



# CARLSBAKKEN

○ BAL  
| DER





## Tillykke med din nye bolig!

### VI ER GLADE FOR AT KUNNE BYDE DIG VELKOMMEN TIL CARLSBAKKEN

Vi har længe gjort os umage for at opføre en attraktiv og moderne ejendom, som skal danne rammen om dit liv.

Forhåbentligt vil ejendommen, gårdmiljøet og tagterrassen være til megen gavn og glæde i mange år fremover. I denne folder finder du nogle af de væsentligste punkter, du, som beboer, skal være opmærksom på.

I forbindelse med indflytningen beder vi dig om at læse vedligeholdelsesvejledningen, som du finder på [www.carlsbakken.dk/vedligehold](http://www.carlsbakken.dk/vedligehold). Det er vigtigt, at vejledningerne følges, bl.a. for at kunne fastholde materialegarantierne. Du vil også kunne finde yderligere

oplysninger om betjening og brug af fx hårde hvidevarer, varmeanlæg m.m.

#### Området

Hvis du flytter ind, mens byggeriet pågår, må det forventes, at de omkringliggende arealer er præget af at være en byggeplads i en periode, ligesom der kan forekomme byggestøj fra byggeriet.

Vi vil altid gøre vores yderste for, at adgangsforholdene bliver så gode som mulige og naturligvis er sikre og trygge.

Færdsel på byggepladsarealer er forbundet med fare, og er ikke tilladt.



CARLSBAKKEN

## Indholdsfortegnelse

5	Indflytning	9	Varmekilde
5	Indflytningssyn	9	Radiatorer
5	Årsgennemgang	9	Culvvarme
5	Døre, vinduer og malet træværk	10	Ophængning generelt
6	Malerarbejde	10	Bordplader
6	Trægulve	10	Renovation
9	Rengøring	12	Code råd
9	Udsugning/emfang	15	Husorden

o | BAL  
DER

### Indflytning

Vores personale vil gøre alt, hvad de kan for at sikre en enkel og overkommelig indflytning. Da mange kan flytte ind samtidig, beder vi om forståelse og tålmodighed på indflytningdagen, samt hensyntagen til de øvrige medbeboere.

### Indflytningssyn

I forbindelse med din indflytning gennemgår du boligen sammen med vores personale for eventuelle fejl. Alle boliger er dog nøje gennemgået forinden dette. Eventuelle kosmetiske fejl og mangler påtales og registreres. Derudover har du 14 dage fra lejeforholdets begyndelse til skriftligt at gøre eventuelle funktionsmangler gældende. Her er der altså udelukkende tale om ting, der ikke fungerer.

Et eksempel kunne være et vindue, der ikke kan åbne eller en vandhane, der drypper. Der er herudover omfattende regler for, hvad en mangel er og ikke er. Dette vil vi hjælpe jer med at vurdere.

### Årsgennemgang

Det er aftalt med entreprenøren, at der ét og fem år efter ejendommens aflevering vil blive foretaget en gennemgang af byggeriet med henblik på at konsta-

tere, om der i den mellemliggende periode er fundet fejl og mangler, som entreprenøren er forpligtet til at udbedre. I den forbindelse kan du blive kontaktet af os for at aftale adgang til lejemålet.

Du hører nærmere om dette i god tid, såfremt din bolig bliver en del af disse gennemgange.

### Døre, vinduer og malet træværk

Træværk kan typisk have såkaldte harpiksudtræk. Dette er normalt for malerbehandlet træværk.

Harpiksudtrækkene fremkommer, fordi træ er et levende materiale. Selv med den bedste overfladebehandling kan det ikke undgås, at der dannes harpiksudtræk ved træets knaster.

Først efter to til tre år vil eventuelle harpiksudtræk være synligt. Herefter kan harpiksudtræk behandles som en normal vedligeholdelsesopgave, der kræver malerbehandling/-reparation, i henhold til den udleverede brugervejledning.

