

Bewohnerinformation

Wohnanlage: Reihenhäuser Musterstraße, Musterstadt



Ausfertigung vom

Verf.: Msn

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir gratulieren Ihnen sehr herzlich zu Ihrer neuen Wohnung und bedanken uns für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Zur Übernahme geben wir Ihnen nachstehend einige wichtige Hinweise bzw. Ratschläge, die Ihnen helfen sollen, mit den Einbauten in Ihrer neuen Wohnung leichter vertraut zu werden.

In der neuen Wohnanlage wurde eine auf dem letzten Stand der Technik befindliche Haustechnik installiert. Um Fehlbedienungen dieser Anlage zu vermeiden und um Ihnen einen optimalen Wärme und Warmwasserkomfort bei minimalen Energiekosten zu ermöglichen, bitten wir Sie, einige Punkte im Umgang mit dieser Technik zu beachten.

Wir wünschen Ihnen viel Freude in Ihrem neuen Zuhause und ein von Freundschaft und Harmonie geprägtes Verhältnis zu Ihren Nachbarn.

Sollten Sie Fragen haben und unsere Hilfe oder Beratung benötigen, stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.
für den Bezirk Vöcklabruck
Werkstraße 2
4860 Lenzing

Inhalt

1 Hausanschrift.....	5
2 Sanitäre Installationen.....	5
2.1 Wohnungsinstallation	5
2.2 Anschluss von Geschirrspülern an Kalt- und Warmwasser	6
2.3 Wasserhygiene.....	6
2.4 Anschluss von Waschmaschinen.....	6
2.5 Gartenwasserauslässe (Allgemeinbereiche).....	6
2.6 Abrechnung der Wasser- und Kanalkosten	7
2.7 Allgemeine Sanitärinstallation	7
2.8 Kanalisation	7
2.9 Fett und Kanalisation.....	8
3 Heizung und Warmwasserbereitung	8
3.1 Art der Wärmeversorgung	8
3.2 Ganzjähriger Heizbetrieb.....	9
3.3 Fußbodenheizung – Raumtemperatur	9
3.4 Richtige Verwendung der Raumthermostate (Fußbodenheizung).....	9
3.5 Richtige Verwendung der Thermostatventile	9
3.6 Wie funktioniert ein Thermostatventil	9
3.7 Nachtabsenkung – Nachtabstaltung.....	10
3.8 Entlüften der Heizkörper.....	10
3.9 Absperren der Wohnung	10
3.10 Fernwärmeübergabestation mit Warmwasserbereitung	11
3.11 Heizkostenabrechnung.....	12
3.11.1 Zähler für Warmwasser	12
3.12 Feststellung der Raumtemperatur	13
3.13 Heizungsbetreuung	13
4 Elektroinstallation	13
4.1 Stromversorgung	13
4.2 Schutzbereich in Nassräumen	14
4.3 Fehlerstromschutzschalter	14
4.4 Gegensprechanlage - Türöffner	14
4.5 Klingeltableau	14
4.6 Briefkasten.....	15
4.7 Telefonanschluss.....	15
5 Lüften.....	15
5.1 Warum lüften?	15
5.2 Warum braucht man heute eine wirksame Lüftung ?.....	16
5.3 Feuchtigkeitsgesteuerte Grundlüftung	16
5.3.1 Zuluftelemente.....	17
5.3.2 Abluftelemente.....	17
5.4 Pflege der Abluftelemente	18
5.5 Bedarfsabhängige Stoßlüftung.....	18
5.6 Dunstabzugshauben.....	18
5.7 Richtiges Lüften im Kellergeschoß (Allgemeinbereiche, Abteile)	18
5.8 Lüften von Trockenräumen	19
5.9 Lüften der Waschküche.....	19
5.10 Luftschadstoffe abführen.....	19
5.11 Schimmelpilze	20
5.12 Beschlagene Fensterscheiben	20
6 Brandschutz.....	20
6.1 Handfeuerlöscher	20
7 Verhalten im Brandfall	21

8 Wichtige Notrufnummern.....	21
9 Fahrzeuge	21
9.1 Überdachte Stellplätze	21
9.2 Freiplätze.....	22
9.3 Fahrzeuge im Haus	22
9.4 Reinigung von Kraftfahrzeugen.....	22
9.5 Kinderwägen.....	22
10 Gewährleistung.....	22
11 Waschküchen – Trockenräume.....	22
11.1 Entwässerungspumpen.....	23
12 Radio- und Fernsehversorgung.....	23
12.1 Programmangebot.....	24
13 Allgemeine Hinweise	24
13.1 Innentüren	24
13.2 Zentralsperranlage	25
13.3 Wohnungseingangstüren	25
13.4 Wohnungsabteile.....	25
13.5 Fenster	25
13.6 Bodenbeläge	25
13.7 Müllbeseitigung.....	25
14 Versicherungsschutz	26
15 Betreuung der Wohnanlage	26
15.1 Beaufsichtigung	26
15.2 Wartung / Hausbetreuung	27
15.3 Reinigungsarbeiten im Haus	27
15.4 Gehsteige und sonstige befestigte Flächen	28
15.5 Grün- und Außenanlagenbetreuung.....	28
15.6 Mülltonnenversorgung.....	28
15.7 Waschküchenbetreuung.....	28
16 Hausordnung	29
16.1 Gegenseitige Rücksichtnahme der Hausbewohner	29
16.2 Allgemeinzustand	30
16.3 Kleintierhaltung.....	30
16.4 Waschküchen und Trockenanlagenbenützung	30
16.5 Sperrzeiten	30
16.6 Stiegenhaus - Allgemeinräume	31
16.7 Abstellen von Kraftfahrzeugen	31
16.8 Erhaltung des Hauseigentums und der Anlagen.....	31
16.9 Vermeidung von unnötigem Kostenaufwand	31
16.10 Veränderungen an einem Objekt	32
16.11 Antennen	32
16.12 Benützung sonstiger Allgemeinanlagen.....	32
16.13 Allgemeines	32
17 Persönliche Notizen.....	32
18 Verhalten im Brandfall	33
19 Verbrauchskontrolle.....	34

1 Hausanschrift

Von der ...Gemeinde... wurde für Ihr Wohnhaus folgende Straßenbezeichnungen bzw. Hausnummer bekannt gegeben:

...Musterstraße 1, Musterstadt.

2 Sanitäre Installationen

2.1 Wohnungsinstallation

Die Zuführung von Kaltwasser in die Wohnungen erfolgt vom Hauswasseranschluss im Kellergeschoß (Heizraum) über die Verteilleitungen und über die Steigleitungen zu den Entnahmestellen in den einzelnen Wohnungen.

Für jeden einzelnen Steigstrang befindet sich im Kellergeschoß ein Absperrventil. Mit diesen Absperrventilen können die Steigstränge abgesperrt und entleert werden. Auf den Beschriftungsschildern, die in der Nähe der Absperrventile situiert sind, ist ersichtlich, welche Wohnungen über diesen Steigstrang versorgt werden.

Zusätzlich befinden sich in jeder Wohnung Absperrungen (AP-Kugelhähne). Diese Kugelhähne sind in der Fernwärmetherme situiert. Mit diesen Absperrventilen kann der Wasserzufluss für die einzelne Wohnung abgesperrt werden.

Bei längerer Abwesenheit (Urlaub usw.) empfehlen wir daher diese Absperrung zuzudrehen und die Leitungen drucklos zu machen, indem Sie einen Wasserhahn öffnen und nach Auslaufen des in der Leitung befindlichen Wassers wieder zuschließen.

Die Dichtungen der einzelnen Armaturen unterliegen keiner Garantie. Es wird daher empfohlen, die Verschlüsse der Armaturen nicht mit Gewalt zuzudrehen, um so unnötige Reparaturen zu vermeiden.

Dichtungsschäden sollen wegen unnützen Wasserverbrauchs im Interesse der Allgemeinheit, sowohl in der Wohnung, als auch bei den Auslässen in der Waschküche, unverzüglich behoben werden.

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral im Durchlaufsystem. Die Energie für die Warmwasserbereitung wird aus dem zentralen Verteilnetz der Heizung entnommen. Alle Komponenten, welche für die Warmwasserbereitung benötigt werden, befinden sich in der Fernwärmetherme. Für Wartungszwecke sind in dieser Fernwärmetherme Absperrventile für die Kalt- und Warmwasserleitungen vorhanden. Mit diesen Absperrungen können die Wasserzuleitung zu dieser Station sowie die abgehende Warmwasserleitung abgesperrt werden.

Ab Schlüsselübernahme sind die Wohnungsinhaber für alle Frostschäden welche an den wasserführenden Leitungen wie Kalt-, Warmwasser- und Heizungsleitungen entstehen, als auch für deren Folgeschäden, voll verantwortlich bzw. haftbar.

Alle Wasserleitungen sind bereits gefüllt und stehen unter Druck!

2.2 Anschluss von Geschirrspülern an Kalt- und Warmwasser

Bild Wasserhahn

In Geschirrspülern wird ein sehr hoher Anteil an (elektrischer) Energie für die Warmwasserbereitung verwendet. In Ihrer Wohnanlage empfiehlt sich durch die installierte Solaranlage der Anschluss von Geschirrspülern an die Warmwasserleitung. Dadurch können Sie nicht nur die Geschwindigkeit der Spülvorgänge beschleunigen, es ist damit auch eine Kostenersparnis gegenüber der elektrischen Aufheizung möglich. Wenn Sie den Warmwasseranschluss nutzen, erkundigen Sie sich jedoch bei besonders empfindlichem Geschirr, ob es eine Temperaturbelastung im Geschirrspüler von max. 60°C aushält.

Zudem sollte vor Anschluss und Inbetriebnahme des Gerätes Kontakt mit dem Lieferanten hinsichtlich Eignung hergestellt werden. Die Küchenanschlüsse dürfen aus Gewährleistungsgründen nicht in Eigenregie erstellt werden. Bei unsachgemäßer Montage können große Schäden auftreten.

2.3 Wasserhygiene

Zwischen Fertigstellung Ihrer Wohnanlage und der ersten Zapfung von Kaltwasser als Trinkwasser können u.U. mehrere Tage bis Wochen liegen. In dieser Zeit wird kein Trinkwasser dem Leitungsnetz entnommen. Um eine einwandfreie Trinkwasserqualität sicherzustellen, empfehlen wir Ihnen dringend, vor der ersten Nutzung als Trinkwasser sowohl die Kaltwasser- als auch Warmwasserleitung 1 bis 2 Minuten lang an allen Auslässen voll zu öffnen und so das angestandene Wasser zu wechseln.

Ebenfalls sollten Sie eine Spülung Ihrer Wasserleitungen immer dann vornehmen, wenn Sie mehrere Tage lang nicht in der Wohnung waren und kein Wasser entnommen wurde (z.B. Urlaub).

2.4 Anschluss von Waschmaschinen

Bild
Waschmaschinen-
anschluss

Für den Anschluss von Waschmaschinen sind in jeder Wohnung an geeigneter Stelle sowohl ein sperrbarer Kaltwasser-, Warmwasser- und auch ein Ablaufanschluss vorhanden. Wir ersuchen Sie auch hier, keinesfalls selbst die Anschlüsse herzustellen, sondern ein konzessioniertes Fachunternehmen mit diesen Arbeiten zu beauftragen. Wenn Sie noch keine Waschmaschine haben, sollten Sie sich überlegen, eine Maschine für Kalt- und Warmwasseranschluss anzuschaffen. Sie können so einerseits erhebliche Stromkosten einsparen und andererseits bei den meisten Geräten dadurch auch die Waschdauer verkürzen. Bitte lassen Sie sich diesbezüglich vom Fachhandel beraten. Der Warmwasseranschluss ist immer auf der linken Seite, der Kaltwasseranschluss auf der rechten Seite.

