



BASTIONEN

EST. 2020



Vedligeholdelsesvejledning

o | BAL
DER

Indhold

Psst... klik på det ønskede emne, for at komme direkte til siden.

- 3 Velkomst
 - 4 Vægge, lofter, døre, vinduer
 - 5 Trægulve
 - 7 Vinduer, invendige og udvendige døre
 - 13 Belægning af håndlister på altan
 - 14 Bad og toilet
 - 18 Køkkenelementer og garderober
 - 20 Hårde hvidevarer
 - 21 Ventilationssystem inkl. emhætte
 - 22 Varmestyring
 - 23 Tv, internet og telefoni
 - 24 Teknikskakt i boliger (EI- og VVS-installationer)
 - 26 Dørtelefon
 - 27 Låsesystem / Adgangskontrolsystem
 - 28 Håndtering af husholdningsaffald
 - 29 Storskrald
 - 30 Uderum
 - 31 Depotrum
 - 32 Røgmelder
 - 33 Kontakt information & akutte problemer
- 



Tillykke med din nye bolig!

Vi er glade for at kunne byde dig velkommen til Bastionen. Vi har længe gjort os umage for at opføre en attraktiv og moderne ejendom, som skal danne rammen om dit liv.

Når du modtager lejligheden inden din indflytning er lejligheden gennemgået for synlige fejl og mangler.

I forbindelse med, at ejendomsadministratoren udleverer nøgler til lejligheden, gennemgås boligen og der udarbejdes en indflytningsrapport, hvor eventuelle kosmetiske mangler samt funktionsmangler, der kræver afhjælpning, noteres.

Funktionsmangler kan eks. være:

- Vandhane drypper
- Der er byttet om på koldt og varmt vand
- Ventilationen virker ikke
- Dør kan ikke lukke/låse
- Opvaskemaskine, kogeplade eller lignende virker ikke.
- Stikkontakt virker ikke
- Dørtelefon virker ikke

Funktionsmangler i lejligheden afhjælpes inden for kort tid.

Vi håber, du bliver glad for din nye bolig, og du er altid velkommen til at kontakte Balder for yderligere hjælp.

Velkommen hjem!

Vægge, lofter, døre og vinduer

Farvekoder og rengøring af malede overflader

Vægge og lofter i lejlighed:

Farvekode: NCS S0500N Glans 5

Maling: Robust 05 vægmaling

Vægge i køkken:

Farvekode: NCS S0500N Glans 25

Maling: Robust 25 vægmaling

Badekabine:

Farvekode: Halvmat hvid - råhvid / S0500-N

Maling: Flügger / Vådrumsmaling 30

Træværk i lejlighed:

Farvekode: NCS S 0502-Y Glans 30

Maling: DYRUP PU Emalje 30 (6272)

Rengøring af malede overflader:

Den daglige rengøring foretages ved aftørring med en ren klud, hårdt opvredet i varmt vand. Tør efter med en tør klud. Fedtpletter, som ikke kan fjernes på førnævnte måde, aftørres med en klud, hårdt opvredet i vand, tilsat en mild sæbeopløsning.

Trægulve

Klimaforhold

Såvel trægulve som menneskers velbefindende afhænger bl.a. af indeklimaet. Det optimale for både trægulve og mennesker er en rumtemperatur på ca. 20 °C og en relativ luftfugtighed på ca. 45% (min. 35% og maks. 65% i ganske korte perioder).

I fyringssæsonen, når luftfugtigheden falder, anbefales det at anvende luftbefugtere og/eller sætte skåle med vand på radiatorer. Når luftfugtigheden er høj, kan det være nødvendigt at skrue op for varmen og undgå åbne vinduer. Anskaf evt. et hygrometer.

Bemærk, at der er stor forskel på træsorternes egenskaber, og at træ altid vil arbejde i takt med luftfugtigheden. Fugebredden vil således ikke altid være den samme, og man må derfor forvente, at der kan opstå større fuger end normalt i f.eks. fyringssæsonen, hvor luften typisk er tør. Et trægulv vil først være akklimatiseret efter ca. et år.

Konstruktiv vedligeholdelse

For at skåne trægulve, anbefales det at anvende filtpropper under stole- og bordben. Kontorstole bør udstyres med egnede hjul til trægulve, og det anbefales at lægge akrylplader under kontorstole. Vær opmærksom på blomsterkrukker, vaser og lignende, som placeres direkte på trægulve, ikke må kunne afgive fugt til gulvet. Hvis du ikke er helt sikker på om de er tætte i bunden, bør du anbringe dem på en opsats, så direkte kontakt med gulvet undgås. Løse tæpper, måtter m.m. bør ikke lægges på gulvet før 2-3 uger efter gulvlægning eller behandling. Anvend måtter ved indgangspartier, for at forhindre snavs o.l. på trægulvet.

Daglig vedligeholdelse/pleje

Daglige rengøring foretages ved støvsugning eller aftørring med en hårdt opvredet klud. I tilfælde med stærk tilsmudsning rengøres med vand tilsat BONA CLEANER med blandingsforholdet 50 ml til 10 liter Vand. Kan købes i Scandinova.

Hjemmeside: <https://www.scandinova.dk/>

Tlf.: 70 30 00 35



Type: Timbertop Eg Classic 3-stav
Matlak 22x190x1820 mm not/fer Matlakeret

Vigtigt!

Brug altid så lidt vand som muligt ved rengøring og brug ALDRIG sulfoholdige rengøringsmidler. Brug altid en godt opvredet klud eller moppe og rengøringsudstyr med lav vanddosering. Tør spild og striber af vand op straks så trægulvet ikke skades.

Nylakerede gulve bør ikke rengøres de første 3 døgn efter lakeringen.

Pletfjerner

Fjern så vidt muligt pletter straks. Indtørrede pletter er sværere at fjerne end friske.

Frugt, juice, mælk, fløde, te, sodavand, øl, vin, kaffe

Fjernes med BONA CLEANER.

Chokolade, fedtstof, olie, skosvæerte, hælmærker, tjære

Fjernes med BONA CLEANER gulvsæbe eller mineralsk terpentin.

Blod

Fjernes med koldt vand.

Pleje af lakerede gulve

For at sikre, at trægulvet holder i mange år, anbefales det lejlighedsvis at give gulvet en let slibning og efterfølgende lakere med et enkelt lag top-lak.

Hyppighed afhænger af det slid, som gulvet udsættes for. Gulve med meget trafik i forretninger, restauranter etc. vil således have brug for oftere vedligeholdelse sammenlignet med gulve i private hjem. Det anbefales at kontrollere gulvet med passende intervaller.

Vælg en Timbertop vandbaseret top-lak, der styrkemæssigt passer til det slid, som gulvet udsættes for.

Gulvet vaskes med BONA CLEANER og afslibes derefter omhyggeligt med sandpapir i korn 150-180. Vask og afslibning af gulvet er afgørende for lakkens vedhæftningsevne. Slibestøv fjernes ved støvsugning og gulvet aftørres med klud/moppe hårdt opvredet i rent vand. Herefter kan trægulvet overfladebehandles med et lag top-lak.