Dette betragtes som en del af lejerens indvendige vedligeholdelse. Knirkelyde ved lukning af indvendige døre er ikke en mangel, da smøring indgår i

vedligeholdelsen. Døre, der klapper i lukket position, justeres i slutblik som almindelig vedligeholdelse.

### Malerarbejde

Da malerarbejde er et håndværk, skal det bedømmes som sådant og ikke sammenlignes med industri-fremstillede varer. Overflader skal betragtes i dagslys og stående fra minimum en meters afstand.

Hvis der er variationer i de malede overflader fx omkring el-kontakter, i overgangene mellem vægge, på paneler og døre m.m., eller der forekommer enkelte fnug fra malerruller, er dette ikke at betragte som en fejl. Da byggematerialer arbejder forskelligt sammen, betyder det, at der ved materialeskift opstår såkaldte svindrevner. Svindrevner er helt naturlige.

Svindrevner er små lodrette eller vandrette revner i overflader af malingen og vil typisk opstå inden for det første års tid pga. udtørring. Typisk vil svindrevner være synlige ved overgangen fra væg til loft eller ved væg til væg, hvor fx den ene væg er af beton, og den anden af gips.

Ved samlinger i gipspladevægge og gipspladelofter er det naturligt – afhængigt af lysindfaldet – at kunne fornemme, hvor samlingerne er. Vægge og lofter skal

ved vurdering betragtes i dagslys med minimum en meters afstand. Under normale forhold vil samlingerne stort set være usynlige.

### Trægulve

Da træ er et levende materiale, vil trægulvet typisk udvide sig om sommeren og trække sig sammen om vinteren afhængig af den relative luftfugtighed, der er i boligen. Det er naturligt, hvis der opstår åbninger imellem gulvbrædderne, idet dette blot er et udtryk for, at træet arbejder. Ligeledes kan trægulve give sig op til ca. 4 mm i højden afhængig af hvor tunge møbler, der placeres på gulvet.

En vurdering af gulvoverflader foretages fra normal øjenhøjde. På lakerede gulve kan der være mindre forskelle i glansen (blankhed), ligesom glatheden kan være forskellig afhængig af, hvordan træet er skåret op. Små ridser og lignende, som kun kan konstateres ved at bukke sig ned og kigge nøje efter, kan ikke betragtes som fejl. Ved almindelig brug af boligen – dvs. efter indflytningen – vil der altid komme mindre ridser i gulvene, hvor udbedring i givet fald vil være omfattet af lejerens indvendige vedligeholdelse.

**For gode råd ift. rengøringen, se i øvrigt vedligeholdelsesvejledningen s. 6.**







### Rengøring

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

### Udsugning/emfang

For at sikre et godt indeklima, er der fra myndighedernes side krav om grundudsugning i alle boliger. Det betyder bl.a. for denne bolig, at der er en konstant udsugning i både køkken og toilet/bad samt indblæsning af tempereret frisk luft.

Det er naturligt, at der ved indblæsning og udsugning sætter sig partikler rundt om ventilen. Det er et led i den normale rengøring og vedligeholdelse, at disse skal tørres af ca. en gang om måneden.

**OBS! Vær opmærksom på, at ventilerne ikke må justeres, da de er forudindstillede. Ventilerne skal altid forblive i samme forudindstillede position, da det ellers vil få konsekvenser for din resterende bolig.**

### Varmekilde

På samtlige radiatorer er der monteret en termostatventil, som kan indstilles på 0, 1, 2, 3, 4 og 5. Det er mest fordelagtigt, og i øvrigt også mest energibesparende, at alle radiatorer er tændt, dvs. at alle rum er opvarmede. Den mest økonomiske og normale indstilling for radiatorventilerne er 3. På dette trin opnås almindelig stuetemperatur.

Solindfald, mennesker, TV, lys m.v. afgiver "gratis varme", som termostaterne automatisk tager højde for. At radiatorerne i nogle tilfælde kan være kolde, skyldes blot, at termostaterne virker, som de skal.