2.5 Gartenwasserauslässe (Allgemeinbereiche)

Bild Wasserhahn

Bei den installierten Gartenwasserauslässen sollten folgende Hinweise beachtet werden:

Der Wasseranschluss muss im Winter nicht stillgelegt werden, da es sich um eine „frostsichere“ Armatur handelt.

Es ist aber erforderlich, dass im Winter bei Temperaturen unter 0°C ein allenfalls angeschlossener Gartenschlauch entfernt wird. Dies ist erforderlich, damit sich die Armatur selbst vollständig entleeren kann und so die Frostsicherheit gewährleistet wird.

Bitte schließen Sie die Armatur nicht mit Gewalt. Nach dem Abdrehen der

Armaturn ist es normal, dass noch einiges Wasser austritt. Erst wenn dieser Wasseraustritt nicht aufhört, ist eine Kontrolle und ggfs. eine Erneuerung der Armaturendichtung vorzunehmen.

Aus hygienischen Gründen sollte alle 2 Wochen (auch im Winter) aus dieser Armatur Wasser entnommen werden (zB. zum Blumengießen).

2.6 Abrechnung der Wasser- und Kanalkosten

Bild Wasserzähler

Die entstehenden Aufwendungen für Trinkwasser und Abwassergebühren werden in Ihrer Wohnanlage nach gemessenem Verbrauch aufgeteilt.

Für die Erfassung des wohnungsweisen Wasserverbrauchs sind im Bereich der Fernwärmetherme ein Kaltwasserzähler sowie ein Warmwasserzähler in geeichter Ausführung eingebaut, die einmal jährlich von der Hausverwaltung abgelesen werden.

Der Kaltwasser-Gesamtbedarf für die Bemessung der Wasser- und Kanalggebühren setzt sich aus der Summe des in der Wohnung benötigten Kalt- und Warmwasserverbrauchs zusammen.

Wir empfehlen Ihnen, auch selbst den Wasserverbrauch monatlich zu notieren und so eine Eigenkontrolle sicherzustellen. Als Faustregel können Sie pro Person und Monat von einem Kaltwasserverbrauch von 2-3 m³ ausgehen. Wenn Ihre tatsächlichen Verbrauchswerte von diesem Mittelwert erheblich abweichen, überprüfen Sie Ihre Verbrauchsgewohnheiten und kontrollieren Sie die Armaturen auf Dichtheit.

Bild Spülkasten WC

Besonders wirksam Wasser sparen können Sie im Bereich der Toilette. Der Spülkasten weist 2 Betätigungstasten auf. Mit der kleinen Taste fürs „kleine Geschäft“ können Sie einfach und komfortabel Wasser sparen, da dann nur mit einer reduzierten Wassermenge die Klosettschale gespült wird.

Am ehesten unbemerkt kommt es im Bereich der WC-Spülung bei einer Verstellung des Spülkastenschwimmers zu einem ungewollten und vermeidbaren Wasserverbrauch.

2.7 Allgemeine Sanitärinstallation

Die Küchenanschlüsse dürfen aus Gewährleistungsgründen nicht in Eigenregie erstellt werden. Bei unsachgemäßer Montage können große Schäden auftreten.

Änderungsarbeiten sollen nur durch befugte Installationsunternehmen ausgeführt werden.

2.8 Kanalisation

Die Abwässer und Fäkalien werden über Abfallstränge in die Hauskanalisation und durch diese in den Straßen-Sammelkanal eingeleitet.

Erfahrungsgemäß gelangen beim Bezug der Wohnungen verschiedene Abfälle oder Gegenstände über die WC-Anlagen in die Abfallstränge, welche dort unweigerlich eine Verstopfung der Kanalisation verursachen.

Wir dürfen Sie daher mit allem Nachdruck ersuchen, keinerlei Abfälle - ganz gleich welcher Art – über die WC-Anlage zu beseitigen, da Kanalverstopfungen sehr unangenehme Folgen haben. Die Behebung von

Kanalverstopfungen verursacht sehr hohe Kosten und belastet diese, soweit der Verursacher nicht feststellbar ist, ab Wohnungsübergabe ausschließlich die Betriebskosten des Hauses.

2.9 Fett und Kanalisation

Während bei Abwasserleitungen der Transport der eingeleiteten Abwässer und Fäkalien im Normalfall bei fachgerechter Herstellung des Leitungssystems keine Probleme verursacht, verhält sich die Situation im Bereich von Küchen differenzierter.

Werden sehr fetthaltige Rückstände, wie sie beim Kochen anfallen können, oder gar Frittieröle oder sonstige Öle direkt über das Abwassersystem „entsorgt“, können durch Verstopfungen der Abwasserleitungen erhebliche Folgekosten verursacht werden. Das beim Entleeren in den Küchenausguss noch flüssige Fett kühlt beim Weitertransport in den Abwasserleitungen immer mehr ab. In Verbindung mit kaltem Wasser zB. aus der WC-Spülung kommt es schließlich zu einem Stocken von Fetten und Ölen und zu einem Anhaften an den Rohrleitungen. Im Laufen einiger Wochen ist es so möglich, dass die Ablagerungen einen ursprünglich ausreichend großen Abwasserkanal sehr stark verengen und schließlich zu einer kompletten Verstopfung führen. Die Beseitigung solcher Ablagerungen ist nicht nur sehr schwierig vorzunehmen, sondern auch enorm kostenintensiv. Mangels eindeutiger Beweisführung sind diese Aufwändungen dann zur Gänze von der Hausgemeinschaft über die Betriebskosten zu finanzieren.

Wir ersuchen Sie daher eindringlich, verbrauchte Öle und Fette keinesfalls in das Abwassersystem zu entsorgen, sondern für diese Sonderabfälle geeignete Behälter (zB. größere Gläser) bereit zu halten. Wenn diese Behälter voll sind, sollten diese über die Sondermüllsammlung der jeweiligen Gemeinde entsorgt werden. Bitte informieren Sie sich beim Gemeindeamt bzw. beim Wirtschaftshof Ihrer Gemeinde über die Örtlichkeiten und Öffnungszeiten für die Abgabe derartiger Problemstoffe.

3 Heizung und Warmwasserbereitung

3.1 Art der Wärmeversorgung

Bild Heizung

Ihre Wohnung wird mit Wärme für Heizung und Warmwasser aus dem "Nahwärmenetz" der Wohnanlage versorgt. Als Energieträger der Nahwärmanlage dient Fernwärme aus dem Fernwärmenetz der Salzburg AG sowie Solarenergie.

Die Verrohrung für die Raumheizung in der Wohnung befindet sich in der Fußbodenkonstruktion. Jeder Heizkörper ist einzeln absperrbar ausgeführt. Es ist dadurch möglich, einzelne Heizkörper, z.B. für Malerarbeiten, zu demontieren, ohne den Betrieb der restlichen Heizkörper in der Wohnung zu stören.

Bild Solaranlage

Zusätzlich kann die komplette Heizungsverrohrung jeder Wohnung in der „Fernwärmetherme“ komplett abgesperrt werden.

Die Solaranlage wird einen wesentlichen Anteil am Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasserbereitung abdecken.

3.2 Ganzjähriger Heizbetrieb

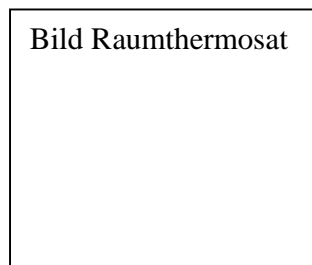
Die Entscheidung über die Notwendigkeit des Heizbetriebes liegt (wie bei einer Etagenheizung) vollständig in Ihrem persönlichen Entscheidungsbereich. Sie haben die Möglichkeit, die Heizung in Ihrer Wohnung rund um die Uhr und dies das ganze Jahr über (auch im Sommer) in Betrieb zu halten. Sie haben damit allerdings auch die volle Eigenverantwortung über Ihre Heizkosten.

3.3 Fußbodenheizung – Raumtemperatur

Die Eintrittstemperatur des Heizungswassers, mit dem die Fußbodenheizungskreise versorgt werden, beträgt maximal 55°C.

Das Heizungswasser, das in das Heizregister mit 55°C eintritt (Vorlaufleitung), kühlt durch die Wärmeabgabe an den Raum ab. Die Heizungswassertemperatur, die zum Verteiler zurückgeführt (Rücklaufleitung) wird im Normalfall Temperaturen im Bereich der Raumtemperatur aufweisen. Dieser hohe Temperaturunterschied zwischen Vor- und Rücklauf stellt keinen Fehler dar, sondern ist für das in Ihrer Wohnanlage gewählte System typisch und in Ordnung.

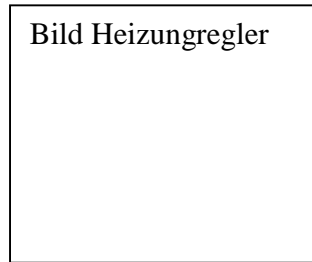
3.4 Richtige Verwendung der Raumthermostate (Fußbodenheizung)



Wichtigstes Element zur präzisen Regelung der individuellen Raumtemperatur ist das Raumthermostat in jeden Wohnraum.

Die Vorlauftemperatur wird in der Fernwärmetherme vorgeregelt. Mit den Raumthermostaten kann die Raumtemperatur nachgeregelt werden. Die Raumthermostate steuern die Stellantriebe (Zonenventile) am Fußbodenheizungsverteiler. Die Stellantriebe öffnen oder schließen die Regulierventile von den einzelnen Heizkreisen. Damit werden der Durchfluss und die Wärmeabgabe der Heizregister verändert.

3.5 Richtige Verwendung der Thermostatventile



Wichtigstes Element zur präzisen Regelung der individuellen Raumtemperatur ist das Thermostatventil auf jedem der Heizkörper.

Mit diesen Ventilen ist es möglich, die Heizkörper ganz auf- oder (fast) ganz abzudrehen (die Frostschutzfunktion ist in jedem Fall gegeben). Neben diesen Extremeinstellungen können die Thermostatventile aber auch noch auf jede beliebige Zwischenlage gestellt werden. Die Handräder der Thermostatventile weisen Kennziffern von 1 bis 6 auf, wobei diesen Kennziffern nachstehenden Raumtemperaturen zugeordnet werden können.

3.6 Wie funktioniert ein Thermostatventil

Beachten Sie bitte unbedingt die Funktionsweise der Thermostatventile. Die Kennziffern entsprechen nicht einer zuordenbaren Wassermenge, sondern einer eindeutig zuordenbaren Raumtemperatur.

Dabei ist zu beachten, dass die Ventile einen "Regelbereich" von ca. 2 Grad Celsius haben. Wenn Sie Ihren Thermostat in Stellung "4" (entspricht einem "Sollwert" von etwa 20°C) einstellen, arbeitet das Ventil wie folgt:

Raumtemperatur steigt auf 21°C = Ventil ist ganz geschlossen
--

Raumtemperatur hat genau 20°C = Ventil ist 50% offen
 Raumtemperatur sinkt auf 19°C = Ventil ist ganz offen

Es ist also völlig normal, wenn zB. bei einer Einstellung auf Kennziffer "4" bei einer Raumtemperatur von 21°C der Heizkörper ganz kalt bleibt. Ebenfalls normal ist es, wenn der Heizkörper beim Lüften in Stellung ☉ (Frostschutz) warm wird, wenn Außentemperaturen unter 7 °C vorliegen. Sobald Sie nach dem Lüften das Fenster wieder schließen und die Raumtemperatur im Bereich des Thermostatkopfes wieder ansteigt, wird das Ventil wieder zuverlässig schließen und der Heizkörper auch wieder abkühlen.