For uddybende instruktion til lakering af trægulve henvises til Timbertop produktvejledninger.

Vinduer, indvendige og udvendige døre

Vedligeholdelse af karme, vinduer, hængsler, beslag og skruer

Hængsler, beslag og skruer

På indvendige finerede døre Hængsler smøres om nødvendigt med syrefri fedt.

Grebet skal renses og smøres og eventuelle hængsler have et par dråber olie 1-2 gange om året - hyppigt brugte.

Beslag på vinduer og døre skal vedligeholdes regelmæssigt, og hyppigheden afhænger af sted og vejrforhold. Smøring skal som hovedregel foretages efter behov dog minimum 1 gang årligt. Ved særlige klimatiske forhold, f.eks. i kyst- og industriområder kan indholdet af salt, syre i luften være så høj, at metaldele kræver hyppigere vedligeholdelse og smøring. Smøring & vedligeholdelse i sådanne udsatte områder, bør ske hyppigere end på steder med mindre overfladepåvirkning.

Vask alle bevægelige dele samt overflader på beslagkomponenter to gange årligt. Til smøring af bevægelige dele benyttes en syrefri smøreolie. Friktionsbremser og glideskinner sprayes om nødvendigt med teflonbaseret smøremiddel, fx Fin Lube eller tilsvarende (aldrig alm. smøreolie!).

Garanti mod korrosion er kun gældende ved manglende funktion og under forudsætning af, at ovenstående vedligeholdelsesansvisninger er fulgt.

I industri- og landbrugsområder, kystnære områder, sydvendte facader, fugtigt indeklima samt områder med høj koncentration af trafik skal vedligeholdelse af vinduer og døre foretages mere hyppigt.

Rengøring af rude, ramme og karm

Rengøring gøres bedst med en blød klud eller børste samt lunkent vand tilsat lidt opvaskemiddel eller et andet mildt rengøringsmiddel uden slibeeffekt og opløsningsmiddel. Spor efter klæbemærker og limrester på glasset fjernes ved at gnide på dem med en klud dyppet i sprit. Mærker fra sugekopper og sorte striber fra glasbånd kan ifølge Glasindustrien tage op til 2 år at forsvinde helt ved regelmæssig afvaskning. Prøv evt. med et rengøringsmiddel til glaskeramiske kogeplader.

Aluminium udvendigt

Skal vaskes mindst 2 gange om året (fx når vinduet pudses). Udtræk fra beton i nybyggeri skal vaskes af med det samme, da glas og ramme ellers bliver matte. Skader har ikke indflydelse på aluminium holdbarheden, da blotlagt aluminium hurtigt danner et naturligt oxidlag, der forhindrer korrosion og angreb af hvidrust.

Træ indvendigt

Karmen er overfladebehandlet med vandbaseret maling eller lak og bør afvaskes jævnlige. Tætningslister, glasbånd og glaslister skal blot holdes rene fx ved aftørring med en klud opvredet i rent vand, evt. tilsat et mildt rengøringsmiddel. Skader i karmens overfladebehandling skal repareres. Ved reparation, eller hvis du i øvrigt ønsker at male karmen, skal du bruge vandbaseret, diffusions-åben maling - undgå at få maling på tætningslister, glasbånd og glaslister.

Dug på vinduer

Dug opstår helt naturligt, når fugtig varme og kulde mødes. De fleste har oplevet det på bade-værelsesspejle, men også boligens vinduer kan dugge til.

Vær glad for udvendig dug

Engang sad dug kun på indersiden af vinduet. Men i de senere år har mange oplevet, at dug også kan sidde på ydersiden - særligt i natte- og morgentimerne. Den udvendige dug skyldes, at ruderne har en isoleringsevne, der er helt i top. Ruderne isolerer simpelthen så effektivt, at det er en kold rude, der møder kold udendørsluft, hvorefter der opstår dug - eller kondens, som det også kaldes. Duggen forsvinder, når luften ude bliver varmere i løbet af formiddagen. Udvendig kondens er fuldstændig ufarlig og generer kun udsigten.

Skil dig af med indvendig dug

Dugger dine ruder indvendigt, bør du derimod gøre noget ved det. Duggen skyldes, at varm fugtig inde luft afkøles mod de koldere ruder og frigiver vanddråber, der sætter sig på ruden. Det er tegn på for høj luftfugtighed pga. for ringe luftskifte. Et fugtigt indeklima er usundt for både mennesker og vinduer. Indeklimahåndbogen og Astma- og Allergiforbundet anbefaler en relativ luftfugtighed på højst 45% indendørs i vinterhalvåret. At holde luftfugtigheden så lavt kræver en indsats, da vores huse bliver stadig tættere og bedre isoleret.

Der er tre vigtige faktorer, der formindsker risikoen for dug indendørs:

- Luft ud (gennemtræk) mindst tre gange om dagen i 5-10 min., også i regnvejr.
- Sæt varme på, så temperaturen ligger på 20-22°C hele døgnet.
- Sørg for god luftcirkulation i alle rum – lad fx ventiler i vinduer og vægge stå åbne døgnet rundt og lad de indvendige døre stå åbne.

Hvis du opdager kondens mellem glassene i en energirude, er ruden punkteret og skal udskiftes.

Betjening af vinduer

Termasprængning

Der må ikke stilles genstande op ad termo-ruderne, og de må ikke tildækkes delvist. Rudens temperatur vil derved kunne blive forskellig med sprængning til følge.

A - Åbning

Vinduet åbnes ved at dreje grebet til vandret. Vinduesrammes skubbes nu udad. Der er en ventilationsstilling indbygget i grebet, skub vinduet ca. 1 cm udad og luk grebet i igen.



B - Børnesikring

Børnesikringen aktiveres automatisk, når vinduet åbner ca. 10 cm. For at åbne vinduet fuldt ud, trækkes vinduesrammen lidt indad, og sikringen frigøres af hakket med en finger.



Betjening af indadgående døre (franske altaner)

C - Åbning

De indadgående døre åbnes ved at man drejer grebet til vandret. Dørrammen vippes nu indad i toppen.



D - Lukning

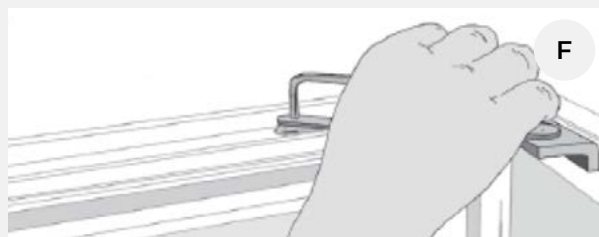
Når døre lukkes, presses på rammens øverste del med modsat hånd.

E - Friskluftsventil

I alle facade døre er der isat friskluftsventil, der kan åbnes efter behov. Dette fx når emhætten kører på forceret drift (knap på 1).

