

LYNG HAVEN





Mere end en bolig

Vi ved, at et hjem er mere end blot en bolig. Hjem er en følelse. Det er noget rart, kendt og trygt. Det er her, man kan lade facaderne falde og slappe af. For nogle er det i lænestolen og for andre ude i naturen. Hjem er et særligt sted, uden for tid og rum. Hjem er rammen om selve livet.

Velkommen hjem!



Velkommen til Lynghaven

Tillykke med din nye bolig

Vi er glade for at kunne byde dig velkommen til Lynghaven. Vi har længe gjort os umage for at opføre en attraktiv og moderne ejendom, som skal danne rammen om dit liv. Forhåbentligt vil ejendommen og gårdmiljøet være til megen glæde og gavn i mange år fremover.

I denne folder beskrives kort 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 ved at scanne QR koden på bagsiden af denne folder el-

ler via www.lynghaven.dk/vedligehold.

Det er vigtigt, at vejledningen følges bl.a. for at kunne fastholde materialegarantierne. Du vil også kunne finde yderligere oplysninger om betjening og brug af f.eks. hårde hvidevarer, varme anlæg m.m.

Om NærHeden

NærHeden byder på et levende nabolag og et væld af byfornyelse i de kommende år! Ikke langt fra Lynghaven finder du alt fra naturskønne oplevelser til shopping og kultur i ganske kort afstand. Og vil man til København, er det blot en togtur på 20 minutter.



Indflytning

Vores personale vil gøre alt 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, trods alle boliger er nøje gennemgået forinden. Eventuelle kosmetiske fejl og mangler påtales og registreres. Derudover har du 14 dage fra lejeforholdets begyndelse til skriftligt at gøre eventuelle skjulte fejl og mangler samt funktionsmangler gældende. Her er der altså udelukkende tale om ting, der ikke fungerer.

Internet og TV

Det er op til dig, som beboer, at afgøre hvilken udbyder af TV og internet du ønsker. I lejemålets interne teknikskab forefindes en forberedt fiberforbindelse til Yousee. Aftale om internet og TV tegnes direkte med udbyderen uanset om Yousee eller anden leverandør vælges. Ønsker man at bruge Yousee kan man tilmelde sig på nybyg.yousee.dk. Vi har desuden sendt særskilt information om dette forud for indflytningen.

Området

Hvis du flytter ind imens 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 muligt og naturligvis er sikre og trygge.

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



Om boligen

Her finder du en række praktiske og tekniske informationer om din nye bolig. Vi håber du finder svar på dit spørgsmål.

Kort om fejl og mangler

Vi anbefaler at man gennemgår lejligheden i dagene efter overtagelse, gerne inden man flytter sine ting ind.

Eksempler på fejl- og mangler, der kan meldes inden 14 dage efter indflytningssynet:

- Døre der binder, skabslåger der hænger eller ikke lukker ordentligt
- Løse lister
- Revnede fliser
- Svindrevner (eftergås og udbedres ved 1-års gennemgang)
- Revner i fuger (eftergås og udbedres ved 1-års gennemgang)

Eksempler på hvad der **ikke er** en fejl eller mangel

- Overmalede ujævnheder, samt overgange i maling.
- Knaster, ujævnheder i gulv som er under lakken.
- Malerstænk på gulv eller andre flader
- Kosmetiske skader på yderside af hoveddør/karm.

Forhold der tydeligt ikke kan være påført af lejer, men kan henføres til udførelse af arbejder i boligen udført før lejer flyttede ind, vil aldrig blive pålagt lejer at udbedre.

OBS! Fejl på hvidevarer, varme, og ventilation mv. skal ikke påføres fejl- og mangellisten men meldes direkte til kundeservice@balder.dk.

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 vedligeholdelsesvejledningen. 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 klaprer i lukket position, justeres i slutblik som almindelig vedligeholdelse.

Malerarbejde

Da malerarbejde er et håndværk, skal det bedømmes som sådant og ikke sammenlignes med industrifremstillede 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 maleruller, 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 og uden betydning. 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 afhængigt 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 afhængigt 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 afhængigt 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.