3.7 Nachtabsenkung – Nachtabschaltung

Da die Wärmeversorgung der Wohnungen rund um die Uhr gewährleistet wird, erfolgt keine automatische Nachtabsenkung der Heizung! Es ist daher sinnvoll, wenn Sie die Thermostatventile auf Ihren Heizkörpern während der Nacht um 1 Kennziffer zurückdrehen.

Sollte Ihnen das manuelle Zurückdrehen der Thermostatventile zuviel Mühe machen, haben Sie die Möglichkeit als Sonderwunsch gegen zusätzliche Bezahlung "programmierbare Thermostatköpfe" anstelle der normalen Thermostatköpfe montieren zu lassen. Mit diesen Thermostatköpfen können Sie zu einstellbaren Zeiten automatisch die Raumtemperatur absenken. Wenn Sie dies wünschen, nehmen Sie bitte Kontakt mit der Heizungsfirma auf.

3.8 Entlüften der Heizkörper

Bild Heizkörper
Entlüften

Die Heizkörper wurden bei Inbetriebnahme der Heizungsanlage komplett entlüftet. Im Normalfall wird sich in den Heizkörpern keine Luft mehr ansammeln. Sollte es in einem Heizkörper jedoch zu einem plätschernden Geräusch kommen, so ist eine nochmalige Entlüftung erforderlich.

Jeder Heizkörper ist mit einer Entlüftungseinrichtung ausgestattet. Luftansammlungen können Störungen im Heizbetrieb verursachen (die Heizkörper werden im oberen Bereich nicht warm). Mit einem Vierkantschlüssel kann die Entlüftungseinrichtung am Heizkörper betätigt werden. Die Entlüftungseinrichtung ist so lange zu öffnen, bis Wasser bei der Entlüftungseinrichtung austritt. Bitte beachten Sie, dass das Wasser, welches aus der Heizkörperentlüftung austritt, starke Verschmutzungen aufweist (Verschmutzungsgefahr). Wenn Sie sich das Entlüften der Heizkörper selbst nicht zutrauen, nehmen Sie bitte Kontakt mit Ihrem Heizungsbetreuer auf, der Ihnen beim Entlüften gerne behilflich sein wird.

3.9 Absperren der Wohnung

Zum völligen Absperren der Rohrleitungen in Ihrer Wohnung sind bei der Fernwärmetherme (Wärmeübergabestation) folgende Absperungen (Kugelventile) eingebaut:

Bild Rohrleitungen (absperren)

Haupt- Zuleitung Kaltwasser	Warmwasser Wohnung	Kaltwasser Wohnung	Vorlauf Fernwärme Wohnung	Rücklauf Fernwärme Wohnung	Vorlauf FB-Heizung Wohnung	Rücklauf FB-Heizung Wohnung
-----------------------------------	-----------------------	-----------------------	---------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

3.10 Fernwärmeübergabestation mit Warmwasserbereitung

Bild
Fernwärmeübergabe
station

Jede Wohnung ist mit einer eigenen Fernwärmeübergabestation mit integriertem Plattenwärmetauscher für die Warmwasserbereitung ausgestattet. In dieser Übergabestation befinden sich - neben weiteren Fernwärmearmaturen - ein geeichter Zähler zur Erfassung des Energieverbrauchs für die Warmwasserbereitung in Ihrer Wohnung und ebenfalls ein Kaltwasserzähler für die Aufteilung der Wasser- und Kanalgebühren.

Die Ablesung der Zähler erfolgt mindestens einmal pro Jahr vor Legung der Abrechnung nach rechtzeitiger Bekanntgabe des Ablesungstermines.

Bitte beachten Sie in Ihrem eigenen Interesse, dass an diesen Fernwärmearmaturen und der Zählanlage keinerlei Veränderungen vorgenommen werden dürfen!

Die Warmwassertemperatur wird in der Station auf einen Wert von ca. 45-50°C geregelt.

Eine Entlüftungsmöglichkeit ist im heizungsseitigen Zulauf zum Wärmetauscher (in der Fernwärmetherme) vorgesehen. Bei Wartungsarbeiten an der Heizungsanlage kann es vorkommen, dass Luft in das Heizungssystem gelangt. Diese kann sich in der Fernwärmetherme ansammeln. Wenn Luft in der Zuleitung zum Wärmetauscher ist, kann es zu einer Störung bei der Warmwasserbereitung und Beheizung führen. Die Entlüftungseinrichtung ist gleich zu bedienen wie beim Heizkörper.

3.11 Heizkostenabrechnung

Die Abrechnung der Kosten für die Raumheizung und Warmwasser erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, die im Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) genau geregelt sind. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang die Ausführungen in der Wärmelieferungsvereinbarung.

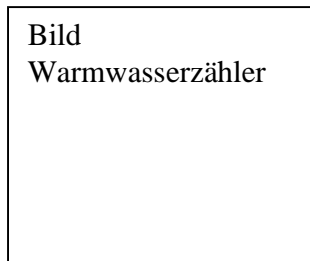
Jede Manipulation am Wärmemengenzähler ist bei der Auslesung erkennbar. Bei Defekten oder Manipulationen an den Zählleinrichtungen muss der Verbrauch anhand verfügbarer Daten hochgerechnet werden.

Bild
Wärmemengenzähler

Der Energieverbrauch der Wohnung wird mit den elektronischen Wärmemengenzähler (WMZ) genauestens erfasst. Diese Geräte sind genau genormt und zum Schutz vor Manipulationen plombiert.

Wenn Sie sich den Zählerstand vom Wärmemengenzähler monatlich notieren, bekommen Sie eine gute Übersicht über den Energieverbrauch für die Raumwärme und Warmwasserbereitung. Der WMZ wird einmal im Jahr – gemeinsam mit den Wasserzählern innerhalb der Fernwärmetherme – von einer Fachfirma abgelesen. Der Ablesetermin wird Ihnen jeweils rechtzeitig bekannt gegeben. Bitte beachten Sie, dass Sie bei Nichtbeachtung des Ablesetermines eine allfällige zusätzliche Anfahrt der Fachfirma bezahlen müssen.

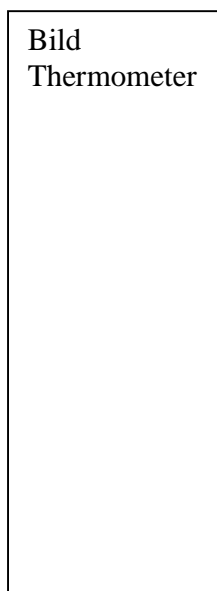
3.11.1 Zähler für Warmwasser



Die entstehenden Aufwendungen des Energieaufwands für die Warmwasserbereitung werden nach gemessenem Verbrauch je Wohnung aufgeteilt. Für diese Erfassung ist im Bereich der Fernwärmetherme ein Zähler eingebaut, der einmal jährlich von einer Fachfirma abgelesen wird.

Wir empfehlen Ihnen, auch selbst Verbrauch monatlich zu notieren und so eine Eigenkontrolle sicherzustellen.

3.12 Feststellung der Raumtemperatur



Sie haben Anspruch auf eine bestimmte Raumtemperatur, nicht aber Anspruch auf eine Fußbodenoberflächentemperatur. Diese Raumtemperaturen erreichen Sie nur dann, wenn Sie Ihre Wohnung kontinuierlich beheizen und die Heizkreise nicht stundenlang völlig abdrehen. Sollten Sie Reklamationen wegen unzureichender Beheizung haben, bitten wir Sie unbedingt vorerst um Beachtung folgender Vorgangsweise:

Stellen Sie den Raumthermostat im betreffenden Raum auf jene Stellung, die der gewünschten Raumtemperatur entspricht. Messen Sie die erreichte Raumtemperatur während des Tages über einen Zeitraum von mindestens 12 Stunden.

Die erreichten Raumtemperaturen lesen Sie alle 2 Stunden ab und notieren diese auf einem Zettel.

Zur Messung der Raumtemperatur verwenden Sie bitte das Thermometer, das wir in allen Wohnräumen für Sie bereits montiert haben.

Wenn Sie die gewünschte Temperatur über- oder unterschreiten, verstellen Sie das Thermostatventil um maximal eine halbe Einheit nach oben bzw. unten und wiederholen Sie die Messung.

Sollten Sie 21°C (in Wohnräumen), 20°C (in Schlafräumen) oder 24°C (in Bädern) nicht erreichen, melden Sie dies bitte ihrem Heizungsbetreuer.

3.13 Heizungsbetreuung

Die Betreuung der Heizungsanlage wird von einem Heizungsbetreuer wahrgenommen. Den Namen und die Telefonnummer des Heizungsbetreibers entnehmen Sie bitte der Liste der wichtigen Personen und Firmen in dieser Dokumentation. Bei allfälligen Problemen betreffend Ihre Heizung oder Warmwasserbereitung nehmen Sie bitte unbedingt zuerst mit dem Heizungsbetreuer Kontakt auf.

Sollte dieser Ihr Problem nicht lösen können, steht Ihnen natürlich auch die Hausverwaltung und Haustechnik der PegesImmobilien zur Verfügung.

Bei schweren Gebrechen oder gravierenden Heizungsproblemen wenden Sie sich an den Notdienst der, den Sie unter der Nummer erreichen können.

4 Elektroinstallation

4.1 Stromversorgung

Bild Stromverteiler

Die Stromversorgung der Wohnungen erfolgt von den Verteilern, welche im Kellergeschoß installiert sind. In diesen Verteilern befinden sich die Stockwerks-Sicherungen und die Stromzähler für die einzelnen Wohnungen und allgemeinen Anlagen (Heizung, Waschküche, Stiegenhaus, usw.). Die Stromsicherungen für die einzelnen Kreise der Wohnung befinden sich in einem separaten Verteiler, der im Vorraum Ihrer Wohnung eingebaut ist.

4.2 Schutzbereich in Nassräumen

Im Bereich von Badewannen und Duschkabinen muss aus Sicherheitsgründen gemäß den einschlägigen Bauvorschriften ein Schutzbereich von 60 cm eingehalten werden.

Innerhalb dieses Schutzbereiches dürfen Leuchten oder elektrische Betriebsmittel nur in "spritzwassergeschützter Ausführung" fix angeschlossen montiert werden.

Steckdosen sind innerhalb dieses Schutzbereiches nicht erlaubt, dies gilt auch für die Montage von Spiegelschränken etc. mit eingebauter Steckdose.

4.3 Fehlerstromschutzschalter

Bild Fehlerstromschutzschalter

In Ihrem Elektro-Wohnungsverteiler befinden sich neben den Sicherungen für alle Stromkreise Ihrer Wohnung auch noch "Fehlerstromschutzschalter" (FI-Schalter). Diese Schalter verhindern, dass bei einem Defekt an einem Elektrogerät Personen in den Stromkreis kommen und so körperliche Schäden erleiden können.

Dieser Schalter muss einmal pro Monat auf seine Funktion hin getestet werden. Möglich ist dieser Test durch einen Prüfkнопf (mit „T“ bezeichnet). Wenn Sie diesen Prüfkнопf betätigen, muss der Schutzschalter ausschalten und so die gesamte Wohnung stromlos sein. Falls bei einem Test der Schutzschalter nicht abfällt, muss dieser umgehend getauscht werden; bitte verständigen Sie in diesem Fall die Hausverwaltung der PegesImmobilien.

Bevor Sie diesen Test vornehmen empfiehlt es sich, empfindliche Geräte auszuschalten bzw. Computer herunterzufahren, um einen Datenverlust zu vermeiden.

4.4 Gegensprechanlage - Türöffner

Bild Gegensprechanlage

Das Wohnhaus ist mit einer Torsprechanlage, kombiniert mit elektrischem Türöffner bei der Haustüre, ausgestattet. Der Torlautsprecher, welcher auch als Mikrophon dient, ist im Klingeltableau beim Haustor eingebaut. Die zugehörige Sprechanlage ist im Vorzimmer Ihrer Wohnung montiert.