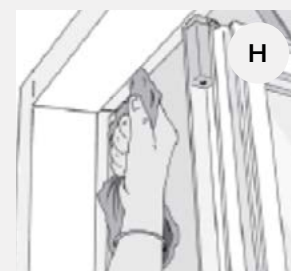
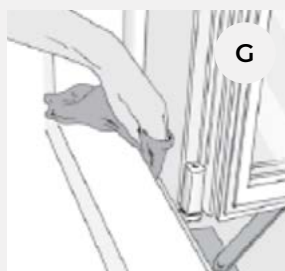
F - Friktionsbremsen

Bremsen strammes ved at dreje på friktionsskrueerne – MOD URET i begge sider af vinduet med en 4 mm umbraconøgle. Friktionsbremsen kan sidde både foroven og forneden, men her vist foroven.



G - Pudsning

Når vinduet åbnes 90°, åbner der sig en pudsespalte i "hængselsiden". Den udvendige side af ruden kan nu pudses indefra.



H - Pleje

Glideskinnerne skal holdes fri for støv og snavs f.eks. med en klud. Glideskinnerne skal min. 1 gang årligt sprayes med teflonbaseret smøremiddel, f.eks. Fin Lube eller tilsvarende. (brug aldrig alm. smøreolie!)

Altan- og terrassedøre

A - Betjening

Døren åbnes ved at dreje grebet til vandret og skubbe døren udad (A1). Døren åbner op til 90° og er forsynet med friktionsbremse.

Døren lukkes ved at trække den ind til karmen og dreje grebet ned til lodret (A2).

Lad ikke døren være åben i stormvejr.

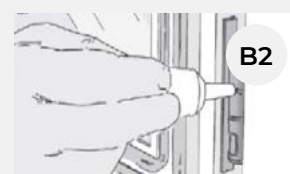
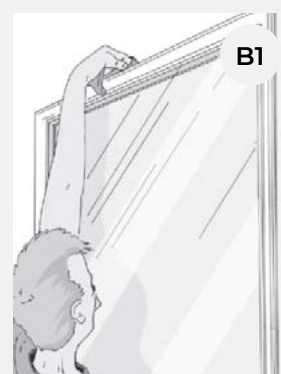


B - Vedligeholdelse

Friktionsbremsens glideskinner skal holdes fri for støv og snavs fx med en klud (B1).

Skinneerne må ikke smøres, da det blot samler mere snavs. Vi anbefaler, at du mindst en gang om året smører hængslerne med syrefri olie, mens du åbner og lukker døren for at få olien helt ind i hængslerne (B2).

Friktionsbremsen sidder foroven og justeres ved at dreje på skruen i beslaget med en 4 mm umbrac-nøgle (B3).



Hængsler/beslag og skruer

Vinduet åbnes ved at dreje grebet til vandret. Vinduesrammes skubbes nu udad. Der er en ventilationsstilling indbygget i grebet, skub vinduet ca. 1 cm udad og luk grebet i igen.

Træ ind og udvendigt

Vinduet åbnes ved at dreje grebet til vandret. Vinduesrammes skubbes nu udad. Der er en ventilationsstilling indbygget i grebet, skub vinduet ca. 1 cm udad og luk grebet i igen.

Indvendige døre

Daglig vedligeholdelse

Dørene rengøres med en blød klud opvredet i varmt vand evt. tilsat mildt rengøringsmiddel. Efter rengøringen skal døren altid aftørres med en tør klud.

Anvend aldrig ståluld, skurepulver eller andre rengøringsmidler med slibende effekt, da det medfører slibepletter og ødelægger dørens overflade. Fedtpletter, skosvæerte og lignende tørres af med kunststof-cleaner.

Stærkere opløsningsmidler må ikke anvendes.

Tape, klistermærker osv.

Hvis tape og klistermærker anvendes på overfladerne, bortfalder garanti på overfladen.

Dørgreb

Rengøringen foretages med rent vand og mildt rengøringsmiddel. Hvis dørgrebet bliver løst, skal pinolskruen spændes. Pinolskrue bør efterspændes mindst en gang om året.



Indvendig dør



Pinolskrue

Hoveddør

A - Indvendig lås

For at låse drejes der med urets retning og for at låse op drejes der mod urets retning

B - Pinolskrue

C - Håndtag

Randi Line 18, no. 7021

D - udvendig lås

For at låse, drejes der mod urets retning og for at låse op, drejes der med urets retning.

E - Pinolskrue

Nøglen

Nøglen som bruges til at åbne hoveddøren, er den samme nøgle der anvendes til at åbne postkassen, og depotrummet i kælderen.

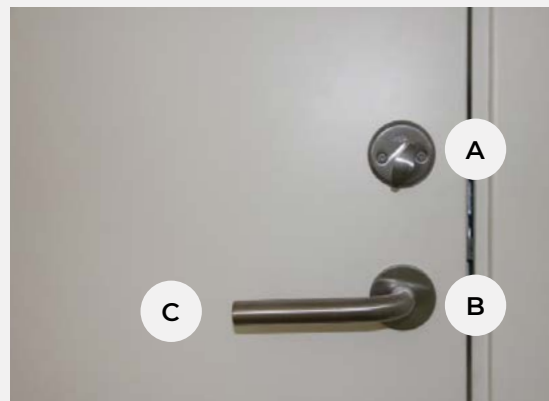
Dørgreb

Rengøringen foretages med rent vand og mildt rengøringsmiddel.

Hvis dørgrebet bliver løst, skal pinolskruen spændes. Pinolskruer bør efterspændes mindst en gang om året.

Cylinder

Cylinderen vedligeholdes med smøring mindst en gang om året. Brug en olie der er beregnet til smøring af cylindre.



Belægning og håndlister på altan

Generel vedligeholdelse

Rengør din altan mindst 1 gang årligt for snavs.
Blade og nedfald fra træer fjernes. Anvend rent vand og børste.

Gelænder og værn aftørres med en opvredet klud.

Opbevar ikke ting på altanen, der kan give vandsamlinger.

Hvis der bores huller i bunden af blomsterkasser, kan der forekomme misfarvning af altangulvet.

Varme genstande må ikke placeres på altan-/terrassegulv, eks. engangsgrill, terrassevarmere m.v.

Bad og toilet

A - Brusēsæt

Undgå at benytte ridsende svampe og skurepulver til rengøringen. Det frarådes at anvende opløsnings- og syreholdige rengøringsmidler. Det bevirker at overfladen bliver mat. Rens kun armaturet med lidt sæbe og en fugtig klud. Derefter skylles det af og gnides tørt. Kalkaflejringer fjernes ved at benytte almindelig husholdningseddike.

B - Vaskemaskine

For betjening af vaskemaskinen henvises der til brugsanvisningen.

C - Tørretumbler

Tørretumbleren er en kondensstørretumbler og skuffen skal tømme for vand efter brug. For betjening henvises til brugsanvisningen.

D - Spejl

Daglig rengøring foretages med anviste rengøringsmidler for glas. Glasset rengøres efter behov og tåler alle for glas gængse rengøringsmidler. NB: Der bør udvises forsigtighed, hvis der anvendes skrabbende (ridsende) redskaber. Dette anbefales IKKE.