Rengøring

I forbindelse med afslutning af byggeriet er der udført en hovedrengøring af boligen inklusive vinduespuddning. Foregår der stadig byggearbejde i området, må det påregnes, at vinduer, døre og andre materialer bliver hurtigere støvede end normalt.

For gode råd ift. rengøring generelt, se i øvrigt vedligeholdelsesvejledningen.

Udsugning og 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.

Varmekilde/Gulvarme

Hele boligen er opvarmet ved gulvarme. Termostaterne til at regulere gulvvarmen findes i hvert rum. Det anbefales af stille rumtemperaturen på ml. 20-22 grader.

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 gulvarme-termostaten 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.

Bordplader

Daglig rengøring med varmt vand og et neutralt rengøringsmiddel er tilstrækkeligt til at holde den pæn. Man skal være forsigtig med stærk syre samt stærkt basiske produkter.

Manglende eller forkert vedligeholdelse kan betyde, at eventuelle reklamationer ikke vil blive godtaget af leverandøren. Se vedligeholdelsesvejledningen.

Ophænging generelt

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

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

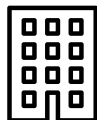
Fra stikkontakter og lampeudtag er der ført ledninger lodret ned til gulvet, derfor må der ikke bores her. På vægge hvor der er vandudtag er der ført vandslanger i væggene fra udtaget og ned, derfor må der ikke bores her.

Vægge i/mod badeværelset er lavet jernarmeret beton og kun 6 cm tykke. Der er vand-rør og elinstallationer i væggene, derfor frarådes det at bore i de vægge.

Der må ikke bores i loftet i badeværelset.

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 konstatere, 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.



Om ejendommen

Renovation

Almindeligt husholdningsaffald skal bortskaffes i de nedgravede affaldsstationer i terræn.

Parkering

Parkeringspladser er i terræn eller P-huset, som støder op til Lynghaven. Det er gratis at holde her, og pladserne kan benyttes af alle.

Personale

Vi værner om vores ejendomme og har derfor medarbejdere på ejendommen, efter behov, som er klar til at hjælpe dig. Ved akutte situationer se bagsiden for nyttige telefonnumre og åbningstider.