Durch den an der Gegensprechanlage befindlichen Taster mit dem Symbol Schlüssel kann der in der Haustüre eingebaute elektrische Türöffner betätigt werden.

Mit der Taste mit dem Symbol eines Telefonhörers können Sie eine Gesprächsverbindung zur Haustüre aufbauen und auch wieder beenden. Wenn eine Verbindung besteht, leuchtet daneben eine Kontroll-Leuchte auf.

Sie können die Klingel am Taster an der Oberseite ausschalten; eine rote „Fahne“ erinnert Sie an die ausgeschaltete Klingel.

4.5 Klingeltableau

Das Klingeltableau wurde bereits mit Namen und Wohnungsnummern beschriftet. Sollten Sie eine andere Beschriftung wünschen, melden Sie dies bitte Ihrem Anlagenbetreuer, der in Folge für eine Änderung Sorge tragen wird.

4.6 Briefkasten

Der Briefkasten wurde bereits mit Namen und Wohnungsnummern beschriftet. Sollten Sie eine andere Beschriftung wünschen, melden Sie dies auch in diesem Falle bitte Ihrem Anlagenbetreuer, der in Folge für eine Änderung Sorge tragen wird.

4.7 Telefonanschluss

Für jede Wohnung wurde die Verrohrung inkl. der Verdrahtung vom Verteiler im Kellergeschoß bis in das Vorzimmer verlegt.

Wenn Sie einen Telefonanschluß wünschen, nehmen Sie bitte bei der Telekom Austria AG oder einen alternativen Festnetzanbieter Kontakt auf. Die Montage der Telefonsteckdose erfolgt dann durch den Telefonanbieter.

Kosten jeder Art, welche durch die Zuführung bzw. Einleitung des Telefonanschlusses anfallen, gehen zu Lasten des Antragstellers.

Sie können den Telefonanschluss durch eine Fachfirma auch in ein anderes Zimmer verlegen. Benützen Sie dazu die vorhandene Leerverrohrung, die vom Kleinspannungsverteilerkasten im Vorzimmer (unter dem Sicherungskasten) in weitere Räume ausgeführt ist. Bitte lesen Sie dazu weitere Hinweise im Kapitel „Radio- und Fernsehversorgung“.

5 Lüften

5.1 Warum lüften?

Feuchtigkeit entsteht bei sehr vielen Prozessen:

- Der Mensch gibt durch seine Atmung Feuchtigkeit ab.
- Beim Kochen wird Feuchtigkeit erzeugt
- Duschen und Baden erhöhen die Feuchtigkeit
- Pflanzen steigern die Feuchtigkeit

Die durchschnittliche Feuchteabgabe einer Person in einer Wohnung beträgt 150 Gramm pro Stunde, das sind 3,6 Liter am Tag. Hierzu kommen zusätzliche Feuchteinträge wie Duschen, Kochen, Reinigen, Wäsche wasche etc. Der Feuchteanfall in einer Wohnung mit einem 2-Personen-Haushalt kann 10 Liter und mehr am Tag betragen.

Erhöhte Feuchtigkeit über einen längeren Zeitraum fördert das Wachstum von Bakterien und schadet über Schimmelbildung der Bausubstanz.

Erhöhte Feuchtigkeit schadet dem Bewohner und dem Haus.

Eine Reduzierung der Feuchtigkeit kann durch ein dem Feuchtigkeitsniveau angepasstes Lüftungsverhalten erreicht werden.

5.2 Warum braucht man heute eine wirksame Lüftung ?

Grafik Lüften Gestern / Heute

Die energetischen Anforderungen an die Gebäude sind permanent erhöht worden. Eine elementare Komponente hierbei stellt die Dichtigkeit der Gebäude dar. Die verbesserte Dichtigkeit der Häuser führt zu einer Verringerung der energetischen Verluste. Gleichzeitig jedoch wird dadurch der natürliche Luftaustausch im Gebäude auf ein Minimum reduziert.

Anstieg von Feuchtigkeit, schlechte Luft sind die Folgen. Systeme der Kontrollierten Wohnungslüftung schaffen hierbei Abhilfe. Sie stellen den Kompromiss zwischen notwendiger Dichtigkeit des Hauses und notwendigem Luftaustausch sicher.

Konsequenz: ohne Zuluftelemente, kann die frische Luft nicht mehr nachströmen selbst wenn es Ablufterelemente und Ventilator gibt.

5.3 Feuchtigkeitsgesteuerte Grundlüftung

Gutes Lüften ist nicht zu viel Lüften (Energieverluste) und nicht zu wenig Lüften (hohe Luftfeuchte, schlechte Luftqualität). Alle Wohnungen verfügen daher über eine in Abhängigkeit der Luftfeuchte geregelte, sehr einfache, mechanische Lüftungsanlage. Diese Lüftungsanlage stellt bei normalen Bedingungen sicher, dass ein ausreichender Luftaustausch in der Wohnung erfolgt. Lediglich bei besonders hoher Belastung der Raumluft (zB. Zigarettenrauchen, Kochen mit viel Wasser ...) wird eine zusätzliche Fensterlüftung erforderlich sein. Die richtige Menge Luft, zum richtigen Zeitpunkt, im richtigen Raum, das ist die wichtige Anforderung, die das eingebaute Lüftungssystem erfüllen muss.

Mit diesem Lüftungssystem kann eine intelligente, sehr effiziente und vor allem eine energetisch sparsame Lüftung von Wohnungen sichergestellt werden. Probleme durch zu geringes Lüften (zB. Schimmelbildung) können durch dieses System praktisch ausgeschlossen werden. Die richtige Menge Luft ist immer abhängig von der Situation.

Grafik Wohnung bei Tag / Nacht

Feiern Sie am Sonntag Nachmittag ein Familienfest im Wohnzimmer, so brauchen Sie mehr Luft, als wenn Sie vor dem Fernseher eingeschlafen sind. Wenn Sie schlafen gehen, brauchen Sie die frische Luft

im Schlafzimmer und nur minimal im Wohnzimmer. Wir empfehlen Ihnen vor allem auch aus hygienischen Gründen, am System keinerlei Manipulationen vorzunehmen.

Das Lüftungssystem besteht aus folgenden Elementen:

5.3.1 Zuluftelemente

Bild Zuluftelemente

Die Zuluftelemente sind in allen Wohnräumen jeweils im Bereich der „Stockaufdoppelung“ der Fenster eingebaut. Den faktischen „Motor“ der feuchtegeregelten Zu- und Abluftelemente stellt der V8 Sensor dar. Ein bekanntes physikalisches Phänomen kommt hierbei zum Einsatz : Die natürliche Eigenschaft bestimmter Stoffe ihre Länge in Abhängigkeit der Feuchte zu verändern. Steigt die Luftfeuchtigkeit dehnt sich der Stoff, sinkt die Luftfeuchtigkeit zieht er sich zusammen. Durch dieses Prinzip bewegen die 8 Bänder des V8 Sensors eine oder mehrere Klappen. Sie bestimmen so den Luftstrom in Abhängigkeit der relativen Raumlufffeuchte des entsprechenden Raumes. Je höher die Luftfeuchtigkeit ist, desto weiter sind die Klappen geöffnet.

Die Zuluftelemente in Ihrer Wohnung sind wartungsfrei.

Alle Zuluftelemente sollten mit in die Reinigungsarbeiten eines Haushaltes einbezogen werden. Wir empfehlen etwa alle 2-3 Monate die Elemente mit einem handelsüblichen Reinigungsmittel (z.B. Geschirrspülmittel) und einem weichen, feuchten Tuch an den zugänglichen Stellen zu reinigen.

Auf keinen Fall dürfen die Schlitze im Zuluftelement abgedeckt bzw. verklebt werden.

5.3.2 Abluftelemente

Im Bereich der Bäder und WC's sowie in den Küchen sorgen Abluftelemente für eine entsprechende Entlüftung. Diese Geräte verfügen ebenfalls über eine „Feuchtesteuerung“, d.h. bei entsprechend höherer Belastung der Raumluff in der Wohnung mit Feuchtigkeit wird eine höhere Luftmenge abgesaugt. Sinkt durch die Lüftung die Feuchtigkeitsbelastung auf ein normales Maß ab, regelt das Gerät die Leistung zurück. Zu einer völligen Abschaltung der Geräte kommt es im Normalfall nicht, da eine Mindestluftmenge aus hygienischen Gründen permanent aus der Wohnung abgesaugt wird.

Die Behebung von Schäden, die durch unsachgemäße Beheizung oder unzureichende Lüftung der Wohnung hervorgerufen werden, kann von keiner Firma als Garantieleistung verlangt werden.

Bitte beachten Sie auch, dass der Einbau und die Verwendung des energiesparenden Zu- und Abluftsystems in Ihrer Wohnung eine erhöhte Wohnbauförderung bewirkt hat. Es ist daher nicht zulässig, Teile dieses Systems zu entfernen oder komplett außer Betrieb zu setzen.

5.4 Pflege der Abluftelemente

Bild Abluftelemente

Zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion sollen die Abluftelemente regelmäßig gepflegt werden. Die Reinigung kann entweder mit einem Staubsauger oder aber auch mit einem feuchten Tuch erfolgen.

5.5 Bedarfsabhängige Stoßlüftung

In Zeiten besonders hoher Raumlufbelastung durch Feuchtigkeit oder sonstige Schadstoffe (zB. Kochen, erhöhte Personenanzahl, Rauchen) ist zusätzlich zur automatischen Grundlüftung eine „Stoßlüftung“ durchzuführen. Mindestens ein Fenster im betreffenden Raum muss dabei vollständig geöffnet werden.

Durch Kippen der Fenster erreichen Sie keine ausreichende Durchlüftung, sehr wohl aber große Energieverluste und eine Unterkühlung der Fensterlaibung.

Damit Sie Ihre Räume gut lüften können, sollten Sie in jedem Raum wenigstens ein Fenster frei von Blumen halten.

In der kälteren Jahreszeit wird sich beim Lüften die Außenseite des geöffneten Fensters sofort beschlagen. Lassen Sie das Fenster dann unbedingt mindestens so lange geöffnet, bis die Außenseite wieder völlig abgetrocknet und frei von Beschlag ist. Ihr Fenster ist dadurch das optimale Messgerät und wird Ihnen je nach Außentemperatur und je nach Belastung des Raumes auf diese Art ganz genau anzeigen, wann Sie ausreichend gelüftet haben.

5.6 Dunstabzugshauben

Der Abluftanschluss in der Küche darf aus feuerpolizeilichen Gründen keinesfalls für den Anschluss einer Abluft-Dunstabzugshaube verwendet werden. Auch würde durch den Anschluss eines Dunstabzugs die Funktion der gesamten Lüftungsanlage erheblich gestört, weiters würde es dadurch zu einer massiven Geruchsübertragung in andere Wohnungen kommen. Benutzen Sie daher in jedem Fall ausschließlich „Umluft“ - Dunstabzugshauben mit eingebautem Fettfang- und Geruchsfilter (Aktivkohlefilter).

Vorhandene Abluftelemente in diesem Bereich sollten Sie keinesfalls abmontieren, damit die hygienisch erforderliche Grundlüftung im Kochbereich und die Abfuhr der beim Kochen anfallenden Luftfeuchtigkeit sichergestellt werden kann.

5.7 Richtiges Lüften im Kellergeschoß (Allgemeinbereiche, Abteile)

Da die Außenluft im Sommer einerseits sehr viel Feuchtigkeit enthält und die Erdgeschoßtemperaturen im unbeheizten Bereich andererseits verhältnismäßig kalt sind, sollten die Fenster im Sommer auf keinen Fall ständig geöffnet bleiben. Sie würden dadurch zusätzliche Feuchtigkeit in diese Bereiche transportieren, die dann an den kalten Oberflächen der Wände und Böden kondensiert und so vermeidbare Bauschäden verursacht.

