

Husvejledning

Margrethehøj

Astrids Have ApS har indgået et samarbejde med ØsterBO, der derfor både forestår udlejning samt den daglige drift af boligerne på Margrethehøj.



I forbindelse med indflytning på Margrethehøj, Tirsbæk Bakker, er der visse forhold, du skal være opmærksom på:

1. Brug af VVS-anlæg

Installationer til din bolig er placeret i skab i entre. I teknikskabet sidder bl.a. installationerne til styring af ventilation, varme og varmt vand. Der sidder stophaner for koldt vand, som du straks skal lukke, hvis der er et rørbrud, en utæthed eller lignende. Ellers skal du ikke regulere på noget i teknikskabet. Se bilag nr. 2

Generel beskrivelse af drift og vedligeholdelse af VVS og ventilation – se bilag nr. 4.

OBS INSTALLATIONER I TEKNISKAB: Det frarådes at bruge teknikskab til opmagasinering. Det bør være frit, så intet støder til installationerne, da dette efterfølgende kan medføre fejl på bl.a. varmeanlæg.

Boligerne opvarmes ved hjælp af jordvarme. Overalt i boligen er der gulvvarme. Varmeanlægget styres med følere i de enkelte rum, sådan at den ønskede temperatur opnås. Temperaturen stilles på de enkelte rumtermostater, som er placeret på væggen. Vær opmærksom på, at hvis der forekommer store temperaturforskelle mellem de enkelte rum, er det fordi åbentstående døre tillader luften at cirkulere, og derved kan rummet ikke opnå den ønskede temperatur. Se bilag nr. 3 og 3a.

2. Brug af ventilationsanlæg

Installationen i bad er forsynet med fugt-føler, som sørger for, at der ventileres kraftigere, når badet benyttes/når badet er fugtigt.

Desuden er anlægget forsynet med, at der i 30 eller 60 minutter kan køres med maximal kapacitet, hvis der skulle være behov for ekstra ventilation i specielle tilfælde.

Ellers skal der ikke reguleres på ventilationsanlægget, da dette som udgangspunkt, er indstillet til, at opfylde Bygningsreglementets krav til ventilation. Se bilag nr. 4.

Information om rumtermostaterne – se bilag 4a.

OBS INSTALLATIONER I TEKNIKSKAB: Det frarådes at bruge teknikskab til opmagasinering. Det bør være frit, så intet støder til installationerne, da dette efterfølgende kan medføre fejl på bl.a. varmeanlæg.

Filterskifte:

Filter i ventilationsanlægget skal tages ud og støvsuges, ca. 6 mdr. efter indflytning, og skiftes første gang et år efter indflytning. (Dette gøres af udlejer i forbindelse med service på jordvarmeanlægget).

Vær dog opmærksom, hvis ventilationsanlægget begynder at støje mere end normalt - dette kan være et tegn på, at filtrene trænger til støvsugning, eller udskiftning.

3. Brug af el-anlæg

I bryggerset eller i skabet i entreen sidder boligens gruppesikringer og HPFI-relæ.

Hvis HPFI-relæet er slået fra, kan det tilsluttes igen ved at vippe kontakten. Relæet har også en testknap, denne skal helst afprøves 1-2 gange årligt, så man er sikker på at relæet har den ønskede virkning. Hvis relæet straks slår fra igen, er der noget galt med boligens installationer eller tilsluttede apparater. Sluk alle gruppesikringer og prøv så HPFI-relæet igen. Slå så en gruppesikring til ad gangen til du finder den gruppe, der har en fejl. Fjern alle apparater, der er tilsluttet denne gruppe, og prøv så at tænde for gruppen igen. Se bilag nr. 6 og 6a.

Der er forberedt til ladestik til elbil i skur med et kabel på 5*2,5mm². Installationen er forberedt for ladere, der må yde op til 11 kwh, dette for at kunne kobles på den almindelige 25 ampere husinstallation. Vælges en hurtiglader skal den drosles ned til 11 kwh.