E - Bordplade:

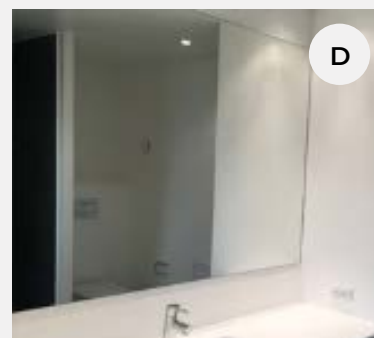
Til den daglig rengøring tørres bordpladen over med en blød klud og rent vand. De fleste pletter og fedt kan fjernes med vand og flydende opvaskemiddel. Efterfølgende tørres overfladen efter med en tør blød klud for at undgå kalkaflejringer.

Grovere rengøring

Til vanskelige pletter kan der bruges en mild skurecreme og en hvid skuresvamp til bordplade med silkemat finish. Rengør hele overfladen med en klud og med bløde cirkelbevægelser. Skyl efter med rent vand og med efterfølgende tørres overfladen efter med tørre blød klude. Denne fremgangsmåde anbefales også med mellemrum over hele pladen, dette fjerner småridser og kalkpletter og giver pladen et flot nyt look.

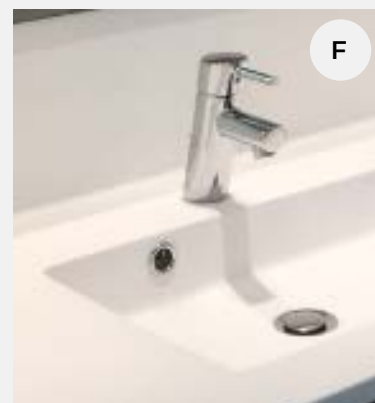
Håndvasken

Den daglige rengøring anbefales som anført ovenfor. Ved vanskelige pletter, kan vasken fyldes op med varmt vand (ikke kogende) og tilsæt en opvasketab og lad det stå i nogle timer eller natten over. Vask herefter med en børste, skyl og tør efter med en blød klud.



F - Armatur

Undgå at benytte ridsende svampe og skurepulver til rengøringen. Der frarådes ligeledes opløsnings- og syreholdige rensmidler, som indeholder eddikesyre. De angriber overfladen og armaturet bliver mat og ridset. Da gængse rensmidlers sammensætning hyppigt ændres, kan det ikke garanteres, at disse behandler armaturet skånsomt. Rens kun armaturet med lidt sæbe og en fugtig klud. Derefter skylles det af og gnides tørt.



Vedligeholdelsesanvisning:

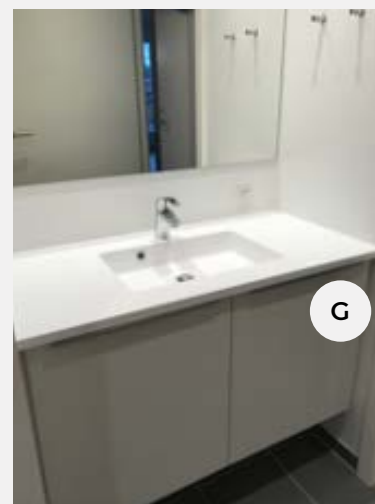
Luftblanderen renses for kalk ved at lade den stå i blød i husholdningsseddike, indtil kalken er opløst.

Almindelige afkalkningsmidler, som f.eks. indeholder mineralsyre (salthsyre eller eddikesyre) skader mere end de gavner. Kontroller alle dele, rens med, udskift dem evt. Og smør dem med specielt armaturfedt (bestillingsnr. 45 589)

G - Skabe

Den daglige rengøring foretages ved aftørring med en ren klud, hårdt opvredet i lunken vand. Tør efter med en tør klud.

Fedtpletter, som ikke kan fjernes på ovenstående måde, aftørres med en klud, hårdt opvredet i vand, tilsat almindeligt, mildt opvaskemiddel, tør efter med en tør klud.



I - Stophaner for koldt- og varmt vand

J - Rengøring af vandlås i skab

Sæt en spand eller lignende under vandlås og adskil den. Rengør vandlåsen og genmonter vandlåsen. Vær omhyggelig med at få pakningerne placeret rigtigt igen.



K - Betjeningspanel

Lille skyl (lille tryk knap)

Stor skyl (stor tryk knap)

Undgå at benytte ridsende svampe og skurepulver til rengøringen. Der frarådes ligeledes opløsnings- og syreholdige rensmidler, som indeholder eddikesyre. Rens kun med lidt sæbe og en fugtig klud. Derefter skylles det af og gnides tørt.

L - Toiletsæde

Undgå at benytte ridsende svampe og skurepulver til rengøringen. Der frarådes ligeledes opløsnings- og syreholdige rensmidler, som indeholder eddikesyre. Rens kun med lidt sæbe og en fugtig klud. Derefter skylles det af og gnides tørt.

M - Toiletkumme

Til at fjerne fedthinder eller opløse de snavsede belægninger, der opstår ved daglig brug, anbefales det at rengøre sanitetsporcelænet jævnligt med et basisk middel. Har der allerede samlet sig en større mængde snavs og kalkaflejringer, anvend afkalkningsmiddel som eksempelvis 30% eddikesyre, citronsyre fortyndet 1:5 eller fosforsyre fortyndet 1:10. Lad virke i 10-15 minutter. Ved rengøring af toiletet med specielle rengøringsmidler bør du klappe låg og sæde op, så de ikke kommer i berøring med rengøringsmidlet.

N - Papirholder

Daglig rengøring foretages med en blød klud. Rens kun med lidt sæbe og en fugtig klud. Derefter skylles det af og gnides tørt. Undgå at benytte ridsende svampe og skurepulver til rengøringen.

Der frarådes ligeledes opløsnings- og syreholdige rensmidler, som indeholder eddikesyre. De angriber overfladen som bliver mat og ridset.

O - Spots

Rengør med en blød klud. Der kan evt. bruges lidt sæbe og en fugtig klud. Sæben fjernes med rent vand og spotten gnides tør. Undgå at benytte ridsende svampe og skurepulver til rengøringen.



Ophængning ind- og udvendig badekabinevægge

Ved ophængning af inventar og lignende skal man være opmærksom på følgende

Badeværelsesvægge

Badekabineens vægge skal man være særligt påpasselig med at hænge noget på. Væggene der danner rammerne for badeværelset er kun 6 cm tykke, så det er meget vigtigt at være opmærksom på dette for at undgå at bore igennem væggen.

Bæreevne:

Hvis man ønsker at hænge noget på disse vægge, må boredybden ikke overstige 35 mm., og der må ikke anvendes slagboremaskine. Væggens bæreevne er ved 8 mm plast plugs, fa. Fischer, 15 kg. pr. plug. Det er gældende både når der skal hænges noget op badeværelsesiden og på ydersiden.

Armering:

I væggene er bl.a. indstøbt armeringsnet, disse er placeret over åbninger som fx døre og inspektionslemme. Det er vigtigt at armeringsnettet ikke beskadiges, da væggens bæreevne dermed forringes. Møder man ved boring modstand skyldes dette, at boret har truffet armeringsjern i væggen. Boringen skal afbrydes, og en ny position for hullet skal findes.