Im Winter ist hingegen ein mehrmaliges, kräftiges Durchlüften der Räume ideal, wobei auch hier wieder wichtig ist, dass Sie die Fenster ganz öffnen und nach einer halben Stunde bis einer Stunde wieder schließen. Keinesfalls sollten die Fenster ständig offen gehalten werden.

5.8 Lüften von Trockenräumen

Eine rasche Trocknung Ihrer Wäsche erreichen Sie nur mit richtiger Lüftung des Trockenraumes.

Öffnen Sie beim Aufhängen Ihrer feuchten Wäsche das Fenster des Trockenraumes und drehen Sie den Heizkörper im Trockenraum auf Stellung II bis III am Thermostatkopf. Dadurch können Sie einen guten Luftaustausch und eine ausreichende Abfuhr der beim Trocknungsvorgang freiwerdenden Feuchtigkeit erreichen. Bitte beachten Sie, dass diese Thermostatventile nicht größer als bis in Stellung III aufgedreht werden können, um unnötigen Energieverlust zu verhindern.

Beim Abnehmen der Wäsche schließen Sie das Fenster wieder und stellen Sie den Heizkörperthermostat zurück auf Stellung I.

Da letzten Endes die Heizkosten der Trockenräume ebenfalls von Ihnen über die Heizkostenabrechnung getragen werden, empfehlen wir Ihnen im eigenen Interesse eine verlässliche Beachtung dieser Anleitung.

5.9 Lüften der Waschküche

Die Waschküche sollte nach jedem Waschvorgang kräftig gelüftet werden, ansonsten sollte das Fenster aber geschlossen bleiben. Der Heizkörperthermostat sollte generell auf Stellung "I" eingestellt bleiben.

5.10 Luftschadstoffe abführen

Das wirksame Lüften eines Raumes hat nicht nur die Aufgabe, die Luftfeuchtigkeit auf einem Wert zu halten, der der Baukonstruktion keinen Schaden zufügt.

In der nachstehenden Tabelle zeigen wir Ihnen einen Teil der wesentlichen Luftschadstoffe, die in Wohnungen auftreten können und daher abgeführt werden müssen.

SCHADSTOFF	KANN VORKOMMEN IN ...
Allergene	Hausstaub, Schimmelpilzsporen
Asbest	Brandschutzplatten, Nachtspeicheröfen
Biozide	Holzschutzmittel, Lacke
Formaldehyd	Tabakrauch, Spanplatten, Möbel
Gerüche	Tabakrauch, Möbel- u. Fußbodenlacke
Kohlenwasserstoffe	Lösungsmittel, Farben, Kleber
Kohlendioxid	Atemluft, Pflanzen
Ozon	Bürogeräte, Pflanzenlampen
Perchlorethylen	chemische Reinigung
polychlorierte Biphenyle	Dichtungsmassen, Wandfarben
p. a. Kohlenwasserstoffe	Parkettkleber, Linoleum
Radon	Erdreich, Baustoffe
Schimmelpilzsporen	Schimmelbildung an oder unter Bauteilen
Tabakrauch	Zigaretten, Zigarren, Pfeife

Mindestens genauso wichtig wie die Feuchteabfuhr ist beim Lüften die aus gesundheitlichen Gründen unbedingt notwendige Abfuhr "verbrauchter" Luft, in der noch eine Vielzahl an sonstigen Schadstoffen enthalten sein kann.

Als Schadstoffe anzusehen sind neben dem Kohlendioxyd, das durch Pflanzen und auch die menschliche Atmung entsteht, vor allem auch noch Schadstoffe, die über Jahrzehnte langsam zB. aus dem Mobiliar, aus Teppichen, Teppichböden und sonstigen Bodenbelägen, aber auch aus Anstrichen, Tapeten, Stoffen usw. an die Raumluft abgegeben werden können.

5.11 Schimmelpilze

Die Luft in den Wohnungen enthält von Haus aus auch noch zahlreiche Pilzsporen, die sich - ähnlich wie Staub - an den Wänden, am Boden und an der Einrichtung ablagern. Bleiben diese Pilzsporen durch den automatischen Betrieb der vorbeschriebenen Lüftungsanlage trocken, dann sind sie unproblematisch. Werden sie jedoch durch unzureichendes Lüften (zB. durch Manipulationen an der Lüftungsanlage) feucht, dann beginnen sie ein rasantes Wachstum, das bei hoher Konzentration dann auch durch die unschönen und ungesunden Schimmelflecken gut zu erkennen ist

5.12 Beschlagene Fensterscheiben

Bild beschlagene Fenster

Wenn es an der Verglasung raumseitig zu einem (auch nur teilweisen) Beschlagen des Fensters kommt, können Sie sicher davon ausgehen, dass die Luftfeuchtigkeit im Raum zu hoch ist und daher unbedingt gelüftet werden sollte. Zusätzlich sollte in diesem Fall die Funktion der automatischen Wohnungslüftungselemente einer Kontrolle unterzogen werden.

6 Brandschutz

6.1 Handfeuerlöscher

Für eine erste Feuerlöschhilfe sind jeweils in den Stiegenhäusern Feuerlöscher angebracht. Sollten Sie einmal einen dieser Feuerlöscher benutzen müssen, so verständigen Sie bitte umgehend den Anlagenbetreuer, damit dieser für eine ordnungsgemäße Nachfüllung Sorge trägt.

Weitere Feuerlöscher befinden sich in der Tiefgarage.

7 Verhalten im Brandfall

Bild Verhalten im Brandfall

Sollte es wider Erwarten in Ihrem Wohnhaus zu einem Brandfall kommen, bitten wir Sie, die Empfehlungen „Verhalten im Brandfall“ unbedingt zu beachten.

Diese Empfehlungen finden Sie im Anhang, diese sind weiters im Bereich von Feuerlöschern aufgehängt.

Bitte informieren Sie sich auch rechtzeitig über die Situierung der Feuerlöscher, die sowohl im Bereich der PKW-Stellplätze als auch in Stiegenhäusern situiert sind.

8 Wichtige Notrufnummern

Feuerwehr:	122
Polizei:	133
Rettung:	144
Wasserrettung:	144
Ärztendienst:	141 (Wochenende / Nacht)
Vergiftungszentrale:	01 – 406 43 43
Energie AG (Strom, Fernwärme, Gas)	xx
Kindertelefon:	xx
Kinder- und Jugendkrisentelefon:	xx
Krisenintervention:	xx
Telefonseelsorge:	142
Bauleitung, Herr Bmstr.	xx
Notdienst:	xxx
Kundencenter:	xxx
Anlagenbetreuung:.....	xx

9 Fahrzeuge

In Ihrer Wohnanlage befinden sich überdachte PKW – Stellplätze sowie nicht überdachte Stellplätze im Freien. Die jeweilige Zuordnung ist in den Kaufverträgen geregelt.

9.1 Überdachte Stellplätze

Die Abstellplätze sind nummeriert und den einzelnen Wohnungen zugewiesen. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang die Übergabeunterlagen, aus denen die genaue Stellplatznummer ersichtlich ist.

9.2 Freiplätze

Zusätzlich gibt es Stellplätze für Besucher im Freien, die nicht fix einzelnen Wohnungen zugewiesen sind.

9.3 Fahrzeuge im Haus

Aus baupolizeilichen Gründen ist das Abstellen von Mopeds, Motorrollern, Motorrädern bzw. Krafträdern jeder Art im ganzen Gebäude nicht gestattet.

9.4 Reinigung von Kraftfahrzeugen

Das Waschen von Motorfahrzeugen auf den vorgesehenen Parkflächen sowie auf der Straße ist baupolizeilich nicht gestattet. Gleichfalls sind das Ablassen von Motor- bzw. Getriebeöl und eine Durchführung des Ölwechsels auf diesen Flächen strengstens verboten.

9.5 Kinderwägen

Diese müssen in den Kellerabteilen der jeweiligen Wohnung abgestellt werden.

10 Gewährleistung

Für die in Ihrer Wohnung ausgeführten Arbeiten bzw. aufgestellten Gegenstände wurde größtenteils mit den einzelnen Lieferfirmen eine dreijährige Gewährleistungsfrist vereinbart. Alle eventuell in dieser Zeit sich ergebenden dringenden Mängel melden Sie bitte direkt dem Kundencenter der GSG, das Sie unter der Durchwahl erreichen können.

Sofern für die Entstehung des Mangels kein Verschulden Ihrerseits vorliegt, wird eine für Sie kostenlose Behebung der Beanstandung veranlasst. Wir ersuchen Sie, alle nicht dringenden Schadensbzw. Mängelmeldungen möglichst in schriftlicher Form (Brief, Fax, Mail) bekannt zu geben.

Eventuelle Beschädigungen an den gelieferten Einrichtungsgegenständen, welche bei der Wohnungsübergabe übersehen wurden, sind bis spätestens einen Tag nach der erfolgten Schlüsselübergabe schriftlich zu melden. Spätere Meldungen können nicht mehr als Beschädigungen bauseits angenommen werden und gehen daher zu Ihren Lasten.

Sollten Sie bei Auftreten eines Gebrechens keinen Kontakt mit der GSG herstellen können, ist es gestattet, zur Verhinderung von weiteren Schäden direkt Kontakt mit der zuständigen Ausführenden Firma aufzunehmen. Welche Professionisten an der Errichtung der Wohnanlage beteiligt waren, entnehmen Sie bitte der angeschlossenen Firmenliste.

11 Waschküchen – Trockenräume

Im Kellergeschoß befindet sich eine Waschküche, die mit einer Waschmaschine, einem Wäschetrockner und einem Ausgussbecken ausgestattet ist.

Die Waschmaschine und der Wäschetrockner können nur mit 50-Cent-Münzen betrieben werden. Die Münzkassiergeräte befinden sich in der Nähe der Maschinen.

Über die Bedienung der Waschgeräte und auch der Kassiergeräte erhalten Sie zu einem separaten Termin eine Einschulung durch den Gerätehersteller.

Sollten Sie darüber hinaus Unklarheiten haben, steht Ihnen Ihr Anlagenbetreuer gerne zur Seite.

Innerhalb von ca. 8 bis 14 Tagen nach Bezug der Wohnungen werden wir mit der Lieferfirma der Maschinen die Durchführung eines Waschvortrages vereinbaren und Ihnen den genauen Termin durch Hausanschlag rechtzeitig bekannt geben. Damit Sie die Bedienung und Pflege der Maschinen kennen lernen, ist Ihre Teilnahme an diesem Vortrag unerlässlich.

Die für die Benützung der Waschanlage notwendige, monatliche Wascheinteilung wird bei Bedarf von der Hausverwaltung durchgeführt und in Anschlag gebracht.

Bild Münzeinwurf

Die Maschinen der Waschanlage sind über Münzautomaten geschaltet und daher nur nach Einwurf von 50 Eurocent-Münzen betriebsbereit.

Die Benützungsgebühr der Waschküche, welche durch die Münzen eingehoben wird, soll die Energiekosten (Strom, Warmwasser) und anfallenden Grundgebühren decken. Für die Wäschetrocknung sind im Kellergeschoß Trockenräume vorhanden. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang die Empfehlungen hinsichtlich des richtigen Lüftens dieser Räume im entsprechenden Kapitel.

Zusätzlich gibt es im Keller Trockenräume. Auch wenn Sie die Wäsche in Ihrer Wohnung waschen, benützen Sie zum Trocknen unbedingt die Trockenräume. Das Aufhängen von feuchter Wäsche zum Trocknen innerhalb der Wohnung führt zwangsläufig zu Durchfeuchtungsproblemen, da der erforderliche Luftwechsel innerhalb der Wohnung nicht sichergestellt ist.