Tilslutning/montering af ladestik er for lejers egen regning.

Der skal ansøges om etablering af ladestik – se bilag 1 - Installationsretten

4. Brug af antenne, fibernet m.m.

Antenne/internet udbyder på Margrethehøj er Fibia. Lejer kontakter selv udbyder og aftaler, hvilken løsning/pakke lejer ønsker. Dette har udlejer ikke noget at gøre med.

Der er monteret 2 aktive TV-udtag i stuen og soveværelset med fordeling fra teknikrum. Fra teknikrum er der også fremført tomrør til de resterende beboelsesrum med mulighed for ekstra stik til enten internet eller TV – eller en kombination. Installation af ekstra stik/kabeltræk udføres for lejers egen regning.

Ønsker man trådløs forbindelse, så kan man vælge at opsætte et accesspoint i et af stikkene, for at optimere forbindelsen til nettet fra alle rum.

Se bilag nr. 7

5. Forbrug - el, vand

Vandforbruget afregner du selv direkte til forsyningsvirksomheden. EWII står for vandforsyning i lejemålene. Afledningsafgiften (spildevand) afregnes direkte med Vejle Spildevand.

Elforbrug afregner du selv til el-salgsleverandøren. Du kan skifte el-salgsleverandør. Som udgangspunkt er NRGI El-salg leverandør.

Vi gør opmærksom på at, da boligerne er opvarmet med jordvarme drevet af en el-varmepumpe er det muligt at ansøge om reduceret elafgift for den del af forbruget, der overstiger 4.000 kWh pr. år. Lejer skal selv tage kontakt til elselskab, såfremt dette ønskes.

OBS. Der må ikke være koblet slange på udvendig vandhane om vinteren/ i frostvejr, da denne i så fald ødelægges.

6. Fastgørelser i gulve, vægge og lofter

Alle vægge i boligerne på Margrethehøj er porebeton.

Husk, at være opmærksom på, at der er el-installationer i væggene! Disse er normalt ført lodret fra stik-kontakt og op til loft.

Vandinstallationer forefindes i vægge i og omkring bad og køkkenvask.

Boligerne har gipslofter. Der er ligeledes ført el-installationer fra lampeudtag til vægge – lodret over kontaktplaceringer.

Der må IKKE skrues dørstopper i gulvene, da gulvarmen ligger tæt på gulvoverfladen, og dermed er der stor risiko for at skrue ned i varmeslanger til gulvarmen. Ønsker du dørstopper, skal der anvendes en fleksibel model, der ikke er skruet fast eller en, der er limet til gulvet.

7. Maling af vægge/lofter/karme

Malingstype og farver på væg, loft samt træværk kan du få oplyst af ØsterBO. Der henvises til vedligeholdelsesreglementet for Margrethehøj.

8. Rengøring af boligen

Generelt kan alle overflader rengøres med vand og milde sæbeprodukter, alle flader skal dog tørres af med tørre klude med det samme efter vask.

Indvendige døre og malede flader

I første omgang rengøres døren med klud og varmt vand. Efter behov kan anvendes de i husholdningen normalt forekommende rengøringsmidler. Man bør dog undgå skurepulver og lignende middel med slibende effekt. Fedtpletter, skosværte og lignende tørres af med kunststof cleaner. Stærkere opløsningsmidler må ikke indeholde sprit, opløsningsmiddel, klor eller salmiak. Umiddelbart efter rengøring skal overfladen – uanset anvendte metoder – altid tørres af.

Køkkenelementer

Til skabslåger og skabselementer anbefales mildere rengøringsmidler som sæbespånere eller tilsvarende. Tør efter med en ren klud opvredet i rent vand. Eftertør evt. med en ren klud for at bevare overfladen fri for kalkpletter og striber. Se bilag nr. 8

Indvendige og hængsler og lejer

Udtræk på rullehjul og kuglelejer er normalt vedligeholdelsesfri. Skulle der opstå behov for smøring, må der kun anvendes syrefri smøremidler.

