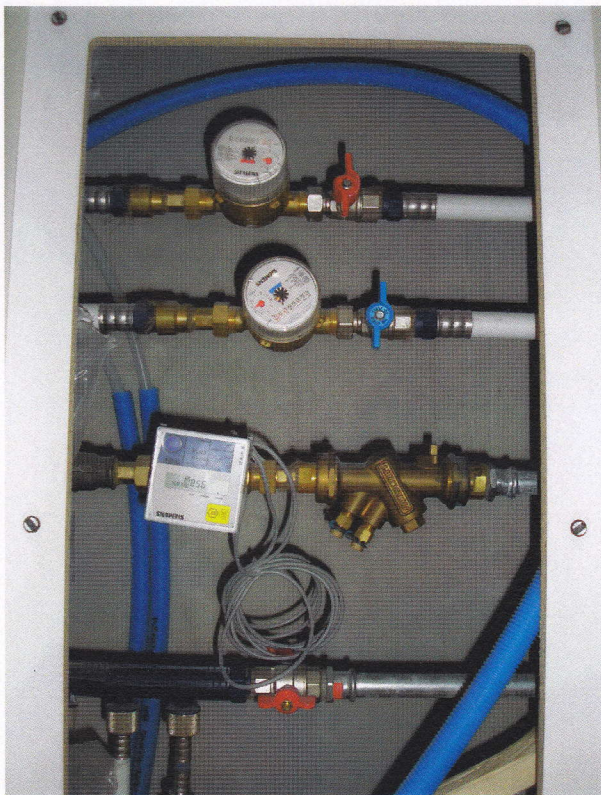
Afspærringsventilen kan anvendes for lukning af vandinstallationen i tilfælde af utætheder, reparationer osv.



### **Afmåling af forbrug**

Målere til forbrug af koldt og varmt vand er placeret i installationsskakten i den enkelte bolig.



**Varmeinstallation**

Boligerne forsynes med fjernvarme DONG Energy.

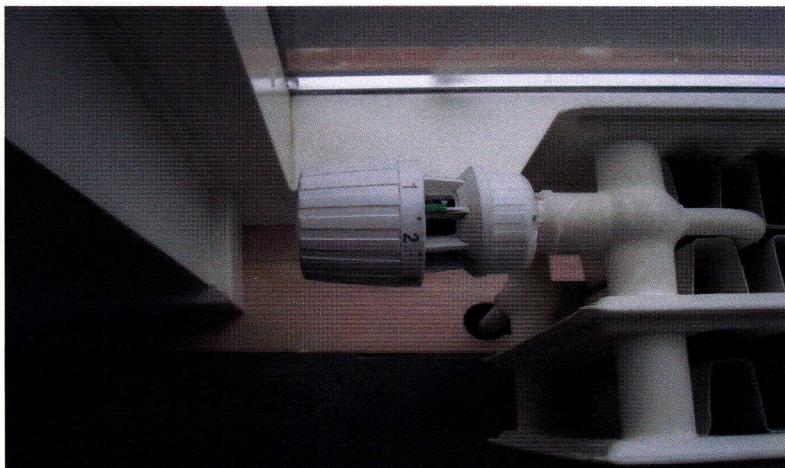
En nærmere vejledning i brug af varmeanlæg i boligen er vedlagt i denne mappe.

**Måling af varmeforbrug**

Måler til forbrug af varme er placeret i installationskassen i den enkelte bolig.

## Rumtermostat

Temperaturen i enkelte rum styres ved hjælp af termostaten på radiatoren i de enkelte rum.



Termostaten stilles på den ønskede temperatur, se afsnit 13.

Termostaten skal en gang pr. måned aktiveres for ikke at sætte sig fast.

Aktiveringen sker ved at skrue helt ned for termostaten (som vist på billedet) og lade denne stå i minimum 30 min.

Derefter stilles termostaten på det ønskede temperaturniveau.

Ubenyttede rum kan af energimæssige grunde holdes på en lavere temperatur om vinteren. Temperatur må dog ikke være så lav, at fugt kondenserer på vinduer og vægge. Trægulvet i rummet må heller ikke udsættes for en for lav temperatur. En temperatur på 15° kan prøves.

Samme indstilling kan f.eks. vælges i soveværelset, såfremt man ønsker en lavere nattetemperatur.

## Gulvvarme i badeværelset

Lejligheden har installeret gulvvarme i badeværelset. Gulvvarmen kan betragtes som komfort, dvs. give et ellers koldt gulv en behagelig overfladetemperatur.

Gulvvarmetemperaturen kan reguleres på den rumtermostat, der er placeret i skabet på badeværelset.



Det er ikke meningen, at gulvet skal føles varmt, men at varmen blot skal forhindre gulvet i at føles koldt.

Termostaten skal en gang pr. måned aktiveres for ikke at sætte sig fast.

#### **Varme anlæg generelt**

Bemærk at varmeanlægget er et fællesvarmeanlæg hvis fremløbstemperatur er forudindstillet til at give en temperatur på 20-21 grader i boligen, styret via en udeføler. Ønskes der en højere temperatur skal fremløbstemperaturen skrues op, dette sker på "varmemesterknappen" i varmecentralen. Denne justering er en ejerforeningsbeslutning, da konsekvensen er et øget energiforbrug.

**Tillykke med den nye bolig.**

**Læs venligst resten af din Drift- & vedligeholdelsesmappe, der er mange nyttige oplysninger.**