Beim Aufhängen der Wäsche stellen Sie das Thermostatventil auf Stellung „III“ und öffnen Sie das Fenster ganz. Wenn Sie die trockene Wäsche wieder abnehmen, sollten Sie das Thermostatventil auf Stufe „I“ zurückdrehen und alle Fenster wieder schließen. Die Türen der Trockenräume zu den übrigen Kellerbereichen sollten immer geschlossen bleiben!

11.1 Entwässerungspumpen

Für die Ableitung der im Bereich der Heizungsanlage anfallenden Abwässer ist eine vollautomatische Hebeanlage installiert.

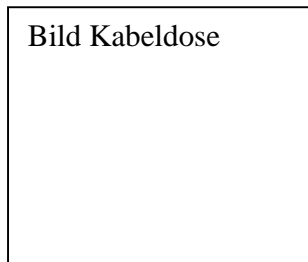
Sollte es im Bereich dieser Hebeanlage zu einer Störung kommen, ertönt eine Hupe. Wenn dies der Fall ist, verständigen Sie umgehend Ihren Anlagenbetreuer und – sollte dieser den Schaden nicht beheben können – auch das Kundencenter der GSG. Auf keinen Fall sollten Sie bei Ansprechen der Alarmhupe die Feuerwehr verständigen, da derartige Einsätze keinen kostenlos zu behobenden Notfall darstellen.

12 Radio- und Fernsehversorgung

Die Wohnanlage ist mit einer Fernseh- und Rundfunkversorgung ausgestattet die an das Kabel-TVNetz der angeschlossen ist.

Die diesbezüglichen Anschlussdosen befinden sich jeweils im Wohnzimmer. Verstärkereinrichtungen sind in Verteilerkästen im Allgemeinbereich situiert. Diese Verstärker dürfen nicht von Ihnen, sondern nur von einem befugten Fernsehtechniker der eingestellt werden.

Vom Verteilerkasten innerhalb der Wohnung (unter dem Sicherungskasten) führen Leerrohre mit Vorspanndraht zu den Reserveanschlüssen. Über diese Leerrohre können weitere Anschlüsse hergestellt werden, wobei jedoch der Kabelanschluss unbedingt von einer Fachfirma oder vom Kabelfernsehbetreiber (Energie AG) hergestellt werden muss.



Zusätzliche Leerverrohrungen zum nachträglichen Einziehen eines TV-Kabels befinden sich im Schlafzimmer und auch allen Kinderzimmern. Die Verrohrung erfolgt sternförmig, ausgehend von den Abzweigdosen im Vorraum unterhalb des Wohnungsverteilers.

Diese Reserveanschlüsse sind mit einer Leerabdeckung versehen.

Bei Nichtbeachtung der nachstehenden Hinweise kann die gesamte Anlage gestört werden und können auch Schäden entstehen, deren Reparatur zu Ihren Lasten durchgeführt werden müsste.

Für den Anschluss an die Anlage sind geeignete werksmäßig konfektionierte Anschlusskabel zu verwenden. Nur bei Verwendung der richtigen Anschlusskabel ist eine einwandfreie Funktion der Anlage gewährleistet.

Sollten sie mit der Einstellung Ihrer Empfangsgeräte nicht klar kommen, wenden Sie sich an einen Fachhändler oder auch direkt an den Kundendienst der Anschlusskabel können in jedem Fachgeschäft bezogen werden.

Achten Sie bitte genau auf die diesbezügliche Beschriftung von Stecker und Anschlusskabel. Im Übrigen bitten wir Sie, die Bedienungsanleitung zu Ihren Geräten genau zu befolgen.

Eine zusätzliche Anbringung von Antennen an Fenstern, Balkongerüsten usw. ist baupolizeilich nicht gestattet.

Eine Kontrolle der Anschlüsse werden wir bei Bedarf veranlassen. Wir weisen besonders darauf hin, dass die installierte Verteilanlage Allgemeingut aller Wohnungsinhaber dieses Hauses ist und Veränderungen an dieser unzulässig sind (Steckdosenausbau, Steckdosenerlängerung, usw.).

12.1 Programmangebot

Die Fernseh- und Rundfunkversorgung erfolgt über das Kabel-TV-Netz der Firma

Ein Grundprogramm bestehend aus den Fernsehsendern ORF1, ORF2, ARD, ZDF und BR3 können Sie gegen eine jährliche Wartungsgebühr von derzeit € empfangen. Darüber hinaus haben Sie gegen eine monatliche Gebühr von derzeit € die Möglichkeit, 125 analoge und digitale Fernsehprogramme und 160 Rundfunkprogramme zu empfangen.

Ebenfalls über das Kabel-TV-Netz möglich ist ein Anschluss an das Internet, der Anschluss ist über die angemeldet und hergestellt werden muss.

Bitte wenden Sie sich bei diesbezüglichem Interesse an die, Informationen über das Angebot legen wir den Übergabeunterlagen bei.

13 Allgemeine Hinweise

13.1 Innentüren

Die montierten Innentüren sind Vollbautüren. Diese Türen sind mit den handelsüblichen Möbelpflegemitteln zu behandeln bzw. einzulassen, jedoch keinesfalls mit irgendwelchen Reinigungsmitteln zu waschen.

13.2 Zentralsperranlage

Im Wohnhaus wurde eine Zentralsperranlage eingebaut. Sie können daher mit Ihren Stück Wohnungsschlüssel auch Ihr Wohnungsabteil, den Briefkasten und Fahrradraum sperren.

Die Schlüssel der Wohnungstüren sind selbstverständlich unterschiedlich, sodass andere Wohnungen mit Ihrem Schlüssel nicht gesperrt werden können. Weitere Schlüssel können nur mit Zustimmung des Hauseigentümers bzw. der Hausverwaltung nachbestellt werden.

13.3 Wohnungseingangstüren

Beim Verlassen der Wohnung bzw. beim Schließen der Wohnungstüre ersuchen wir Sie, niemals den Wohnungsschlüssel in der Wohnung zu vergessen, da die Falle der Wohnungseingangstüre nur mit dem Schlüssel geöffnet werden kann. Die Eingangstüren sind stiegenhausseitig aus Sicherheitsgründen mit einem feststehenden Türkopf versehen.

Ohne Schlüssel kann die Eingangstüre nur von einem Sperrdienst geöffnet werden.

13.4 Wohnungsabteile

Jeder Wohnung ist im Kellergeschoß ein Abstellraum zugeordnet, welcher mit Ihrer Wohnungstürnummer versehen ist. Rohrleitungen, welche sich in Ihrem Abteil befinden sind zu schützen bzw. dürfen keinesfalls belastet werden.

Achten Sie darauf, dass in den Abteilen verderbliche Sachen nicht auf dem Boden stehen oder liegen. Bei Rohrbrüchen oder Kanalverstopfungen könnten an solchen Sachen Schäden entstehen, die durch keine Versicherung gedeckt sind.

Lagern Sie grundsätzlich im Abteil keine wertvollen Gegenstände, aufgrund der hohen Luftfeuchte im Sommer ist darüber hinaus die Lagerung von Bekleidung aller Art nicht empfehlenswert (Gefahr der Schimmelbildung).

13.5 Fenster

Die Fenster sind als Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung ausgeführt.

Achten Sie darauf, dass bei geschlossenen Fenstern die Beschläge auch wirklich in Verschlussstellung stehen und die Verschlusszapfen auch entsprechend eingerastet und nicht sichtbar sind. Ein nicht richtiges Einrasten der Verschlüsse hat ein Verziehen der Flügel zur Folge.

In jedem Raum ist ein Flügel mit einem Drehkippschlag ausgerüstet.

Wir empfehlen, die beweglichen Beschlagteile von Zeit zu Zeit etwas zu ölen, damit die Beschläge leicht gängig bleiben und auch der Verschleiß so gering wie möglich gehalten wird. Die Kunststoffteile der Fenster sollen auf keinen Fall mit scharfen Waschmitteln, sondern mit schonenden Mitteln gereinigt werden.

13.6 Bodenbeläge

Gründliches Reinigen und Pflegen der Beläge vor Benützung lohnt sich für die Haltbarkeit und spätere Pflege des Belages. Die Pflege der versiegelten Parkettböden ist nur mit einem geeigneten Versiegelungs- Pflegemittel durchzuführen.

13.7 Müllbeseitigung

Für die Aufnahme aller Abfälle wurde ein Mülltonnplatz im Freien bei den Hauszugängen für die Müllcontainer errichtet. Die Boxen werden von der Müllabfuhr periodisch entleert.

Für anfallendes Verpackungsmaterial während der Übersiedlung wird ein Container während der nächsten 2-3 Wochen aufgestellt. Bitte die Kartonagen bei der Entsorgung entsprechend zu zerlegen.

14 Versicherungsschutz

Für das Objekt selbst bzw. für alle mit dem Bauwerk festverbundenen Teile wurde eine so genannte Bündelversicherung abgeschlossen, welche die Sparten Feuer, Haftpflicht und Sturmschaden (Antennenschäden mit eingeschlossen) abdeckt. Ebenfalls besteht Versicherungsschutz für Leitungsgebrechen der Variante „C“ (Korrosionsschäden inkl. Verstopfungen).

Der Versicherungsschutz erstreckt sich jedoch, wie bereits erwähnt, auf das Bauwerk selbst und die damit fest verbundenen Teile, nicht aber auf Wohnungseinrichtungsgegenstände, wie Möbel, Elektrogeräte, nicht verklebte Teppiche, etc.

Es ist daher dem Wohnungsinhaber selbst zu überlassen, wie weit er einen Versicherungsschutz in Form einer Hausratversicherung eingeht und in diese auch Wasserschäden mit einschließt, die durch Unvorsichtigkeit oder Platzen von Schläuchen (Waschmaschine, Geschirrspüler, etc.) entstehen können.

Sofern Schäden, gleichgültig welcher Art, am Objekt selbst oder an Einrichtungsgegenständen anderer Wohnungen durch Verschulden eines Wohnungsinhabers zustande kommen, ist dieser zur kostenmäßigen Abdeckung solcher Schäden verpflichtet.

Von Mietern / Wohnungseigentümern vorgenommene wesentliche Veränderungen, wie zum Beispiel Holzdecken, Spezialverfliesungen und -armaturen, Kachelöfen, Markisen und Rollläden usw. gelten ausdrücklich als nicht mitversichert. Grundlage für die jeweilige Ausstattung des versicherten Gebäudes bildet der Stand der Bauherstellung (Grundausstattung) bei Übergabe durch die GSG an die Mieter / Wohnungseigentümer.

15 Betreuung der Wohnanlage

Die Betreuung der Wohnanlage wird entweder von einem Anlagenbetreuer oder einem Betreuungsunternehmen wahrgenommen. Von diesem werden nachfolgende Leistungen erbracht.

15.1 Beaufsichtigung

Der Betreuer hat alle wahrgenommenen oder ihm sonst zur Kenntnis gebrachten Gebrechen sowie technischen Einrichtungen und Gefahren am Haus und allen zum Haus und der Liegenschaft gehörenden Anlagen sofort eigenständig abzusichern und dem Hauseigentümer bzw. der Verwaltung ehestens zur Anzeige zu bringen.

Er hat auf die Einhaltung der Hausordnung durch die Hausbewohner zu achten.

Er hat mit der Hausverwaltung Kontakt aufzunehmen wenn er feststellt, dass Nutzungsänderungen an Wohnungen oder allgemeinen Teilen der Anlage vorgenommen wurden bzw. die Wohnungen von hausfremden Personen benützt werden.