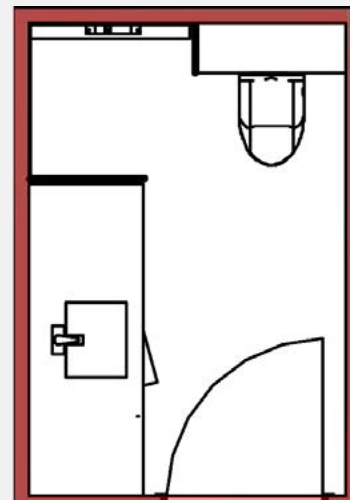
Indstøbte el- og vandinstallationer

Mange steder i væggene er der indstøbt el- og vandinstallationer, hvis placering ikke kan fastslås med nøjagtighed, derfor anbefales det kraftigt at benytte en multiscanner, der kan fastlægge den nøjagtige placering af rør og kabler, så alvorlige skader undgås.

En tommelfinger regel er

I en lodret linje over og under el-kontakter og el-udtag er der normalt indstøbte rør med strømførende ledninger. Der skal holdes en sikkerhedsafstand på 15 cm på begge sider af installationen.

Vandforsyning til blandingsbatterier sker normalt gennem rør, som er indstøbte i væggen lodret over/under blandingsbatteriet. Undgå ophængning på disse steder.



Figur: Figuren er en principtegning af boligens badeværelse, indretningen af badeværelset er vist som et princip og kan derfor variere fra bolig til bolig.

Køkkenelementer og garderobeskabe

A - Skabsoverflader

Den daglige rengøring foretages ved aftørring med en ren klud, hårdt opvredet i lunken vand. Tør efter med en tør klud. Fedtpletter, som ikke kan fjernes på ovenstående måde, aftørres med en klud, hårdt opvredet i vand, tilsat almindelig, sæbeopløsning såsom sæbespånér (ikke opvaskemiddel), tør efter med en tør klud.

B - Bordplade

Ved daglig rengøring bruges lunkent vand tilsat lidt opvaskemiddel. Pletter, der ikke kan fjernes med vand, kan ofte fjernes med sprit eller acetone, eller med lige dele vand og klorin. Ved brug af disse rengøringsmidler skal der sørges for udluftning og vær opmærksom på, at trækanter ikke tåler berøring med disse midler. Efter brug af disse midler er det vigtigt at vaske pladen af med lunkent vand, for at fjerne alle rester af kemikalier. Der kan ligeledes anvendes laminatrens eller speciel rengøringsvamp.

C - Armatur:

Undgå at benytte ridsende svampe og skurepulver til rengøringen. Der frarådes ligeledes opløsnings- og syreholdige rensmidler, som indeholder eddikesyre. Rens kun armaturet med lidt sæbe og en fugtig klud, derefter skylles det af og gnides tørt. Kalkpletter kan undgås ved at tørre armaturet af efter hver brug.

D - Køkkenvask

Den daglige rengøring foretages ved brug af en opvredet klud og opvaskemiddel. Brug aldrig ståluld, skuresvamp, skurecreme eller lignende, da det ridser overfladen. Kemiske afkalkningsmidler kan anvendes ved kalkaflejringer, men må aldrig sidde på overfladen i mere end 3 min.

E - Vandlås under køkkenvask

Sæt en spand eller lignende under vandlås. Adskil vandlåsen ved at løsne omløberen. Rengør vandlåsen og genmonterer vandlåsen. Vær omhyggelig med at få pakningerne placeret rigtigt igen.

F - Stophaner for koldt- og varmt vand

G - El-tilslutning af opvaskemaskine



H - Justeringer af hængsler

Er gældende for alle skabe. Fjern forsigtigt Invita dæksel og/eller lågedæmperen og juster hængslet ved hjælp af de markerede skruer.



I - Invita skiltet fjernes forsigtigt uden brug af værktøj

J - Transformer

Transformeren for LED spots er placeret i skabet over emhætten. De hvide plastikkapper fjernes uden brug af værktøj og dækpladen klikkes forsigtigt af.



K - Specialværktøj til hængselsiden

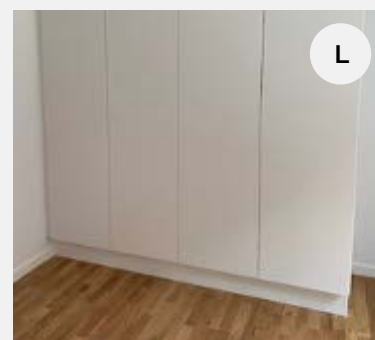
L - Garderobeskabe

Den daglige rengøring foretages ved aftørring med en ren klud, hårdt opvredet i lunken vand. Tør efter med en tør klud. Fedtpletter, som ikke kan fjernes på ovenstående måde, aftørres med en klud, hårdt opvredet i vand, tilsat almindelig, sæbeopløsning såsom sæbespåner (ikke opvaskemiddel), tør efter med en tør klud.



M - Push-Up

Installations skabe og garderobeskabe er forsynet med "Push-Up". Lågen åbnes ved let indadrettet tryk, hvorefter den springer op.



Hårde Hvidevarer

A - Rengøring af opvaskemaskine

For rengøring af opvaskemaskinens front og panel anvendes samme metode som ved rengøring af køkkenskabe.

For indvendig rengøring af opvaskemaskinen, anvendes rengøringsmidler der er specielt egnede til opvaskemaskinen. Følg altid anvisningerne i brugsanvisningen fra producenten

B - Betjeningspanel

Læs brugsanvisning for yderligere information.

C - Kogeplade

Rengør kogefeltet efter hver madlavning. Rengør ikke kogefeltet, før det er tilstrækkeligt afkølet. Brug kun rengøringsmidler, der er velegnet til kogefelter/keramiske plader. Følg altid anvisningerne i brugsanvisningen fra producenten.

D - Betjeningspanel for kogeplade

Læs brugsanvisning for yderligere information.

E - Ovn

Rengør ovnen med varmt opvaskevand, ind- og udvendigt. Følg altid anvisningerne i brugsanvisningen fra producenten.

F - Betjeningspanel

Læs brugsanvisning.

G - Køle- og fryseskab

Til lettere rengøring af køleskab, brug pH-neutralt opvaskemiddel i lunkent vand. Der må ikke komme opvaskevand ind i belysningen eller gennem afløbshullet og ind i fordampnings-området. Følg altid anvisningerne i brugsanvisningen fra producenten.

H - Betjeningspanel for køle- og fryseskab

Regulering af temperaturen, læs brugsanvisning for yderligere information. Ventilationsspalter i top og bund af skabskorpus må ikke tildækkes



Ventilationssystem inkl. emhætte

Undgå fugtskader

Et godt indeklima forudsætter god ventilation, luft så meget ud, at der ikke kommer dug på vinduerne.

Bliver der konstateret fugtskader, kontakt da Balder administration.

Fugtskader er lettest at afhjælpe, hvis der gribes ind med det samme.

Fugtskader undgås f.eks.