For at hængsler og andre bevægelige dele kan fungere optimalt, skal disse støvsuges grundigt for støv og snavs fra montering. Det anbefales at efterse belastede hængsler med jævne mellemrum. Hvis der er sort metalstøv på eller ved delen, er det tid at tilføre en syrefri olie.

Bordplader

Overflader i laminat rengøres med vand og mildt rengøringsmiddel. Pletter fjernes med almindelig rengøringsmiddel eller laminatrengøringsmiddel. Pladen vaskes efterfølgende med rent vand og aftørres med tør klud for at undgå sæberester og kalkstriber. Varme gryder må aldrig henstilles direkte på pladen. Stærkt farvende ting som karry, rødvin, rødbedesaft eller blæk kan misfarve overfladen og skal fjernes omgående. Se bilag nr. 9

Vaske

Stålvask i køkkenet aftørres med en opvredet klud. Ved urenheder, kalk og misfarvninger kan anvendes skurecreme eller specialpræparat til rustfri stål.

Vask i badeværelse er i kunstmarmor, som rengøres med almindelig rengøringsmiddel. Der anbefales Marmorline Rens, som er et effektivt rengøringsmiddel, der kan anvendes til daglig- og hovedrengøring. Den fjerner urenheder og forebygger kalkaflejringer på overfladen. Pleje: Marmorline Plejevoks er et imprægneringsmiddel, der gør overfladen mere vandafvisende og rengøringsvenlig. Dvs. kalk ikke sætter sig så nemt på overfladen. Marmorline produkter kan købes hos HTH. Se bilag nr. 10

Ved kalkaflejringer kan der anvendes normale afkalkningsmidler eller husholdningseddike. Kalkfjerner eller husholdningseddike, må kun sidde på i et par minutter inden det skylles af med rent vand. Anvend IKKE rengøringsmiddel med slibestoffer – og brug IKKE skuresvamp eller ståluld. Hårvask og håndvask af tøj kan have en afsmittende virkning.

Gode råd

Er der meget damp i køkken eller bad, bør låger m.v. aftørres for kondensvand.

Ved anvendelse af kaffemaskine og elkedel skal man altid sørge for, at apparatet i brug ikke er placeret under overskabe, da dampen på længere sigt kan beskadige både låge og skab. Træk derfor apparatet fri af overskabene.

Rengøring af trægulve

Den daglige rengøring klares let med støvsugning eller aftørring med en hårdt opvredet klud/gulvmoppe. Gulvet må kun blive let fugtigt og den vandfilm, der dannes efter gulvkluden, skal kunne tørre inden for et minut. Tør straks spildt væske op. Hvor ofte et gulv skal rengøres med en fugtig klud afhænger af, hvor snavset det er, og hvor meget rummet anvendes. Se bilag nr. 11

Pletfjerning

Hvis der kommer en plet på dit gulv, kan du prøve at fjerne den med et mildt rengøringsmiddel (uden ammoniak) som f.eks. opvaskemiddel i varmt vand. Hvis det ikke hjælper, er her nogle tips til, hvordan man fjerner vanskelige pletter. Vær dog forsigtig med stærke pletfjernere, for hvis du bruger for store mængder eller gnider for hårdt, kan det påvirke lakken.

Pletter af	Fjernes med
Asfalt, gummi, olie, skosvæerte, sod, vanskelige chokolade- og fedtpletter	Husholdningssprit, rensebenzin eller lignende
Farvekridt, læbestift, tusch	Husholdningssprit
Stearin, tyggegummi	Kølespray, eller læg en plastikpose med isterninger på pletten. Skrab den derefter forsigtigt af

Vigtigt for lakerede gulve

- Læg gerne en dørmåtte inden for yderdøren. Så slipper du for at få snavs og grus ind i boligen, som ellers kan slide hårdt på dine gulve.
- Sæt fildupper under møblerne (ikke metaldupper, som kan sætte mærker på trægulvet) for at undgå unødvendige mærker og ridser på gulvet.
- Trægulve udvider sig og trækker sig sammen afhængigt af det omgivende klima. For at undgå at træet arbejder og dermed tager skade, er det en god idé at undgå at udsætte dit gulv for temperaturer over normal stuetemperatur. Den relative luftfugtighed skal helst ligge på mellem 40 og 60 %.