Die zum Haus gehörigen Parkflächen sind regelmäßig auf nicht betriebsbereite Fahrzeuge zu kontrollieren und sind solche Fahrzeuge mindestens 1 x monatlich der Hausverwaltung schriftlich zu melden

Die im Bereich der Wohnanlage aufgestellten Spielgeräte sind regelmäßig, mindestens 1 x wöchentlich, auf Funktion bzw. oberflächliche Zerstörungen bzw. Beschädigungen oder Fehler zu kontrollieren.

Ebenfalls zu kontrollieren ist der Zustand von Gartenbäumen in der Wohnanlage bzw. der Liegenschaft des Hauseigentümers hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht. Es sind daher vom Arbeitnehmer zumutbare Baumkontrollen, einschließlich der damit verbundenen Vorsorgemaßnahmen regelmäßig, mindestens jedoch zweimal jährlich oder nach einem Sturm, durchzuführen.

Festgestellte Mängel sind umgehend an die Hausverwaltung schriftlich zu melden.

15.2 Wartung / Hausbetreuung

Der Anlagenbetreuer hat kleinere Reparaturarbeiten, die kein spezifisches Fachwissen erfordern, wie z.B. Zylindertausch, Türeinjustieren etc. auszuführen

Verständigung der Verwaltung über Reparaturnotwendigkeiten, sowie die Koordination und Kontrolle von in der Wohnhausanlage tätigen Professionisten und Arbeitsleistern.

Laufende Kontrolle der Beleuchtung der Außenanlage, im Stiegenhaus, der Garage (falls im Objekt vorhanden), im Keller und sonstigen allgemeinen Teilen der Wohnhausanlage; sofern wahrgenommene Mängel ohne weitere technische Kenntnis behebbar sind, die Behebung dieser Mängel (z.B. Tausch von Beleuchtungskörpern etc.)

Überprüfung der Wasserleitungen auf Dichtheit, falls erforderlich Durchführung oder Veranlassung kleinerer Dichtheitsreparaturen.

laufende Kontrolle und Sauberhaltung der Wasserabflüsse in den Lichtschächten und aller sonstigen Wasserabflüsse sowie des gesamten Entwässerungssystems.

Unterstützung der Hausverwaltung bei administrativen Aufgaben (Austeilen von Rundschreiben, Zahlscheinen, Unterschriftenlisten, Waschküchenabrechnung etc.).

Betreuung der wohnhausanlagen- und wohnungsbezogenen Anliegen der Mieter.

Beflaggung der Wohnanlage an Bundes-, Landes- und Ortsfeiertagen oder sonstigen Feiertagen lt. Anordnung durch die Hausverwaltung.

Aufzugswarttätigkeit mit täglicher / wöchentlicher Überprüfung (Probefahrt); die Arbeitsanweisung zur Betreuung von Aufzugsanlagen ist genauestens einzuhalten.

15.3 Reinigungsarbeiten im Haus

Regelmäßige Reinigung der im Folgenden angeführten, zum Haus gehörigen, der Benützung durch alle oder mehrere Hausbewohner zugängliche Räume; die nachfolgend angeführten Leistungen sind Mindestleistungen zur ordnungsgemäßen Wartung eines Objektes:

1 x wöchentlich Kehren des Stiegenhauses, der Gänge, des Hofes sowie aller allgemein zugänglichen Nebenräume

1 x wöchentlich sind nach vorherigem Kehren Stiegen, Gänge, Spielräume, Trockenräume und Waschküchen mit geeigneten Pflegemitteln zu wischen bzw. nass zu reinigen

1 x monatlich sind alle Allgemeinräume im Keller oder in sonstigen Geschoßen sowie Kellergänge, Abstellräume, Fahrrad- und Mopedräume, Unterflurgaragen (falls im Objekt vorhanden) oder allgemein zugängliche Räume zu kehren und wo erforderlich nass aufzuwischen

Bei Bedarf sind Verschmutzungen an Wänden, Eingangsportale und Türen zu entfernen.

3 x jährlich reinigen der Stiegenhaus-, Gang-, Kellerfenster und sonstigen Glasflächen in allgemein zugänglichen Räumen (die Sicherheitsbestimmungen nach dem Arbeitnehmerschutzgesetz sind dabei unbedingt einzuhalten)

15.4 Gehsteige und sonstige befestigte Flächen

Die öffentlichen sowie die Gehsteige innerhalb der Liegenschaft (Hauszugang) sind stets in sauberem und verkehrssicherem Zustand zu halten.

Gehsteige, Gehwege, Hauszugänge, Eingangspodeste einschließlich aussenliegender Stiegenanlagen sind gem. § 93 StVO in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr von Schnee zu räumen und bei Glatteis zu bestreuen.

Darüber hinaus sind Schneeweichten oder Eisbildungen von Dächern rechtzeitig zu entfernen und sind Gefahrenstellen mit Visierstangen (Gefahrenstangen) und Gefahrentafeln zu sichern.

Unabhängig von der Verpflichtung des § 93 StVO ist darüber hinaus eine gefahrlose Benützung der Geh- und Fahrwege nach § 1319 a ABGB als Wegehalter sicherzustellen.

Die Haus- und Hofzufahrt, Parkflächen und sonstige innerhalb der Liegenschaft befestigten Flächen sind ebenfalls reinzuhalten und mindestens 1 x monatlich zu kehren.

Die Schneeräumung hat auf diesen Flächen insoweit zu erfolgen, dass eine einwandfreie und gefahrlose Benützung dieser Flächen gegeben ist.

Sonstige befestigte Flächen wie Zugänge zu Wäschetrockenplätzen, Teppichklopfstangen etc. sind nach Bedarf zu bearbeiten.

Der Anlagenbetreuer haftet für eine ordnungsgemäße Erfüllung der ihm überbundenen Verpflichtungen gemäß § 93 StVO und § 1319 a ABGB.

15.5 Grün- und Außenanlagenbetreuung

Die zur Wohnanlage gehörigen Rasenflächen sind regelmäßig zu säubern.

Hecken, Blumenbeete und sonstige bepflanzte Flächen sind von Unkraut freizuhalten.

Bei den Bäumen und Sträuchern sind Baumscheiben herzustellen und von Unkraut freizuhalten.

Zusätzlich zu den oben angeführten Arbeiten sind folgende Leistungen zu erbringen:

Mindestens 2 x monatlich mähen des Grases (während der Wachstumsperiode)

Mindestens 2 x jährlich schneiden der Hecken (Frühjahr, Herbst)

Der Grünschnitt ist fachgerecht zu entsorgen, eine Kompostierung des Grünschnittes ist nur in Absprache mit der Hausverwaltung zulässig.

15.6 Mülltonnenversorgung

Die Mülltonnenplätze sind stets in sauberem Zustand zu halten und nach jeder Entleerung gründlich zu reinigen.

Mülltonnen sind zur Müllabfuhr rechtzeitig bereitzustellen und nach dem Entleeren wieder ordnungsgemäß abzustellen.

15.7 Waschküchenbetreuung

Die Waschküche und die Trockenräume sind nach Bedarf, mindestens jedoch einmal wöchentlich gründlich zu reinigen und vorhandene Fenster in sauberem Zustand zu halten. Die Reinigung der Waschmaschinen obliegt jeweils dem Benutzer.

Die Waschküche und die Trockenräume sind grundsätzlich versperrt zu halten. Den laut Wascheinteilung angeführten Waschküchenbenutzern sind die Waschküchen- und Trockenraumschlüssel vor Beginn der Waschzeit vom Waschküchenbetreuer auszuhändigen. Nach Beendigung des Waschvorganges (Trockenzeit) sind die Schlüssel wieder zu übernehmen, wobei Kontrollen über den ordnungsgemäßen Zustand der Maschinen und Einrichtungsgegenstände durchzuführen sind.

Die Waschmünzen werden so verrechnet, dass der Zählerstand beim Münzzähler mindestens 1 x monatlich abgelesen wird und der Anlagenbetreuer / Waschküchenbetreuer jeweils die Differenz zum Zählerstand des nächsten Ersten an die GSG zu verrechnen hat. Die Zählerablesungen sind jeweils am letzten Tag bzw. am 1. des Folgemonats vorzunehmen, in einem Buch fortlaufend einzutragen und der Stand zum Monatsersten ist der Hausverwaltung schriftlich bekannt zu geben. Gleichzeitig ist der Münzertrag mit der Hausverwaltung zu verrechnen. Die Richtigkeit der Ableseergebnisse wird durch die Hausverwaltung jeweils bei der monatlichen Abrechnung überprüft, aber auch bei gelegentlichen Hausbesuchen durch ein Organ der Hausverwaltung wird die Übereinstimmung des Zählers mit den Aufzeichnungen des Anlagenbetreuers / Waschküchenbetreuers überprüft.

Der Anlagenbetreuer / Waschküchenbetreuer hat dafür Sorge zu tragen, dass Reparaturen und Servicearbeiten an den Maschinen rechtzeitig und ordnungsgemäß durchgeführt werden. Bei sich häufenden Reparaturen oder Mängel größeren Umfangs ist vor Durchführung der Arbeiten Rücksprache mit der Hausverwaltung zu halten.

Bei Unzulänglichkeiten des Münzzählers und besonderen Vorkommnissen ist unverzüglich die Hausverwaltung zu verständigen.

Der Anlagenbetreuer / Waschküchenbetreuer hat in Absprache mit den Bewohnern und Haussprechern unter Berücksichtigung der Berufstätigen in regelmäßigen Abständen die Wascheinteilung zu treffen.

Für die Waschküchenbetreuung gebührt dem Anlagenbetreuer / Waschküchenbetreuer pro Waschmaschine der gemäß Entgeltrichtlinienverordnung geltende monatliche Betrag.

Erstellung von Waschplänen und Schlüsselausgabe.

16 Hausordnung

Eine vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne und in Ergänzung der abgeschlossenen Verträge zwischen Hausbewohnern sowie auch zwischen Hausbewohnern und der GSG als Vermieterin oder Verwaltungsorgan, verpflichtet alle Hausbewohner zur weitestgehenden gegenseitigen Rücksichtnahme und Toleranz sowie zur Einhaltung der Bestimmungen dieser Hausordnung.

16.1 Gegenseitige Rücksichtnahme der Hausbewohner

Die Erzeugung störender Geräusche, zum Beispiel durch Benutzung nicht abgedämpfter oder Lärm erzeugender Maschinen, durch starkes Türenzuschlagen, Treppenlaufen, durch Singen und Musizieren, Übungen auf Musikinstrumenten einschließlich Abspielen von Tonträgern in störender, übermäßiger Lautstärke und Ausdauer ist untersagt, insbesondere zwischen 12.00-14.30 Uhr sowie 22.00-6.00 Uhr früh (Zimmerlautstärke!). Lärmverursachende Arbeiten im Zusammenhang mit Adaptierungen in der Wohnung dürfen nur wochentags von 7.00-12.00 Uhr und von 14.30-18.00 Uhr durchgeführt werden. Kinder sind von den Eltern und Erziehungsberechtigten entsprechend zu beaufsichtigen. Das Spielen der Kinder in Hausfluren, auf Gängen und Stiegen sowie in den Kellerräumen ist nicht gestattet

Das Ausschütteln von Staubtüchern, Teppichen, Betten und dergleichen aus den Fenstern und von den Balkonen sowie das Reinigen von Schuhen im Stiegenhaus oder in Allgemeinräumen ist untersagt. Das Klopfen von Teppichen und ähnlichem außerhalb des Objektes darf nur wochentags zwischen 8.00-11.00 und 15.00-18.00 Uhr an den hierfür vorgesehenen Standorten vorgenommen werden.

