



Beboervejledning for Risskovbrynet

MØLLEHATTEN 1-13 & 4-26



INDHOLDSFORTEGNELSE

1 FORORD	3
HUSORDEN PÅ MØLLEHATTEN:	4
PAKERINGSFORHOLD:	6
INDGANGSVEJE:.....	6
2 KONTAKTER	7
TLF:	7
MAIL:	7
ADRESSER:	7
NØGLEBRIKER / NØGLER:	7
DØRTELEFONER:	7
3 DEPOT/KÆLDER SAMT AFFALDHÅNDBTERING	8
OPBEVARING:	8
DEPOTRUM:.....	8
CYKLER OG BARNEVOGNE:.....	8
AFFALDS STEDER SAMT SOTERINGSTYPER:	8
4 INDVENDIGE VÆGGE, LOFTER SAMT GULVE	9
BETONVÆGGE:	9
SKILLEVÆGGE:	9
LOFTER:.....	9
GULVE:.....	9
VÆGBEHANDLING:	9
LOFTBEHANDLING:	9
5 RENGØRING	10
RENGØRING AF VÆGGE:	10
RENGØRING AF TRÆ GULVE:.....	10
RENGØRING AF KLINKER/FLISER:	10
PLET GUIDE:.....	10
RENGØRING AF DØRE & VINDUER:	11
RENGØRING AF KØKKEN/BAD:.....	11



6 OPHÆNGING AF LAMPER/BILLEDER I VÆGGE OG LOFER	11
7 ALTANER	11
BETON ALTANER:.....	11
TRÆALTANER.....	11
8 INDEKLIMA	12
9 INSTALLATIONER / MÅLERE	12
RØGALARM.....	12
GULVAFLØB I BRUSENICHE.....	12
10 HÅRDE HVIDEVARE.....	13
OPVASKEMASKINE.....	13
VASKE/TØRREMASKINE (kombimaskine).....	13
EMHÆTTE	13



1 FORORD

I denne mappe er der informationer om materialer og installationer i lejligheden. Der vil forefindes oplysninger om korrekt brug og vedligeholdelse af de enkelte materialer og tekniskeudstyr som tilhøre lejligheden.

Mappens indhold er gældende for en gennemsnitsbolig i ejendommen.

Ved spørgsmål til denne mappe eller andet vedr. ejendommen, kontaktes ejendomsadministrator eller viceværten.

Med venlig hilsen

Domis K/S



HUSORDEN PÅ MØLLEHATTEN:

1. Generelt

Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede lejekontrakt, og lejereren er forpligtet til at overholde de heri fastsatte bestemmelser jf. Lejelovens § 27 stk. 2. Lejereren er endvidere forpligtet til at sørge for at husordenens regler også overholdes af medlemmer af lejerens husstand, samt af de personer og gæster, som besøger lejereren eller opholder sig i dennes lejlighed. Overtrædelse af husordenens regler kan i gentagelsestilfælde medføre opsigelse eller ophævelse af lejemålet efter Lejelovens § 83 litra e eller § 93 litra g.

2. Påbud, ansvar for gæster mv.

Lejeren er ud over de skrevne regler i HUSORDENEN endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejereren eller dennes stedfortræder, herunder vicevært, hvilket også gælder de personer som lejereren er ansvarlig for, som anført i pkt. 1.

3. Ændring af husorden

Reglerne i denne husorden kan efterfølgende, løbende ændres eller revideres af udlejereren, såfremt der findes behov herfor, og en evt. efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten jf. Lejelovens 27 stk. 2. Findes der i ejendommen lovlig etableret beboerrepræsentation jf. Lejelovens kap. 11, kan beboerrepræsentationen også vedtage ændringer til husordenen efter Lejelovens § 67.

4. Fællesarealer, depotrum mv.

Lejeren har kun ret til at disponere over fællesarealer, såvel indendørs som udendørs efter udlejers anvisning og med respekt af de øvrige lejeres tilsvarende brugsret. **Det er ikke tilladt at henstille indbo, andre effekter, affald eller lignende i opgangen, på trapper eller øvrige fællesarealer.**

Lejeren har ret til at disponere over et depotrum. Depotrummet skal altid være aflåst og være afmærket med skilt med oplysninger om lejlighed nr.