- ved ikke at tørre tøj indendørs
- ved ikke at lave mad uden brug af emhætte eller åbne vinduer
- ved ikke at tage bad for åben dør
- ved at tørre badeværelset af efter brug
- ved at holde en rumtemperatur mellem 18-22 grader
- ved at lufte ud i soveværelset hver morgen
- ved at lave gennemtræk 2 gange om dagen i 5-10 min.

A - Rengøring og justering af udsugningsventil

Støv fjernes med en støvsuger og en fugtig klud.

OBS - Udsugningsventilen må ikke justeres, da den er forudindstillet.

Ventilen skal altid forblive i samme forudindstillede position, da det ellers vil få konsekvenser for egen bolig og de øvrige boliger som anlagt forsyner.

B - Emhætte

Emhætten tændes på tænd/sluk knappen i højre side (B1), når den er trukket ud. Lyset tændes og slukkes i venstre side (B2). Når lyset er tændt og emhætten skubbes ind, vil lyset slukke. Selv når emhætten ikke er tændt, vil der være en svag udsugning i grundventilationsindstillingen. Anlæggets funktion er at opretholde et sundt og godt indeklima i boligen, uden grobund for husstøvmider, og samtidig beskytter lejligheden mod fugtskader. Emhætten er monteret og indreguleret af fagfolk, så den fungerer optimalt.

Filteret afmonteres ved at klikke på den viste knap (B3). Herefter rengøres filterene i opvaskemaskinen. Dette gøres minimum hver 2. måned. Indersiden af emhætten skal minimum rengøres hver 6. måned.



Varmestyring

A - Varmekilde

Varmekilden er et fjernvarmeanlæg tilsluttet radiator/gulvarmesystem med termostater. Radiatorer er styret af luftens temperatur, mens gulvvarmen styres efter gulvets temperatur.

Varmen i værelserne reguleres på radiatortermostaterne. Disse er forudindstillet, og termostaten bør stå på 3, som svarer til en rumtemperatur på ca. 20 grader. Hvert tal, op eller ned, hæver eller sænker temperaturen med ca. 2 grader.

Det optimale og mest energibesparende er, at alle radiatorer er tændt, dvs. at alle rum er opvarmede. Radiatorerne kan til tider forekomme kolde, men det er et tegn på, at termostaterne virker, da den tager højde for "gratis varme" som mennesker, TV, lys mv. afgiver.

B - Gulvarme termostat

Gulvvarmen reguleres på badeværelserne ved at dreje på termostaten. Den bør stilles på 1-2, som svarer til ca. 20-23 grader. Termostaten til gulvvarmen på badeværelserne sidder ved siden af toilettet.



Tv, internet og telefoni

Internet / telefon

Det er ved indflytning YouSee, som er udbydere af internet og telefoni. Ved valg af Bredbånd og telefoni hos YouSee er det en forudsætning, at der abonneres på en af deres tv-pakker.

Fibernet

Fibernettet er bredbånd og telefoni og udbydes af YouSee. Fibernettet bliver aktiveret, hvis eller når beboeren har valgt en YouSee løsning.

Kabel TV / antenne

Beboeren modtager et pakkevalgsbrev, hvor der kan vælges den tv-pakke, Grund-, Mellem eller Fuldpakken, som beboeren evt. vil abonnere på. Såfremt der ikke reageres på brevet, eller man ikke ønsker at abonnere, vil tv-signalet automatisk blive lukket.



Teknikskakt i boliger (EI- og VVS-intallationer)

Standard installationskakt i boliger

A - EI-installationer:

A1 - Gruppetavle

A2 - Kabel tv-/antenneboks

A3 - Fibernetboks

A4 - Router



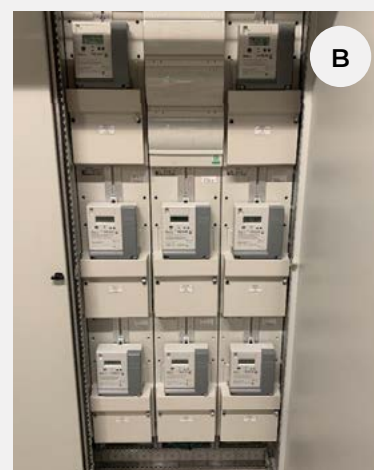
HPFI-relæ

Hele installationen er sikret med HPFI-relæ.

HPFI-afbryderen slår automatisk al strømmen fra i boligen i tilfælde af, at der opstår en elektrisk fejl. Hvis HPFI-afbryderen slår strømmen fra, kan strømmen slås til igen ved at skubbe afbryderen op. Testknappen (T) på HPFI-afbryderen bør min. aktiveres én gang årlig for at sikre, at den virker korrekt. Udkobler HPFI-relæet ikke, skal der straks rekvireres en elektriker.

Gruppetavle

På gruppetavlen er det muligt at slå dele af strømmen i boligen fra. Det varierer fra bolig til bolig, hvor mange grupper der er installeret. Over hver gruppe er der en mærkat, hvorpå der står, hvilke områder gruppen indeholder. For at slukke en eller flere grupper, trykkes gruppen eller grupperne ned, og for at tænde igen, trykkes de op.



Sikringstyper

Lys og stik: 10A sikringer

Kraft: 16A sikringer

B - Elmåler

Elmåleren er placeret i kældrens tavleskabe.

Elselskabet fjernaflæser elforbruget, men det anbefales at tjekke forbruget med jævne mellemrum.

OBS. Installationsnummer må ikke fjernes.

C - Aftagernummer:

Aftagernummer og adresse er placeret ved hver el-måler samt i gruppetavlen i lejligheden.



VVS-installationer

A - Indretningen af teknikskakt kan variere fra bolig til bolig

B - Varmt og koldt brugsvand

B1 - Måler for aflæsning af forbrug af varmt brugsvand.

B2 - Stophaner for lukning af varmt brugsvand.

B3 - Måler for aflæsning af forbrug af koldt brugsvand.

B4 - Stophaner for lukning af koldt brugsvand.

C - Fjernvarme

C1 - Stophane for lukning af fjernvarme

Der må ikke drejes på indreguleringen for fjernvarme.

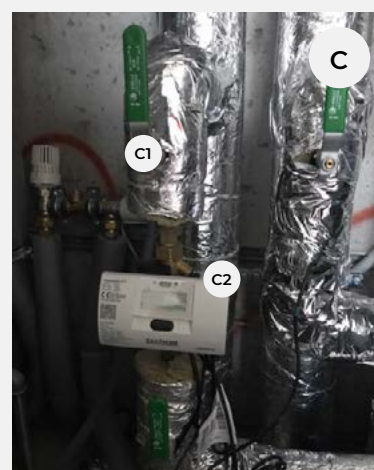
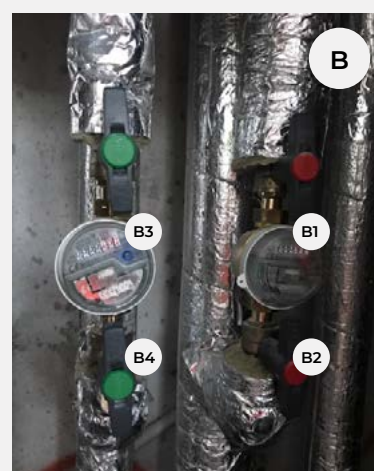
C2 - Måler for aflæsning af forbrug af fjernvarme.