### Radiatorer

Radiatorer styres ved at regulere temperaturen på termostaten, som sidder på radiatoren. Tallet 3 svarer typisk til en normal rumtemperatur (omkring 20-22 grader). Hvert tal op eller ned hæver eller sænker temperaturen ca. 2 grader.

### Gulvvarme

Reguleringsventil for gulvvarmen til badeværelset sidder inde i rummet. Den regulerer opvarmningen af selve gulvet. Gulvvarmen reagerer altså ikke på rumtemperaturen i badeværelset, men sørger for at gulvet opvarmes til den overfladetemperatur, man ønsker.

Normalt anbefales det at lade reguleringsventilen stå på 2-3.

**Bemærk:** Der kan gå timer før gulvvarmen, kan mærkes efter en opjustering, da rørene er indstøbt i en tyk betonplade, som først skal varmes op, før det kan mærkes. Er temperaturen i resten af boligen 22 grader, og gulvvarmestaten i badeværelset sat til 20 grader (3), vil den ikke tænde. Du kan derfor ikke forvente at der altid er varme i gulvvarmesystemet på badeværelset. Den er behovsstyret af hensyn til energiforbruget.

### Ophængning generelt

Ydervægge, bærende vægge, vægge mod nabolejligheder og opgange samt lofter er lavet af beton. Her skal bruges en kraftig slagboremaskine. Indervægge er lavet af gasbeton.

Sænkede lofter er lavet af gips, der må ikke hænges noget op i sænkede lofter.

Fra stikkontakter og lampeudtag er der ført ledninger lodret ned til gulvet, derfor må der ikke bores her. På vægge hvor der er vandudtag er der ført vand-slangere i væggene fra udtaget og ned, derfor må der ikke bores her.

Vægge i/mod badeværelset er lavet af jernarmeret beton og er kun 5 cm tykke. Der er vandrør og el-installationer i væggene, derfor frarådes det at bore i de vægge.

Der må ikke bores i loftet i badeværelset.

### Bordplader

Bordpladerne på badeværelserne kræver typisk vedligeholdelse fra starten. Kompositpladen tåler gængse rengøringsmidler, men man skal være forsigtig med stærk syre samt stærkt basiske produkter. Daglig rengøring med varmt vand og et neutralt rengøringsmiddel er tilstrækkeligt til at holde den pæn.

Kompaktlaminatpladen i køkkenet rengøres med varmt vand og et neutralt rengøringsmiddel.

Følg i øvrigt nøje anvisningerne i det udleverede vedligeholdelsesmateriale.

### Renovation

Almindeligt husholdningsaffald skal bortskaffes i de etablerede affaldsstationer i kælderen. Det er vigtigt, at affaldet er i affaldsposer, som er godt lukket til med faste knuder. Storskrald skal man selv skaffe sig af med på en nærliggende genbrugsstation.

Se i øvrigt vedligeholdelsesvejledningen på [www.carlsbakken.dk/vedligehold](http://www.carlsbakken.dk/vedligehold)





## Gode råd

UDOVER DEN FULDE VEDLIGEHOVELSEVEJLEDNING FØLGER NEDENFOR GODE RÅD OG INFORMATIONER, SOM VIL VÆRE TIL GAVN FOR DEN FREMTIDIGE BRUG AF DIN BOLIG:

1. Hvis der skal bores i loftet, bør en spandvære klar, da der (selvom betonelementerne har været under udtørring i byggeperioden) kan være vand i disse.
2. Trægulve svinder (der opstår revner mellem brædderne), hvis indeluften bliver for tør. Det anbefales derfor, at der holdes en jævn temperatur i lejligheden på ca. 20 grader samt en relativ luftfugtighed på 35-65%.
3. Da trægulvene er nye, kan det i løbet af det første år forventes, at der vil være knirkelyde herfra, da disse skal afklimatiseres. Daglig vedligeholdelse foregår vha. kost, moppe eller støvsuger og ved vask med rent lunkent vand på en grundig opvredet klud. Til grundrengøringen benyttes en mindre mængde Tarkett Grøn gulvvaskemiddel eller lignende beregnet til lakeredetrægulve.
4. Der må ikke isættes søm/skruer/bores i væggene i en lodret linje over/under stikkontakter, antenestik og telefonstik, da der er stor risiko for at ramme et kabel i væggen.
5. Vandlås i gulvrister i bruseniche skal jævnlig renses for rester af hår m.v. Der må ikke anvendes afløbsrens.
6. For at opnå optimal sugsevne fra emhætte i køkkenet, skal filteret jævnligt rengøres (kan vaskes i opvaskemaskine). Det anbefales desuden at sætte en dør/vindue på klem når man har emhætten kørende.
7. Åben ikke opvaskemaskinen før den er helt færdig med at tørre porcelænet, og maskinen må ikke åbnes når den kører.
8. Når altandøren åbnes, så husk at bremse døren ved at lukke håndtaget ned.



Nyd udsigten fra din egen altan eller den store fælles tagterrasse



## Husorden Carlsbakken

### 1. ALMENE REGLER

- a. Støjende arbejde i boligdelen – eks. med boremaskine – må ikke finde sted efter kl. 20:00 og ikke før kl. 8:00 på hverdage og før kl. 10:00 i weekender og på helligdage.
- b. Fester, musikspil og støjende aktiviteter i øvrigt i boligdelen skal foregå bag lukkede døre og vinduer. Der bør desuden i videst muligt omfang tages hensyn til naboer – med varsling på i opgangen. Der henvises i øvrigt til politiets regler.
- c. Samtlige døre til og fra boligdelen skal til alle tider holdes aflåste.
- d. Parkering må ikke finde sted på ejendommen.
- e. Cykler skal parkeres i cykelstativerne. De må ikke være til gene for ejendommens benyttelse, eks. adgang til affaldsrum, postkasser m.v.

### 2. DYR

- a. Hundeluftning må ikke finde sted på ejendommens arealer. Efterladenskaber fra hund/kat skal fjernes af ejeren. Hunde skal holdes i snor på ejendommens arealer.
- b. Husdyrhold kræver tilladelse fra udlejer/administrator. Husdyr må ikke være til gene for de øvrige lejere. Der kan kun gives tilladelse til at holde ét husdyr. Husdyr omfatter hund, kat, fisk, marsvin.

Husdyr, som slanger og øvrige krybdyr, må alene holdes, hvis disse er forsvarligt indelukket og ikke kan virke skræmmende på naboer, hvis dyrene måtte undslippe. Hold af muskel hunde/kamp-hunde er forbudt. Udlejers skøn vedrørende ovennævnte er endeligt.

Der henvises i øvrigt til politiets regler på området.

- c. Dyr skal holdes på eget areal.
- d. Ejere af større akvarier er forpligtende til at holde sig forsikret for eventuel vandskade.

### 3. AFFALD

- a. Husholdningsaffald må alene henkastes i affaldscontainere og alene i tillukkede plastikposer. Øvrigt affald sorteres efter kommunens anvisninger. Der er kildesortering i kælderen.
- b. Udlejer forbeholder sig muligheden for at videregende udgifterne for affaldssortering, der burde være udført af lejer, samt indsamling af affald efterladt andet sted på ejendommens fællesarealer til de, som måtte overtræde ovennævnte påbud.
- c. Pap foldes sammen og lægges i papcontainerne i affaldsrummene.
- d. Større genstande som møbler, fjernsyn m.v. skal ved egen foranstaltning køres til nærmeste genbrugsstation.



