

Poul Anker Bechs vej 12-56

Velkommen til Jeres nye bolig
- vi håber, I bliver glade for de nye omgivelser.

Døre / vinduer

Døre og vinduer kan typisk have såkaldte harpiks udtræk – dette er normalt for malerbehandlet træværk. Harpiks udtrækkene fremkommer, fordi træ er et levende materiale og selv med den bedste overfladebehandling, kan det ikke undgås, at der dannes harpiks knopper, især ved træets knaster. Først om 2 til 3 år, vil eventuelle harpiks udtræk være udblomstret. Herefter behandles harpiks udtræk, som en normal vedligeholdelsesopgave, der kræver malerbehandling / reparation af jer, i henhold til den brugerhåndbog, der er udleveret.

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. 3 meters afstand.

Hvis der er variationer i de malede overflader f.eks. omkring elkontakter, i overgangene mellem vægge og på paneler og døre mm. eller der forekommer enkelte fnug fra malerruller, er dette 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 overflader af malingen og vil typisk opstå indenfor det første års tid pga. udtørring. Typisk vil svindrevner være synlige ved overgangen fra væg til loft eller ved væg til væg, hvor f.eks. den ene væg er af beton og den anden af gips. Ved års gennemgangen lukkes svindrevner med akrylfuge.

Ved samlinger i gipspladevægge og gipspladelofter er det naturligt, afhængigt af lys-indfaldet, 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 en niveauforskel mellem samlingen af elementer. 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 afhængig 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 4mm grundet den bløde opklodsning. Eventuelle sætninger af gulvet vil typisk være konstaterbare ved 1 års gennemgangen.

En vurdering af gulvoverflader foretages fra normal 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 gulvene.

Rengøring

Der udføres en traditionel såkaldt "håndværkerrengøring", det betyder, at I selv må gøre endeligt rent inden indflytningen. Foregår der byggearbejder i området, vil vinduer, døre og andre materialer hurtigere blive støvede end normalt.

Brugerhåndbog/Beboermappe

Ved indflytningen udleveres en brugerhåndbog/Beboermappe, som indeholder informationer om drift- og vedligeholdelse af boligen. Det er vigtigt, at vejledningerne følges, for fastholdelse af materialegarantierne. I det efterfølgende gennemgås emner, som erfaringsmæssigt giver anledning til spørgsmål.

Udsugning / emfang

Udtræksemfanget i køkken har sin egen motor med 3 indstillinger, som benyttes i forbindelse med madlavning.

Udsugning fra badeværelse / toilet sker via udsugningsanlæg, med afkast ud gennem ydermuren og tag

Varme

Varmekilden består af et fjernvarmeanlæg tilsluttet gulvvarmesystem i hele boligen

Gulvvarme:

Da gulvvarme er "langtsomt virkende" anbefales det, at rumtermostaterne indstilles på den ønskede temperatur og lade den blive der. Systemet vil så "kalde" på varme og slukke for varme således at temperaturen opretholdes.

Info om depotrum.

Der må ikke skrues/sømmes eller på anden måde laves huller i loftet i depotrum.

Mangeludbedring

Vi vil bestræbe os på at foretage udbedringerne hurtigst muligt. Men da der er mange boliger, er det nødvendigt at planlægge arbejdet i en fastlagt rytme – typisk rækkevis – dette kræver involvering af flere håndværkere. Derfor kan det ske, at udbedringen vil foregå over flere dage, hvilket vi håber på forståelse for.

Udbedringerne vil ske mandag til fredag i dagtimerne.

Fejl & mangler der ikke har en direkte indflydelse på brugen af boligen, f.eks. maler arbejde, vil først blive udført til årsgennemgang. Funktionelle fejl/mangler vil blive udbedret hurtigst muligt.

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.

Vi vil ved 1 års gennemgangen tilbyde lukning af svindrevner med akrylfuge. I sidstnævnte tilfælde må farveforskelle påregnes, grundet den almindelige brug af boligen i den mellemliggende periode.