Rengøring af flisegulve

Fliser og klinker kan rengøres med vand og sæbepræparater. Der kan lejlighedsvis bruges produkter til fjernelse af kalk og lign. Dog skal man være varsom med at bruge for skrappe midler, idet disse kan ødelægge fuger/fliser samt sanitet. Tør gerne vægge og gulve af, når der har været badet, så undgår du også kalk. Se bilag nr. 12

Vinduesbænke i lys natursten

For at beskytte vinduesbænkene i boligerne på Margrethehøj udleveres hermed Akemi Anti Plet. Vi håber, I vil have ulejlighed med at påføre produktet, således at vinduesbænkene er mere robuste i brug og man undgår rander og misfarvninger.

Pleje og rengøring af vinduesbænke

Vinduesbænkene skal behandles med Akemi Anti Plet. Inden behandling med Akemi Anti Plet er det vigtigt overfladen er helt ren og tør ellers lukker man gamle pletter inde under imprægneringen. Produktet påføres et lille areal ad gangen, når overfladen har suget det den kan, tørres der efter. Akemi Anti Plet ændrer ikke stenens farve eller overflade, da den trænger ned i stenen. Behandlingen foretages med to døgn mellemrum. Derved lukkes overfladen og skyr vand samt en række væsker dog ikke syreholdige væsker som rødvin, eddike, kaffe og the.

Den daglige rengøring/aftørring foretages men enten en tør klud eller en hårdt opvredet klud.

Astrids Have ApS udleverer ved indflytning en dåse Akemi Anti Plet til de 2 første behandlinger. Behandlingen gentages ved behov/når naturstenen ikke længere kan sky vand og vandet trækker ned i stenen.

Akemi Anti Plet kan købes på nettet, hos Bygma eller Billeschou A/S.

9. Hårde hvidevarer

I boligen medfølger følgende hårde hvidevarer som standard: emhætte, indbygningsovn med pyrolyse, induktion og køle-/fryseskab. Brugsvejledninger til ovennævnte standard hårde hvidevarer forefindes i lejemålet ved overtagelse. Disse manualer skal forblive i lejemålet og forefindes ved fraflytning.

Såfremt du vælger at ændre på ovennævnte hvidevarer er det installationsretten, som skal bruges og alt arbejde er for egen regning. Se bilag nr. 1 - Installationsretten for nærmere information og regler.

I køkkenet er der lavet forberedelse for opsætning af egen opvaskemaskine. Tilslutninger til dette er placeret ved siden af vaskeskabet.

Opvaskemaskine skal monteres efter boligforeningens regler og arbejdet skal ansøges samt godkendes inden opvaskemaskinen må bruges.

Der er i badeværelse forberedt for tilslutning af vaskemaskine og kondensørretumbler. Der er vand- og afløbstilslutninger samt stikkontakter til dette.

Maskinerne skal monteres efter boligforeningens regler og arbejdet skal ansøges samt godkendes inden maskinerne må bruges.

Der henvises i øvrigt til bilag nr. 1 - Installationsretten.

10. Beboerforpligtelser grund/have

Følgende gælder for ALLE beboerne på Margrethehøj:

- Belægning ved det enkelte lejemål vedligeholdes/renholdes af beboer. Terrasser samt gangarealer har en belægning af betonfliser, som skal renholdes ved fejning og lugning. Alger kan fjernes med algefjerner.
- Rengøring af hække for ukrudt påhviler beboer –gælder hæk på *havesiden* af huset, *foran* huset langs gang til hoveddøren samt *i skel*.
- Klipning af hæk på *havesiden* af huset *indvendig side* påhviler beboer
- Græsareal *foran* hus samt på *havesiden*. Der må **ikke** permanent henstilles havemøbler, lejeredskeer, krukker m.v. Arealet skal holdes frit af hensyn til græsslåningen.