Det er ikke tilladt at henstille brandfarlige væsker eller lignende. Barnevogne, legetøj og lign. må ikke henstilles på trappeopgangen. Evt. beskadigelser af fællesarealer, henstilling af affald og lignende samt graffiti vil blive repareret/fjernet for pågældende lejers regning.

5. Affald

Lejers affald må **kun** henkastes i de hertil anviste containere og dette **skal** ske i lukkede plastposer. Det er forbudt at henstille affald ved siden af containeren.

Sorteringsgården der er placeret ved indkørslen ved Møllehatten 1-3, er til fri afbenyttelse. Der er mulighed for at aflevere storskrald, pap, og metal mv. i de opstillede containere i sorteringsgården.

6. Tørring af tøj

Det er tilladt at opsætte tørrestativer på altanerne/terrasserne, dog ikke permanente og de må ikke have en højde, der er højere end gelænderet. Tørrestativer må aldrig opstilles på brand- og flugtveje. Der må ikke hænges tøj til tørre i lejligheden.



7. Bygningen

Der må ikke monteres/opsættes markiser, parabolantenne eller anden befæstelse, som ødelægger facadebeklædningen.

Ved opsætning af lys på altan skal lyskilden give hvidt lys (dog ikke lyskæder) (varmelamper er ikke lys og må gerne opsættes).

Rengøring skal ske uden gener for underboen. Altaner/terrasser må ikke spules.

Altaner/terrasser må ikke bruges til opmagasinering.

8. Facaden

Der må ikke foretages nogen ændring af ejendommens ydre, det vil sige ingen opsætning af markiser, sejldug, læhegn mv. Der må heller ikke opsættes antenner, paraboler, skilte reklamer m.m.

9. Altan/terrasse

Der må ikke grilles på altanen/terrassen. Der henvises til fællesområderne i terræn.

Der må ikke saltes eller lignende på altanen/terrassen. Der må kun benyttes urea.

10. Rygning

Ved rygning skal der vises hensyn til de øvrige beboere i ejendommen. Cigarettskodder må **ikke** smides udover altanen eller efterlades på terrassen i stueetagen, tagterrasserne og boldbanen. Cigarettskodder er til gene for øvrige beboere og høre ikke til i naturen.

11. Fællesfaciliteter

Fællesarealerne og opgangen er ikke sted for opmagasinering af møbler eller lign. Ved brug af fællesarealer bør der udvises hensyn til hinanden. Man bør sikre sig, at afbrændt kul og engangsgrill er fuldstændig slukket inden udsmidning i containeren.

12. Cykler

Cykler skal henstilles i cykelstativerne ved vejen eller i kælderen, ellers vil de blive fjernet af viceværten uden ansvar.

13. Støj, fester mv.

Der er mere lydt i en beboelsejendom end de fleste er klar over. Derfor skal der generelt udvises hensyn overfor andre lejere og enhver form for brug af støjende elektriske maskiner mv. skal ske inden kl. 20.

Enhver form for musik skal særligt efter kl. 20 ske i en så afdæmpet form, at dette ikke er til gene for andre lejere.

Hvis der holdes fest i lejligheden skal alle i ejendommen **orienteres senest en uge før festen, og kl. 22 skal musikken dæmpes og kl. 24 skal der være ro** i ejendommen.

14. Husdyr

Det er ikke tilladt at holde husdyr i lejligheden. Dette forbud gælder ikke alene for hunde og katte, men også alle former for krybdyr, kæledyr, herunder slanger, mus, rotter, marsvin og lign. Den eneste undtagelse herfra er enkelte stuefugle i almindelige små fuglebure (ikke større fuglevolierer) og akvariefisk i akvarier på ikke over 100 liter.



PAKERINGSFORHOLD:

Der forefindes parkeringspladser til leje i kælderen, som tilgås fra de indrettede ramper. Parkering skal ske i de til formålet opmærkede båse.

Ved leje af parkeringsplads kontakt herved ejendomsadministrator.

Det er strengt forbudt at benytte sig af åben ild i P-kælderen.

I tilfælde af brand eller kraftig røgudvikling skal flugtvejsanvisningerne følges.

ADGANGSVEJE:

Adgang til bygningen kan ske ved ejendommens indgangspartier eller via P-kælderen. For åbning af indgangsdøre benyttes de udleveret nøglebrikker.



2 KONTAKTER

ADMINISTRATION:

Domis K/S

TLF:

72 44 44 25

MAIL:

mail@domis.dk

ADRESSE:

Mariane Thomsen Gade 1C, 3 Sal.