Der er fjernaflæsning på alle forbrugsmålere

D - Fugtalarm

I bunden af teknikskaktene er installeret en fugtalarm. Denne alarm er installeret for at du, ved hjælp af en høj hyletone, kan opdage evt. lækage i rørskakten

Alarmen er forsynet med et 9 volt batteri, batteriet bør udskiftes efter 3-4 år. Du vil dog også få en alarm, når batteriet er ved at være opbrugt.



Dørtelefon

A - Kaldeanlæg ved hoveddør

A1 - Boligen kaldes ved tryk på knappen for den ønskede bolig. Ved kontakt til boligen, tales klart og tydeligt i højttaleren. Døren kan åbnes, når der høres et klik.

A2 - For adgang med brik, præsenteres brikken foran kortlæseren ved det lysefelt.

B - Dørtelefon i bolig og vedligeholdelse

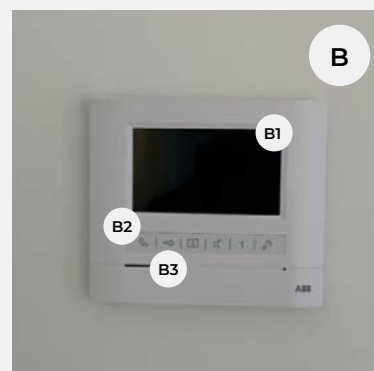
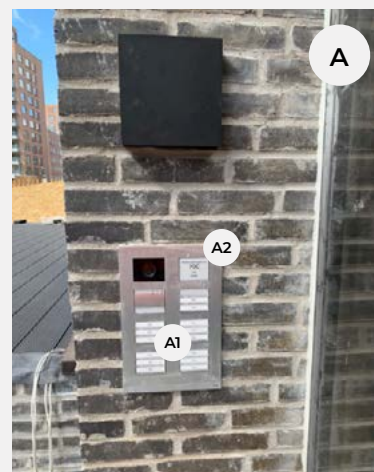
B1 - Skærm

B2 - Besvarelse af opkald

B3 - Aktivering af døråbner

Hustelefonen må kun rengøres med en blød klud fugtet med en mild sæbeopløsning.

Tør rengøring, aggressive rengøringsmidler samt skuremidler kan beskadige overfladen.



Låsesystem / Adgangskontrolsystem

Opgangsdøre

Alle opgangsdøre fra gadesiden har et dørtelefonanlæg. Feltet navngivet "Salto" kan læse jeres adgangsbrikker. Præsenter jeres brik og 3 sekunder efter er døren klar til at åbne.

Bagdøre

Alle bagdøre har en læser ved siden af døren. Præsenter brik 3 sekund efter er døren klar til at åbne.

Kælderdøre

Præsenter brik på læseren ved grebet eller på læseren ved siden af døren.

Rød – Adgang nægtet

Grøn – Adgang godkendt

Fra P-kælder til cykelkælder

Ved døre ind til cykelparkering, vil dørene være udført med trykpanel på udvendig side, og træksnor på indvendig side.

Port (Parkeringskælder)

Ved rampen til parkeringskælderen for cykler og biler er en gitterport + gitterlåge monteret.

For de beboere som har tilkøbt parkeringsplads til bil i kælder, vil brikker være kodet således, at gitterporten kan åbnes ved brug af kortlæseren som er placeret øverst på rampen.

Ved udkørsel køres helt frem til porten, og den vil åbne automatisk.

Alle beboere har adgang til kælderen via gitterlågen, som åbnes ved kortlæseren placeret lige til højre for gitterlågen.

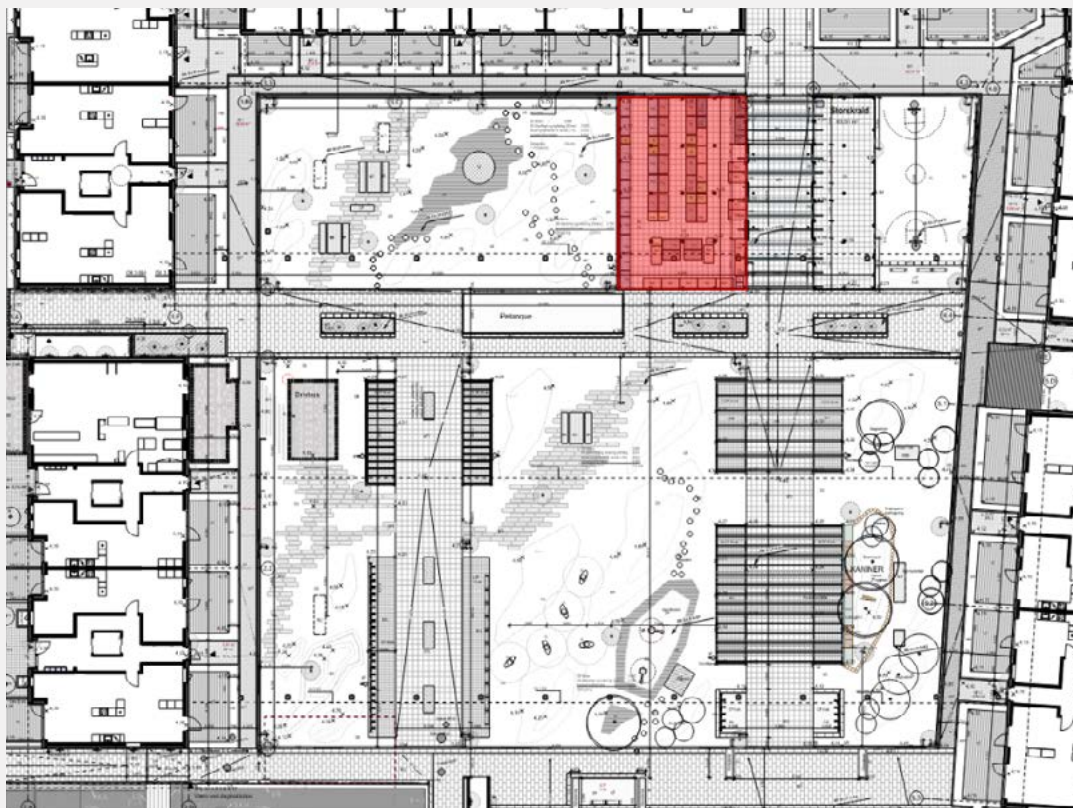
Brikker

Ønskes flere brikker, kan disse selvfølgelig tilkøbes.