Til info sørger udlejer for følgende:

- Slåning af græs omkring husene (foran, bagved samt mellem)
- Slåning af græs i fællesarealer
- Klipning af hække – begge sider samt top (undtagen på indvendig side af hæk ved gårdhaverne, som jf. tidligere påhviler den enkelte beboer)
- Udvendig vedligeholdelse som maling, tagrender o.lign. foretages af udlejer efter behov

11. Vinduer/altandøre

Træ-/aluminiumsvinduer og altandøre fra Rationel kræver et minimum af vedligeholdelse, hvilket under normale forhold afgrænses til afvaskning af de udvendige flader med jævne mellemrum med lunkent vand tilsat et neutralt rengøringsmiddel for at fjerne snavs fra overfladen. Se bilag nr. 13

Desuden skal glideskinner, styreskinner, tætningslister og lignende holdes fri for snavs og støv.

Indvendig kondens kan forekomme på termoruder og er bl.a. bestemt af de fugtmængder, som beboernes aktiviteter tilfører boligen og rummets opvarmning m.v. Kondensvand skal fjernes med en hårdt opvreden klud. Hvis kondensvand fra en rude gennem længere tid løber ned i ramme-/karmkonstruktion, kan det medføre misfarvninger og i værste fald rådskader på trædelene.

Udvendig kondens kan i vinteråret forekomme og skal ikke behandles, men forsvinder igen når solen rammer ruden.

Vi opfordrer til, at du holder et godt indeklima og sørger for regelmæssig udluftning i boligen min 2 til 3 gange om dagen med gennemtræk.

12. Facader

Det må ikke opsættes markiser. I tilfælde af at der ønskes opsætning af ekstra belysning i gårdhave, skal der ansøges hos ØsterBO. Belysning skal være identisk med allerede opsatte lamper. Udgifter til opsætning af lamper påhviler lejer og godtgøres ikke ved fraflytning.

Generelt: Befæstelse skal i givet fald ske i mørtelfuger og ikke i teglsten.

For regler vedrørende opsætning af antenne og parabol henvises der til vedlagte bilag nr. 1 - Installationsretten.

Opsætning af afskærmning ved gårdhavehusene på Margrethehøj

Det er ikke tilladt at opsætte hegn, stakit, læsejl eller lignende, der kræver fastmontering enten på murværk, stolpe eller fliser, omkring gårdhaverne på Margrethehøj.

Ønskes yderligere afskærmning omkring gårdhaverne ud over den plantede bøgehæk, kan man placere plantekasser på terrassen evt. med et monteret espalier. Den samlede højde på afskærmningen må max. være 110cm. Afskærmningen skal fremstå sort, således at den passer ind i bebyggelsen Margrethehøj.

Eksempler på mulige løsninger for afskærmning:



13. Cykelskur

Cykelskuret tilhørende boligen er uisoleret og forsynet med ventilationsspalter, for at sikre luftskifte. Det er vigtigt at luftspalten ikke blokeres af opmagasinerede genstande, da luftskiftet i rummet derved hindres. Hvis udluftningen i skuret reduceres kan det resultere i fugtskader og skimmelvækst på de opmagasinerede genstande samt på skurets indvendige overflader. Fugtproblemerne vil typisk være størst i vinterhalvåret. Misfarvninger på undersiden af tagplader kan forekomme og "normalt" på uisoleret træ. Det er ikke tilrådeligt at opbevare genstande, der er fugt- eller frostfølsomme i skuret. Endvidere bør der ikke opbevares spiselige produkter i skuret, der kan tiltrække skadedyr.