NØGLEBRIKKER / NØGLER:

Der udleveres 3 stk. ved indflytningen. Nøglebrikken holdes ca. 1cm fra læsefeltet og afvent grønt lys før brikken fjernes. Døren er nu låst op.

Ved rødt lys har brikken ikke adgang. Ønskes der adgang kontaktes Domis K/S eller viceværten.

DØRTELEFONER:

Som besøgende indtastes lejlighedsnummeret og derefter knappen med klokkesymbolet. Der ringes nu til den pågældende lejlighed. Som beboer der modtager opkaldet, ses et videobillede på skærmen af dørtelefonen. Løft røret og der kan etableres samtale, tryk på døråbningsknappen og gadedøre vil åbne.

(Røret skal ikke trækkes af, men skal løftes)

Ringestyrken kan reguleres med drejhjul på siden af telefonen, for lydløs kan natafbryderen slås til.

Der kan fra telefonen eller afbryder, tændes trappelys/ganglys.

Regulering af kontrast:

Tryk på lystændningsknappen og døråbningsknappen samtidig i 8 sekunder, indtil billedet tændes på skærmen.



Herefter trykkes på lystændingsknappen for at gøre skærmen mørkere, og på døråbningsknappen for at gøre skærmen lysere.

Hvis der ikke trykkes på nogle knapper i 8 sekunder, slukker skærmen og de seneste indstillinger gemmes automatisk.



Der vil en gang årligt blive foretaget batteriskift i anlægget, dette udføres af Domis K/S.

3 DEPOT/KÆLDER SAMT AFFALDHÅNDBLING

OPBEVARING:

Alt opbevaring skal ske på indvendig side af lejemålet, og ikke i fælles gangarealer af hensyn til brand og frie flugtveje.

DEPOTRUM:

Der er tildelt depot rum til hvert lejemål, og anvises ved indflytning.

CYKLER OG BARNEVOGNE:

Cykelparkering skal ske på det der til indrette område, og der må ikke opbevares cykler eller barnevogne i fælles gangarealer af hensyn til brand og frie flugtveje.

AFFALDS STEDER SAMT SOTERINGSTYPER:

Der er på det udvendige areal placeret affaldscontainer med sorteringspligt.

Alle papkasser og storskrald skal afleveres ved sorteringsgården placeret ved den store antennemast!

4 FÆLLESAREALER

BOLDBANER:

Der er en boldbaner tilknyttet Risskovbrynet. En i terræn som ligger skråt foran Møllehatten 1 bag buskene og en på taget af Møllehatten 3.

Boldbanen i terræn kan frit benyttes, hvorimod banen på taget kun må benyttes af beboere i Møllehatten 1-13 i tidsrummet fra kl. 10 til kl. 19.



BÅLPLADSEN:

Bålpladsen som også er en del af Risskovbrynet ligger også bag buskene ved Møllehatten 1. Pladsen er fint etableret og der ligger brænde til fri afbenyttelse.

Det er et areal som er trukket lidt væk fra bebyggelsen, og kræver mindre hensyn til naboerne. Der er plads til hygge og samvær☺

BUERNE:

Arealerne under buerne og til fri afbenyttelse, og her findes der grill og borde/bænkesæt.

5 INDVENDIGE VÆGGE, LOFTER SAMT GULVE

BETONVÆGGE:

Byggeriet er opført i beton sandwichelementer, og ved ophæng på disse elementer indvendigt skal der bruges plugs i for boret huller forberedt til opgaven. Badeværelserne er præfabrikeret toiletkerner, ligeledes udført i beton.

SKILLEVÆGGE:

Skillevæggene som opdeler rummene i lejemålet er opført som lette vægge i stål skellet og fermacell plader, med 1 lag på hver side (15mm). For ophæng i disse skal der benyttes fæstnings produkter beregnet til formålet.

LOFTER:

Loftkonstruktionen er udført som beton huldæk. Ved ophæng i disse skal der bruges plugs i for boret huller forberedt til opgaven.

DER SKAL GØRES OPMÆRKSOM PÅ AT DER KAN!!! LIGGE VAND OPHOPET I DISSE HUL DÆK. DET ER HELT NORMALT VED BRUG AF DENNE DÆK TYPE.

DERFOR HUSK!!! AT HAVE EN SPAND UNDER NÅR DER BORES.

