



LAVETTEN

KALVEBOD FÆLLED

○ | BAL
DER



VELKOMMEN TIL LAVETTEN

TILLYKKE MED DIN NYE BOLIG!

Vi er glade for at kunne byde dig velkommen til Lavetten. 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 har du desuden fået udleveret en USB-nøgle, som indeholder vigtige informationer om vedligeholdelse af din bolig. 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.

Vi vil bede dig om nøje at gennemgå den udleverede vedligeholdelsesvejledning.

OMRÅDET

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

Færdsel på byggepladsarealer er forbundet med fare, og er ikke tilladt. Vi henstiller til, at I ikke bevæger jer ind på byggepladsarealerne.

INDHOLDSFORTEGNELSE

05	Indflytning	10	Varmekilde
05	Indflytningssyn	10	Gulvvarme
05	Årsgennemgang	10	Ophængning på vægge - badeværelser
06	Udvendige døre og vinduer	12	Bordplader
06	Malerarbejde	12	Renovation
09	Trægulve	13	Parkering
09	Rengøring inden indflytning	15	Gode råd
09	Udsugning/emfang		

Indflytning

Vores personale vil gøre hvad de kan for at sikre en enkelt og overkommelig indflytning.

Da mange flytter ind samtidig, beder vi om forståelse og tålmodighed på indflytningsdagen, samt hensyntagen til de øvrige medbeboere.

Indflytningssyn - Gennemgang af lejemålet ved indflytning

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 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 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.

Udvendige døre og vinduer

Udvendige døre og vinduer 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 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 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.

Rengøring

Der udføres en traditionel såkaldt "håndværkerrengøring", og det betyder, at I 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 udeluft over veksler og gennem gulvristene under radiatorerne.

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.

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 gulvvarme-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.

Ophængning på vægge i og omkring badeværelset – ADVARSEL!

Badeværelserne består af præfabrikerede betonmoduler. Væggene er kun ca. 60 mm. tykke. Det er meget vigtigt at være opmærksom på dette, hvis man ønsker at opsætte inventar på væggene i badeværelset eller i tilstødende rum. Boredybden må ikke overstige 35 mm, og der må



ikke anvendes slagboremaskine. Væggenes bæreevne er ved 8 mm rawplugs, fabrikat Fischer, 15 kg pr. rawplug.

Det anbefales, at du derfor ikke borer i de vægge der støder op til badekabinen, eller i selve badeværelset. Ønsker du alligevel at bore i væggene, bedes anvisningerne på s. 16 i vedligeholdelsesvejledningen følges.

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 affaldsskure i gården. Det er vigtigt, at affaldet er i affaldsposer, som er godt lukket til med faste knuder. Storskrald har sit eget affaldsskur i samme område i gården.

Parkering

Ledige parkeringspladser i kælderen kan lejes ved henvendelse til Balder Administration. I kælderen forefindes både almindelige p-pladser samt et antal pladser der er forberedt til el-biler. Udendørs p-pladser på terræn vil være forbeholdt korttidsparkering.

Man kan også leje p-pladser af By & Havn. Dette foregår i de parkeringshuse der er i området og har ikke noget med Balder eller ejendommen at gøre. Henvendelser i denne forbindelse bedes derfor rettet direkte til By & Havn Parkering.







KONTAKT



Kundeservice:

55 55 07 07

Man.-Fre. kl. 08:00-12:00

og kl. 13:00-15:00

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 12.00-13.00 og igen efter kl. 15.00 samt i weekender.

Ved akut problem forstås:

- Udsivning/udstrømning fra vandrør eller utæt radiator med vandskade til følge
- Svigtende varme
- Tilstoppet faldstamme med vandskade til følge
- Opstået vandskade som kan forårsage skade på andre bygningsdele
- Strømsvigt ved lynnedslag m.v.
(lejer bedes selv undersøge om sikringer virker)
- Brand på ejendommen med skader på bygninger til følge.
- Afløbsinstallationer svigter
(lejer bedes selv hjælpe tilstoppede toiletter og afløb)
- Tagkonstruktion bliver utæt – beskadiget tag
- Udefrakommende nedstyrtende genstande, der forårsager eller risikerer at forårsage skade på ejendommen

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.