Das Lagern von und Hantieren mit scharfen, übel riechenden, leicht entzündbaren Flüssigkeiten und so weiter innerhalb des Hauses, der Kellerräume etc. ist zu unterlassen.

Die Lagerung von flüssigen Brennstoffen ist ausschließlich in den hierfür hergestellten und deklarierten, baupolizeilich genehmigten Räumen zulässig. (Keinesfalls in Kellerabteilen.)

Beim Blumengießen, Reinigen von Balkonen, Fenstern, Außenjalousien etc. ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht auf die Fassade, darunterliegende Fenster, Balkone, Markisen oder ähnliches tropft oder fließt Für allfällige Folgeschäden ist der Wohnungsinhaber haftbar.

Die ordnungsgemäße Beseitigung von Hausmüll hat ausschließlich in den bereitgestellten Tonnen zu erfolgen. Richtlinien der Gemeinden bezüglich Mülltrennung beziehungsweise Sperrmüll und Sondermüllbeseitigung sind zu befolgen. Kartons und ähnliche größere Abfallstücke sind entsprechend zu zerkleinern. Sperrmüll, Sondermüll, Problemstoffe, Glas, Aluminium gehören nicht in die Mülltonne. Auch heiße Asche darf nicht in die Mülltonne geleert werden.

16.2 Allgemeinzustand

Jeder Hausbewohner ist verpflichtet, seinen Wohnbereich und die zur Verfügung stehenden Allgemeinräume in sauberem und ordentlichem Zustand zu erhalten.

16.3 Kleintierhaltung

Die Tierhaltung (zum Beispiel Hunde und Katzen) bedarf ausnahmslos einer schriftlichen Genehmigung der Hausverwaltung.

Das Freiherumlaufenlassen von Hunden und Katzen innerhalb der Wohnanlage ist strengstens untersagt. Verunreinigungen durch Kot u. a. sind vom Tierhalter unverzüglich zu beseitigen, widrigenfalls dies auf dessen Kosten veranlasst wird.

Das Füttern von Vögeln von den Wohnungen aus, sowie das Auslegen von Tierfutter bei Fenstern, auf Balkonen und Loggien, in den Höfen, Stiegenhäusern und auf dem zum Haus gehörigen Gehsteigen, ist zur Vermeidung von Verunreinigungen nicht gestattet.

16.4 Waschküchen und Trockenanlagenbenützung

Die Waschanlagen sind nach den Anweisungen der Hausverwaltung zu benützen. Die Wäsche darf nur auf den hierfür bestimmten Trockenplätzen aufgehängt werden. Das sichtbare Aufhängen von Wäsche, Kleidungsstücken, Betten und so weiter auf Loggien und Balkonen ist unzulässig. Die Benützungszeit der Waschanlage beschränkt sich auf die Wochentage zwischen 7.00-19.00 Uhr sofern nicht ausdrücklich eine anders lautende Regelung getroffen wurde.

Das Wäschetrocknen im Freien ist an Sonn- und Feiertagen untersagt. Die Waschküchen sind nach Benützung in sauberem Zustand zu hinterlassen.

Für den Betrieb von zur Verfügung gestellten Wasch- und Trockenmaschinen obliegt dem Benutzer eine entsprechende Aufsichtspflicht. Für Schäden an der Wäsche, die aus einer Fehlfunktion einer Maschine entstehen, kann keine Haftung übernommen werden.

16.5 Sperrzeiten

Zum Schütze der Besitzrechte jedes einzelnen Hausbewohners gegenüber Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in derzeit von 21.00 - 6.00 Uhr im Sommer und ab Einbruch der Dunkelheit bis 7.00 Uhr früh in den Wintermonaten versperrt zuhaben.

Bei Vorhandensein einer TürschlieÙanlage mit elektrischem Türöffner ist diese Situation generell gegeben und daher ein zusätzliches Absperrn nicht erforderlich.

16.6 Stiegenhaus - Allgemeinräume

Im Stiegenhaus, in Haus- und Kellergängen, auf Allgemeinflächen etc. ist das Abstellen jeglicher Gegenstände oder Gerätschaften untersagt. In Fahrrad- und Kinderwagenräumen dürfen nur fahrbereite, in Benützung stehende Räder und Wagen abgestellt werden.

Die Dachböden sind von jeder Lagerung freizuhalten und dürfen nur für den entsprechend vorgesehenen Zweck genutzt werden, zum Beispiel Wäsche aufhängen, wo dies ausdrücklich vorgesehen ist

Das Stiegenhaus sowie die Kellergänge, Allgemeinräume und Flächen sind von den einzelnen Bewohnern entsprechend einer Hauseinteilung zu reinigen, sofern diese Arbeiten nicht einem Hausbesorger oder einer anderen Person übertragen sind.

Als Mindestreinigung ist einmal wöchentlich eine Kehrung und zusätzlich nach einer Kehrung eine Nassreinigung vorzunehmen. Die Stiegenhaus- und Kellerfenster, soweit für jedermann zugänglich, sind ebenfalls in die Reinigung mit einzubeziehen. (Mindestreinigung einmal vierteljährlich.)

Sollte ein Hausbewohner das Stiegenhaus oder Allgemeinräume in außergewöhnlicher Weise kurzfristig benützen und dabei verschmutzen, so hat dieser die Reinigung auch außerhalb des festgelegten Reinigungstermines unverzüglich und unaufgefordert durchzuführen.

16.7 Abstellen von Kraftfahrzeugen

Das Abstellen von Kraffrädern (Mopeds) ist nur in hierfür vorgesehenen, baupolizeilich genehmigten Bereichen gestattet.

16.8 Erhaltung des Hauseigentums und der Anlagen

Wenn kein Hausbesorger (Hausbetreuer) bestellt ist beziehungsweise keine anders lautende Regelung getroffen ist, haben die Hausbewohner Geh- und Zugangswege sowie Gehsteige zu säubern und im Winter für die Schneeräumung und Streuung im Sinne der StVO zu sorgen. Balkone und Loggien etc. sind von den Wohnungsinhabern von Schnee und Eis zu befreien.

Die Grünanlagen sind zu schonen; Heckenpflanzen, Sträucher und Bäume dürfen nicht beschädigt, ausgerodet oder eigenmächtig umgepflanzt werden. Veränderungen der Außenanlagen, das Anlegen von Beeten, Wegen etc. ohne schriftliche Genehmigung der Hausverwaltung ist unzulässig, ebenso eigenmächtige Nachpflanzungen.

Das Lagern von Holz, Gegenständen und Gerätschaften jeder Art im allgemeinen Außenanlagenbereich ist untersagt.

Fußballspielen oder in der Wirkung gleichzusetzende Spiele und Radfahren innerhalb der Wohnanlagen (Grünanlagenbereich) ist grundsätzlich nicht gestattet.

16.9 Vermeidung von unnötigem Kostenaufwand

Anfällige Störungen an den Betriebseinrichtungen des Hauses, wie Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen und so weiter, sind sofort dem Hausbetreuer beziehungsweise der Hausverwaltung bekannt zu geben. Handlungen die zu Verstopfungen der Entwässerungsanlagen führen können, sind zu vermeiden. Die Verwendung von chemischen Abflussreinigungsmitteln ist untersagt.

Der eigenmächtige Anschluss von Lichtleitungen in Kellerabteilen an die vorhandene Allgemeinbeleuchtung ist unstatthaft.

Alle technischen Einrichtungen innerhalb der Wohnung hat der Hausbewohner auf seine Kosten in gebrauchsfähigem und ordentlichem Zustand zu erhalten, gleiches gilt auch für Fenster- und Türbeschläge sowie Schlosser.

Fenster und Türen in den Wohnungen und Allgemeinräumen sind bei Abwesenheit oder während der kalten Jahreszeit verschlossen zu halten. Für eine entsprechende Beheizung der Wohnräume im Winter auf eine Mindesttemperatur von +15 °C sowie eine entsprechende Belüftung und Entfeuchtung derselben ist zu sorgen.

Ebenso ist darauf zu achten, dass die Stiegenhaus-, Gang- und Kellerbeleuchtung nicht unnötig eingeschaltet bleibt. Gleichfalls ist eine unnötige Wasservergeudung oder ein Wasserverlust durch undichte Armaturen, WC-Spülkästen und so weiter zu vermeiden. Das Waschen von Kraftfahrzeugen innerhalb der Wohnanlage mittels Wasserschlauch ist grundsätzlich untersagt.

Für Wasserschäden am Objekt, die durch ein Undichtwerden von Geschirrspülern oder in Wohnungen aufgestellten Waschmaschinen entstehen, haftet der jeweilige Wohnungsinhaber selbst. Es wird aus Sicherheitsgründen empfohlen, die Anschlüsse dieser Geräte regelmäßig überprüfen zu lassen, automatische Wasserstoppperäte einzubauen und vor allem eine Versicherung abzuschließen, die derartige Folgeschäden deckt.

16.10 Veränderungen an einem Objekt

Das Anbringen von Werbe- oder Firmenschildern, Schaukästen, etc. bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Hauseigentümers beziehungsweise der Hausverwaltung. Das gleiche gilt für Abänderungen und Neuanschaffungen sanitärer Einrichtungen, Elektroleitungen, Heizkörper und aller betriebstechnischen baulichen Veränderungen innerhalb einer Wohnung.

Blumenkästen dürfen nur an der Innenseite von Balkonen oder Loggiengeländern angebracht werden. (Ausnahmen sind genehmigungspflichtig.)

16.11 Antennen

Die Anbringung von Außenantennen jeder Art bedarf der schriftlichen Zustimmung der Hausverwaltung. Eigenmächtiges Hantieren an der Gemeinschaftsantennenanlage (zum Beispiel an der Antennensteckdose) ist unstatthaft und bei Entstehen von Störungen kostenersatzpflichtig.

16.12 Benützung sonstiger Allgemeinanlagen

Die Benützung von Hobby- und Freizeiträumen, vorhandenen Spielgeräten (auch im Freien) ist in der Zeit von 7.00- 12.00 Uhr und 14.30 bis maximal 20.00 Uhr möglich. Eine Inanspruchnahme jeglicher Geräte erfolgt auf eigene Gefahr und die Kinder sind von den Eltern oder Erziehungsberechtigten ausreichend zu beaufsichtigen.

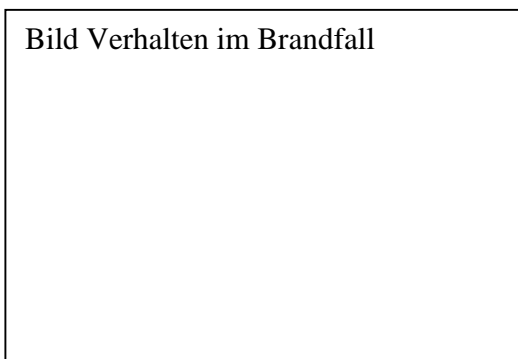
16.13 Allgemeines

Zusätze zu dieser Hausordnung werden jeweils schriftlich durch einen Hausanschlag bekannt gegeben und bilden jeweils einen integrierenden Bestandteil derselben.

Behördliche Vorschriften, gesetzliche sowie bau- und feuerpolizeiliche Bestimmungen sind von den Hausbewohnern auch dann einzuhalten, wenn sie in dieser Hausordnung nicht angeführt sind.

17 Persönliche Notizen

18 Verhalten im Brandfall



19 Verbrauchskontrolle

Mit der nachstehenden Tabelle haben Sie die Möglichkeit, den Strom- bzw. Kalt- und Warmwasserverbrauch in Ihrer Wohnung regelmäßig zu erfassen und zu kontrollieren.

DATUM	Strom Stand kWh	Strom Verbrauch kWh	WMZ Stand kWh	WMZ Verbrauch kWh	KW Stand m ³	KW Verbrauch m ³	WW Stand m ³	WW Verbrauch m ³