Håndtering af husholdningsaffald

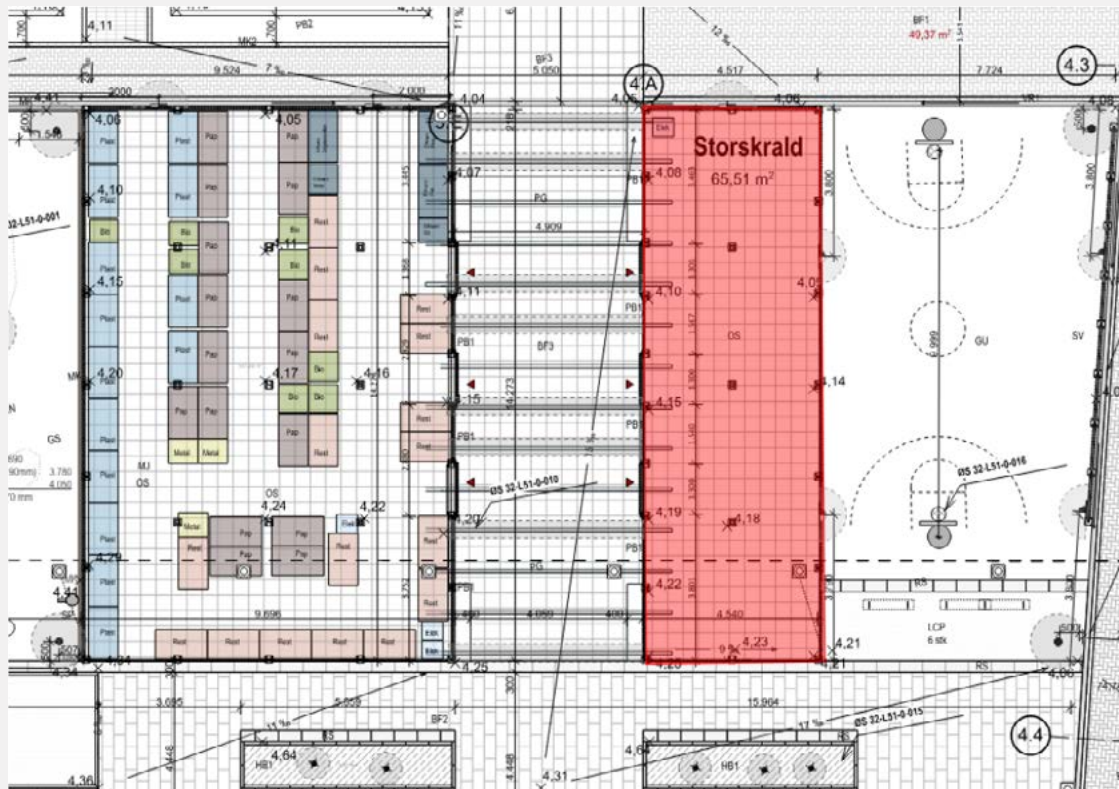
Affaldshåndtering

Alt affald skal kildesorteres, indpakkes og bortskaffes i de etablerede affaldsskure som vist med rødt på billedet.



Storskrald

Storskrald skal placeres i skralderum, se nedenstående oversigtsplan.



Uderum

Vejledning til boliger med "hængende haver"

Den valgte beplantning i de hængende haver har et frodigt og vildtvoksende udtryk. De valgte planter er som udgangspunkt robuste af natur og kræver ikke det store vedligehold.

Generelt ønskes det, så vidt muligt, at planternes naturlige vækstform opnås med tiden. Det vil sige, at der ikke skal beskæres unødigt, men der tages stilling til hvornår det er rettidigt og nødvendigt at lave et indgreb i form af beskæring, opstamning osv. Stauder og løg m.m. opfattes som pryddplanter, og planterne dyrkes med henblik på at opnå størst mulig prydeffekt i form af plantens blomster, blade, aks m.m. Døde plantedele fjernes, så planten kan bruge energi på nye skud.

Pleje

- De hængende haver er forsynet med vandingsanlæg. Det er ejendomsfunktionæren, der styrer denne vanding og gødning af planterne.
- De hængende haver gennemgås om foråret for døde plantedele.
- Visne frøstande/blade beskæres og fjernes.
- Løgvækster skal visne helt ned før klipning, afklip fjernes.
- I vækstsæsonen tjekkes de hængende haver ugentlig for vanding og evt. afskæring af døde og visne plantedele.
- Synlig jord kultiveres, rives
- Klatreplanter skal som udgangspunkt ikke bindes op.
- Sommerfuglebuske klippes ned hvert andet år i ca. 10 cm højde

Alle planter skal til enhver tid fremstå frodige, sunde og i god udvikling.

Med ovenstående menes der eksempelvis, at planten ikke har sår og skrammer på stamme og bark, blade fremstår hele, sprøde og uden misfarvninger. Tegn på at en plante mistrives, kan være gule, hængende eller krøllede blade, sår på stammen, skadedyr m.m. Planter der ikke trives udskiftes løbende så de hængende haver altid fremstår frodige. Nyplantninger bør tage udgangspunkt i oprindeligt plantevalg/tema.

Kaninbure

I gården er placeret tre kaninbure som kan reseveres. Kontakt Balder administration for nærmere information.

Depotrum

Depotrum i kælderen er forsynet med nummerskilte. Alle lejligheder får tildelt et nummer på et depotrum. De udleverede system-nøgler passer til hængelåsen på døren til depotrummet.



Røgmelder

Røgalarm

Røgalarmen er tilkoblet boligens strømforsyning. I tilfælde af strømsvigt er der monteret et batteri i røgalarmen. Når det er tid til at batteriet skal skiftes, vil der komme en bip-lyd fra alarmen.

Røgalarmen tages ned ved at dreje mod urets retning. Herefter tages strømstikket ud, og røgalarmen kan tages ned. For at montere røgalarmen igen, sæt strømstikket i igen, og drej røgalarmen på plads.

Hvis røgalarmen aktiveres ved en fejl, tages alarmen ned, og der trykkes på reset knappen, herefter monteres alarmen igen.

A1 - Alarmgiver

A2 - Visning for spændingsforsyning 230 V

A3 - Testknap



Akutte problemer

I tilfælde af et akut problem på ejendommen eller i din lejlighed udenfor normal arbejdstid, kan du ringe til Balder Akut tlf. +45 70 20 00 92

Ved akut problem forstås:

- Vandskade opstået ved f.eks. opvaskemaskine, utæt vandrør eller radiator m.m.
- Udefrakommende vand, f.eks. skybrud m.m.
- Manglende varme i hele lejemålet
- Strømsvigt i hele lejemålet
- Manglende varmt vand eller manglende vand i lejemålet.
- Elevator ude af drift og/eller fastsiddende person
- Lås til opgangsdøren virker ikke

Vær opmærksom på

Da håndværkertimer er dyre udenfor normal arbejdstid, er det vigtigt, at det kun er i AKUTTE situationer, at håndværkerne tilkaldes. I modsat fald vil det blive for EGEN regning. Ved skader omfattet af Balders udvendige vedligeholdelsespligt afholder Balder udgiften såfremt skaden er at betragte som akut. Ved skader omfattet af beboerens vedligeholdelsespligt, afholder beboeren udgiften.

Kontakt Balder administration

Kundeservice

+45 88 13 61 51

Man - Fre kl. 08:00 - 12:00 og kl. 13.00 - 15.00

kundeservice@balder.dk

Udlejning

+ 45 80 10 11 51

Man - Fre kl. 08:00 - 16:00

udlejning@balder.dk