#### 4. TERRASSER, ALTANER MV.

- a. Det er kun tilladt at bruge gas eller elektrisk grill på altaner/terrasser og grillen skal placeres på ikke brandbart underlag, samt stilles længst væk fra bygningens facade. Brug af grill o. l. skal herudover ske under iagttagelse af gældende lovgivning, samt største agtpågivenhed i forhold til: brandfare, tilsodning og gener af naboer.
- b. Fyrværkeri må ikke under nogen omstændigheder benyttes på eller fra altaner/terrasser af hensyn til brandfaren.
- c. Der må ikke opsættes altankasser, der hænger ud over altanerne.
- d. Markiser og tilsvarende overdækning skal holdes i neutrale farver og må ikke opsættes uden forudgående skriftlig tilladelse fra udlejer.
- e. Det er forbudt at male, oliere eller lignende på alle flader uden udlejers tilladelse. Udlejer kan få sådan afrenset for beboerens regning.
- f. Der må ikke placeres spabad, jacuzzi, svømmebassin eller lign. af hensyn til risikoen for vandskade. Under alle omstændigheder, må der højst placeres genstande, der har en vægt på 200 kg/m<sup>2</sup>.
- g. Alle effekter placeret på terrassen skal fastgøres, så der ikke ved vindstød er risiko for skade på nabolejlighederne. Omkostninger til udbedring af skader afholdes af skadevolder.

- h. Affald, cigaretskod, sjetter af drikkevarer m.m. må ikke smides ud over altanerne, ej heller må der spyttes.

#### 5. FACADER M.V.

- a. Der må ikke opsættes antenner af nogen art – herunder parabolantennener – på bygningen, terrasser, altaner mv.
- b. Det er forbudt at foretage ophæng af nogen art på udvendige lodrette flader.

#### 6. GANGE, OPGANGE M.V.

- a. Trapper, gange m.v. skal holdes ryddelige.
- b. Der må af brandhensyn ikke placeres effekter af nogen art på gangene – herunder cykler, barnevogne, tørrestativer, skostativer, affald, flyttekasser og møbler. Det er alene tilladt at have en dørmåtte uden for døren til ens lejlighed.
- c. Opslag må kun finde sted på den dertil indrettede opslagstavle.
- d. Der må ikke ryges på ejendommens indendørs fællesarealer.
- e. Hvis der ønskes ekstranøgler til hoveddøren til brug for leverandører, fx årstiderne.com, skal dette godkendes af udlejer.
- f. Leg og støjende aktivitet på gangarealer må ikke være til gene for andre. Eventuelle skader forårsaget ved leg e.l. skal erstattes af skadevolder.

#### 7. OPBEVARINGSRUM

- a. Der må ikke opbevares fyrværkeri og andre farlige og brandfarlige effekter i opbevaringsrum i kælderen.
- b. Opbevaring må ikke finde sted på gange m.v. i kælderen. Sådanne effekter betragtes som fejlagtig placeret affald og vil blive fjernet uden varsel for ejernes regning, såfremt disse kan identificeres.
- c. Sprinklerne i kælderrummene skal friholdes.

#### 8. GENERELT

- a. Beboerne er i enhver henseende forpligtet til at benytte det lejede, fællesrum og fællesarealer på en måde, der ikke virker generende for de øvrige beboere. Lejere er forpligtet til straks at foretage anmeldelse til vicevært, administrator eller udlejer, hvis der sker skader på installationer, ledninger o. lign.



## Kontaktinformationer

Hvis der opstår spørgsmål eller problemer i almindelighed, kontakt da venligst kundeservice via:

### KUNDESERVICE

88 13 61 51

man.-fre. 08:00-12:00 og 13:00-15:00

[kundeservice@balder.dk](mailto:kundeservice@balder.dk)





# Akutte problemer

I tilfælde af et AKUT problem på ejendommen eller i din lejlighed udenfor normal arbejdstid, kan du ringe til Balder Akut:

## TELEFON: 70 20 00 92

Akutnummeret kan kontaktes alle hverdage før kl. 08:00, mellem kl. 12:00-13:00 og igen efter kl. 15:00, samt i weekender.

## VED AKUT PROBLEM FORSTÅS:

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

## Kontakt BALDER

### KUNDESERVICE:

88 13 61 51

Man.-Fre. kl. 08:00-12:00  
og kl. 13:00-15:00  
kundeservice@balder.dk

### UDLEJNING:

80 10 11 51

Man.-Fre. kl. 08:00-16:00  
udlejning@balder.dk

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.