GULVE:

Gulvene i lejemålet er udført som svømmende trægulve, af fabrikatet Tarkett. Der opfordres til at der monteres filtdupper under alle møbler, sådan at gulvet ikke tager unødigt skade.

VÆGBEHANDLING:

De indvendige vægge er fuldspartlet, og forbehandlet med en gang plastgrunder og efterfølgende slutbehandlet med to gange akrylplastmaling: Glans 5. (Domis K/S kan til en hver tid ændre malingstype og glans)

LOFTBEHANDLING:

Betonlofterne er fuldspartlet, og forbehandlet med en gang plastgrunder og efterfølgende slutbehandlet med to gange akrylplastmaling: Glans 2. (Domis K/S kan til en hver tid ændre malingstype og glans)



6 RENGØRING

RENGØRING AF VÆGGE:

Der gøres opmærksom på at ved rengøring af de indvendige vægge, skal den nye maling være gennemtørre, hvilket kan tage imellem 4-6 uger. Ved for tidlig rengøring kan malingsfilmen beskadiges.

Der må ved senere rengøring ikke benyttes sulfo eller opvaskemiddel, da disse kan ødelægge malingsfilmen og ved senere malerbehandlinger, kan være årsagen til afskalninger og manglende tørring. Ligeledes må der aldrig bruges nylonsvampe eller lignede rengøringsværktøjer.

Det anbefales at der bruges varmt vand på en hårdt opvreden klud, og eventuelt tilsat sæbspåner. Ca. 10-15 gram pr. 5 liter. (1/2 kop sæbspåner). Husk at tørre efter med rent vand.

RENGØRING AF TRÆ GULVE:

Daglig rengøring skal udføres som tør rengøring. Ved kraftigere snavs anbefales fugtig rengøring med Tarkett grøn gulvvask og en mikrofiberklud.

Brug altid rengøringsmidler som er beregnet til opgaven. Ved rengøring af lokale områder følg plet guiden.

RENGØRING AF KLINKER/FLISER:

Ved rengøring af gulvklinter i badeværelserne, anbefales Lip sanitets rens eller et til opgaven tilsvarende produkt. Brug aldrig "fede" rengøringsmidler som brun sæbe eller sæbspåner. Husk at tørre af med rent vand.

Ved rengøring af fugerne imellem gulvklinterne, bruges Fila Fuganet. Som forebyggende kan Fila Fugeaproof anvendes. Husk altid at følge produktanvisningerne nøje.

PLET GUIDE:

Tarkett lakerede trægulve har en høj resistens mod ridser og pletter. For at opnå det bedste resultat skal pletter fjernes, mens de er friske. Når pletten er fjernet, tørres efter med rent vand og en hårdt opvreden klud.

Vær opmærksom på at måtter, dørstoppere med gummibagside samt gummihjul mm kan være latexholdige. Latex misfarver lakoverfladen via en blødgørevandring og kan ikke fjernes igen.

Plettype:	Fjernes bedst med:
Frugt, bær, saft, sodavand, øl, vin, mælk, fløde, kaffe og te	Vand, tilsat Tarkett Gulvvaskemiddel eller mildt opvaskemiddel
Chokolade, fedt, skocreame, hælmærker, olie, tjære, asfalt	Rensebenzin eller vand tilsat Tarkett Blå grundrengøring 1 dl. til 10 liter vand.
Karbonpapir, farvepapir, stencil, blæk, kuglepen, læbestift	Sprit
Urin, opkast	Vand, tilsat Tarkett Gulvvaskemiddel eller mildt opvaskemiddel
Blod	Koldt vand



RENGØRING AF DØRE & VINDUER:

De udvendige døre og vinduer er kombineret aluminium og træ. Disse afvaskes med en hårdt opvreden klud, eventuelt tilsat lidt rengøringsmiddel tilegnet opgaven. Ruderne håndteres som normal vinduespudsning, og rengøres med lunket vand tilsat lidt rengøringsmiddel beregnet til opgaven. Brug kun hjælpemidler der er egne til opgaven, som klud eller børste samt gummiskraber.

Indvendige pladedøre samt karme rengøres med en hårdt opvreden klud eventuelt tilsat lidt rengøringsmiddel egnet til opgaven.

RENGØRING AF KØKKEN/BAD:

Skabe/låger i køkkenet samt bad, rengøres med en hårdt opvreden klud eventuelt tilsat lidt rengøringsmiddel egnet til opgaven.