OverSIGTSKORT

 Affaldsstation


 Storskrald

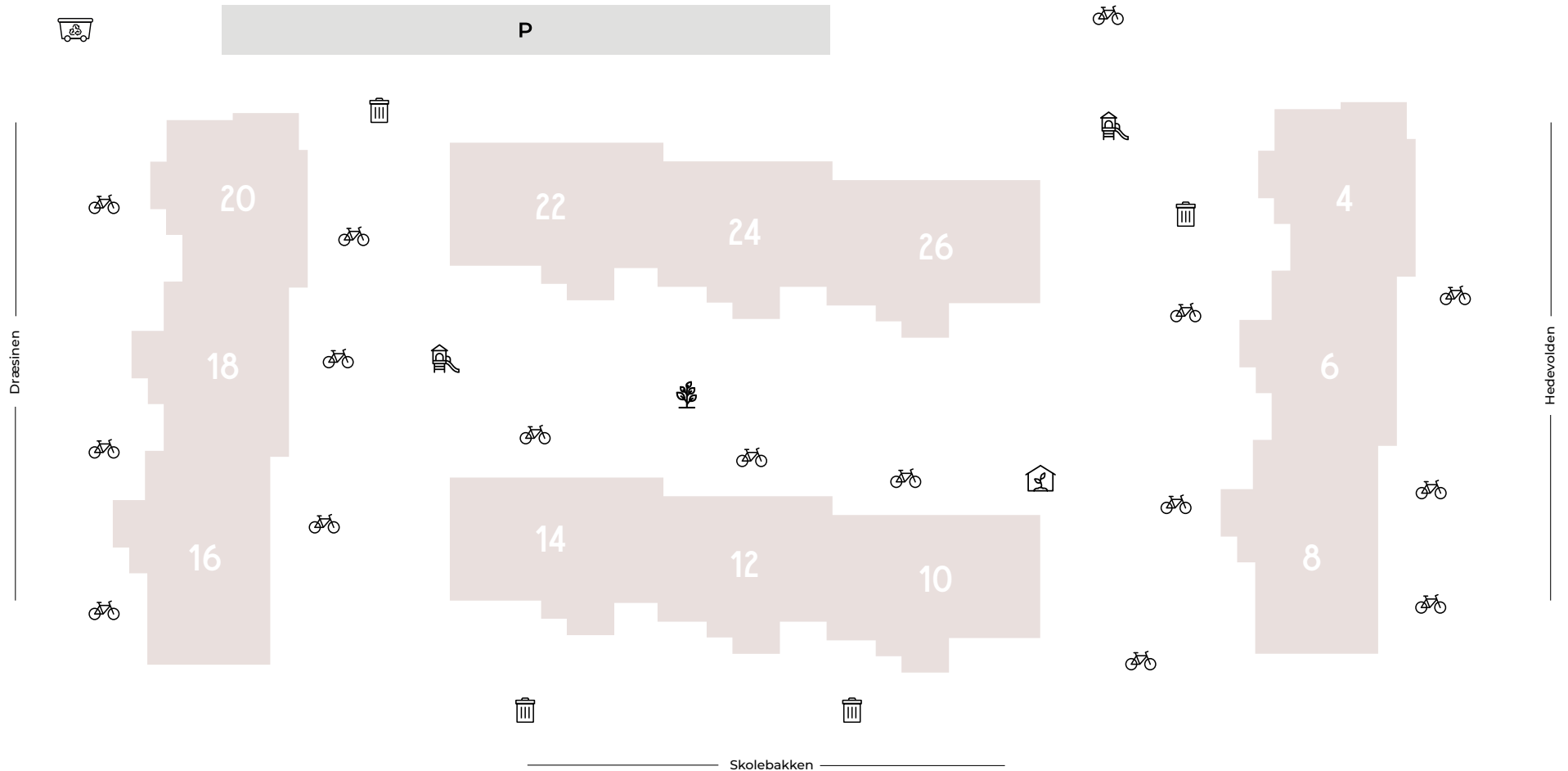
 Orangeri

 Legeplads

 Cykelparkering

P Parkering

 Drivhuse/højbede



Sortering af dit affald

På denne side kan du få et overblik over affaldssortering. Find ud af, hvilke affaldstyper dit affald skal sorteres i, og hvad du må putte i beholderne.

Hvorfor er affaldssortering vigtig?

Det er vigtigt, at du sorterer dit affald, fordi det består af forskellige materialer. Når du sorterer dit affald, kan materialerne genbruges til at lave nye produkter.

Når affaldet bliver blandet sammen, ryger det til forbrænding, og værdifulde materialer går op i røg.



BIOAFFALD

Bliver til biogas, gødning & elektricitet

Rå og tilberedte fødevarer, nødder og skaller, kaffegrums og filtre, brugt køkkenrulle, afskårne blomster m.m.
Bind altid knude på din biopose.



PAP

Genanvendes i nye produkter

Papemballage, bølgepap, karton m.m.
Pap skal være rent og foldet sammen. Brugte pizzabakker og drikkekartoner skal sorteres som restaffald.



RESTAFFALD

Bliver til elektricitet og varme

Snasket pap og papir, bleer, hygiejnebind, vatpinde, flamingo, støvsugerposer, cigaretskod m.m.
Al restaffald skal være forsvarligt emballeret i poser.



PLAST

Genanvendes i nye produkter

Plastemballage fra fødevarer, dunke fra drikkevarer og rengøringsmidler
bobleplast, plastikindpakning fra afskårne blomster, slikposer m.m.
Plasten skal være fri for fødevarer og drypfri.



PAPIR

Genanvendes i nye produkter

Aviser, blade, reklamer, kuverter, bøger og tegnepapir m.m.
Clips og tape må gerne sidde på.



STORSKRALD

Træ og metal genanvendes, resten bliver til varme

Møbler, madrasser, gulvtæpper, vinduesglas, m.m. Træ skal stilles for sig.
*Jord, sten og grus, sanitetsudstyr, tagplader, mursten, tagsten, beton m.m skal på genbrugsstationen.