Bordpladerne rengøres på samme vis som skabe og låger.

For alt rengøring af skabe/låger i køkkenet og bad, må der ikke bruges rengøringsmiddel indeholdende **sulfo**, da dette med tiden giver en fedtet overflade. Husk altid at tørre efter med rent vand.

Der må ikke bruges skurepulver og andre ridsende produkter som ståluld, skuresvampe eller lignede.

7 OPHÆNGING AF LAMPER/BILLEDER I VÆGGE OG LOFER

Der gøres opmærksom på at der kan ligge byggevand i loftets hulddæk, og derfor skal stilles en spand under ved for boring til ophæng.

Ved ophængning af billeder i væggene, må der ikke bores i en radius på 15 cm fra stikkontakter, afbrydere og lampeudtag.

Husk at bruge plugs egnet til den enkelt monterings opgave. (Ydervægge er af beton og skillevægge er af 1 lag 15mm fermacell på hver side).

8 ALTANER

BETON ALTANER:

Der må ikke monteres andre belægnings på altans gulv.

Altanerne må ikke saltes, men der kan bruges Urea om vinteren.

TRÆALTANER

Træbelægning må ikke behandles med nogle former for olie.

Altanerne må ikke saltes, men der kan bruges Urea om vinteren.



9 INDEKLIMA

Lejligheden er udstyret med et balanceret ventilationsanlæg, som er indstillet af leverandøren efter montering. Dette betyder at ind/udsugning **IKKE** må tildækkes eller justeres på, da det kan have betydning for anlæggets korrekte ydelsesfunktion.

Det anbefales at der laves udluftning via åbne vinduer/døre en gang om dagen, ca. 5-8 min. Dette gøres blandt andet for at undgå skimmel m.m. i vinduesrammerne.

Alt vedligeholdelse af ventilationsanlægget vil blive fortaget af Domis K/S.

10 INSTALLATIONER / MÅLERE

EI-TAVLE

Bag inspektionslågen i det ene værelse, findes lejligheden el-tavle hvor strømmen aktiveres efter eventuel strømafbrydelse.

FUGTALARM

Der er installeret en fugt alarm som vil begynde at hyle ved utætte vandinstallationer. Der skal **reageres omgående** ved sådan en alarm, og tages kontakt til Domis K/S eller viceværten.

NETVÆRK

Lejligheden er udstyret med et trådløst netværk, og har som standard et valgfrit net- kabel tilsluttet til et af værelserne.

Lejlighedens vandmålere (koldt og varmt) samt varmemåler findes i skakten. El-måler er placeret i trapperum kælder.

RØGALARM

Der er monteret røgalarm i lejligheden, og den er forbundet med permanent strøm, samt et batteri som backup. Ved strøm afbrydelse søger batteriet for at røgalarmen er fuld funktionsdygtig, når strøm forsyningen er genoprettet vil alarmerne fungere normalt igen. Det anbefales at lave en test af alarmerne, dette gøres ved at holde testknappen inde i 5 sekunder, alarmerne vil nu udsende et højt lydssignal, og den røde lysdiode vil blinke hurtigt (Brug eventuelt høreværn). Når batteriet trænger til en udskiftning lyder der en bip- lyd, kontakt da Domis Ejendomme administration for udskiftning.

GULVAFLØB I BRUSENICHE

Bør renses for hår m.v. 1 gang om måneden.



11 HÅRDE HVIDEVARE

Se i øvrigt brugsvejledninger.

OPVASKEMASKINE

Vær særligt opmærksom på at salt og afspændingsmiddel skal påføres når maskinen beder om det. Bundsi skal rengøres 1 gang om ugen.

VASKE/TØRREMASKINE (kombimaskine)

Husk at tørrefunktionen kun må tage **halvdelen af mængden der vaskes**.

Husk jævnligt at **rengøre afløbspumpen** (s.36 i brugsvejledningen) og **rens den tomme tromle, pakningen og lugen** med fugtig klud efter tørreprogrammet.

EMHÆTTE

For at virke optimalt skal fedtfilter skal renses 1 gang om måneden. F.eks. ved at vaske filteret i opvaskemaskinen.

Husk altid at kontakte Domis K/S eller viceværten hvis maskiner ikke virker. SIEMENS og Electrolux må **ikke** kontaktes!