GLAS

Genanvendes hele el. omsmeltes

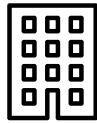
Vin- og spiritusflasker, glas fra fødevarer, drikkeglas og glasvaser m.m.
Glas fra fødevarer skal være tomme, men gerne med låg. Krystalglas indeholder bly og skal derfor afleveres på genbrugsstationen.



METAL

Genanvendes i nye produkter

Skyllede konservesdåser, dåser uden pant, køkkengrej og foliebakker, værktøj, søm og skruer, gryder og pander m.m.



Husordenen

1. Almene regler

- a. Støjende arbejde i boligdelen f.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 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 gives kun 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/kamphunde 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. Der er to nedgravede affaldsstationer ved parkeringspladserne. Husholdningsaffald må alene henkastes i de nedgravede affaldsstationer og alene i tillukkede plastikposer. Øvrigt affald sorteres efter kommunens anvisninger.
- b. Udlejer forbeholder sig muligheden for at videresende 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 beholderne for pap ved affaldsstationerne.
- d. Storskrald placeres i henhold til oversigtskortet, side 13. Her kan placeres større møbler til bortskaffelse. Sække med mindre affald hører ikke hjemme her, men skal kildesorteres.

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. Solafskærmning og anden 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/m².
- g. Alle effekter placeret på terrassen skal fastgøres, så der ikke ved vindstød er risiko for skade på naboelighederne. 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 parabolantener 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 gangarealet i kælderen. Placering af effekter i gangarealet 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. Orangeriet

- a. Det fælles orangeri, i gårdrummet, kan reserveres af Balders beboere.
- b. Følgende reglement gælder i væksthuset:
 - Efter ophold i orangeriet skal der ryddes op og gøres rent
 - Der må ikke ryges i orangeriet
 - Husdyr må ikke opholde sig i orangeriet.

- Affald skal smides i affaldsspandene.
- Der må ikke afspilles høj musik i eller ved orangeriet.
- Alle lejere har ansvaret for deres gæsters adfærd.
- Der er ikke installeret toilet i orangeriet. Der henvises derfor til beboernes egne toiletter. Det er ikke tilladt at tisse i bede m.v.
- Beboerne er i enhver henseende forpligtet til at benytte orangeriet på en måde, der ikke virker generende for de øvrige beboere.

9. 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.



Oversigt vedr. nærområdet

(Udvalgte faciliteter)

-  Lynghaven
-  Dagligvare
-  Daginstitution
-  Fremtidig skole
-  Hedehusene St.
-  Kulturparken
-  Byhaven
-  Fitness
-  Læge



100 meter



Gode råd

Ud over vedligeholdelsesvejledning følger nedenfor gode råd og informationer, som vi være til gavn for den fremtidige brug af din bolig:

- 1 Hvis der skal bores i loftet, bør en spand være 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 Der må ikke isættes søm/skruer/bores i væggene i en lodret linje over/under stikkontakter, antennestik og telefonstik, da der er stor risiko for at ramme et kabel i væggen.
- 4 Vandlås i gulvrist i bruseniche skal jævnlig renses for rester af hår m.v.
- 5 For at opnå optimal sugeevne fra emhætte i køkkenet, skal filterkassette jævnligt rengøres (kan vaskes i opvaskemaskine).
- 6 Åbn ikke opvaskemaskinen før den er helt færdig med at tørre porcelænet, og maskinen må ikke åbnes når den kører.
- 7 Når altandøren åbnes, så husk at bremse døren ved at lukke håndtaget ned. I stormvejr må døren ikke stå åben, da vinden kan overstyre bremsen.



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
- Grov hærværk

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

Kundeservice

+45 88 13 61 51

Man.-tors. kl. 08:00-16:00 og fre. kl. 08.00-15.30

kundeservice@balder.dk

Udlejning

+45 80 10 11 51

Man.-tors. kl. 08:00-17:00 og fre. kl. 08.00-16.00

udlejning@balder.dk

Vedligeholdelsesvejledning

Du finder vedligeholdelsesvejledningen ved at scanne denne QR kode.

