



BASTIONEN

EST. 2020



BAL
DER



Mere end en bolig

Vi ved, at 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 Bastionen

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. 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 eller via www.bastionen.nu/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 f.eks. hårde hvidevarer, varmeanlæg m.m.

Om Ørestad

Ørestad byder på innovativ arkitektur, storslået natur og internationale kulturoplevelser og events. Derudover har du adgang til det hele på ganske kort tid. Du er på motorvejen på få minutter og kan stå i lufthavnen på under et kvarter. De daglige indkøb kan klares i nørømrådet, og tager du metroen, er du på Kongens Nytorv på 12 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 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 dig med at vurdere.

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 information om din nye bolig. Vi håber du finder svar på dit spørgsmål.

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.

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 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 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. 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

I forbindelse med afslutning af byggeriet er der udført en lettere rengøring efter håndværkerne. Det anbefales derfor, at du selv foretager en endelig rengøring inden indflytning. 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, da det ellers vil få konsekvenser for din bolig samt de øvrige boliger i opgangen.

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 (omkring 20-22 grader). Hvert tal op eller ned hæver eller sænker temperaturen ca. 2 grader.

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.

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 kraftig slagboremaskine. Indervægge er lavet af gasbeton.

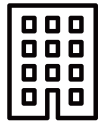
Sænkede lofter er lavet af gips, der må ikke hænges noget op i sænkede lofter.

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 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 vandrør og elinstallationer i væggene, derfor frarådes det at bore i de vægge.

Der må ikke bores i loftet i badeværelset.





Om ejendommen

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. Affaldsgårdene er aflåst og kan åbnes med beboerens nøglebrikker.

Parkering

Ledige parkeringspladser i kælderen kan lejes ved henvendelse til adminstrator. I kælderen forefindes både almindelige P-pladser, handicap P-pladser samt et antal pladser der er forberedt til el-biler. Udendørs P-pladser på gaden vil være forbeholdt korttidsparkering.

Personale

Vi værner om vores ejendomme og har derfor dagligt medarbejdere på ejendommen, som er klar til at hjælpe dig, også i akutte situationer.

Væksthus

Er forbeholdt bagerens gæster i åbningstiden. Væksthuset kan dog også benyttes af Bastionens beboere.

Kaninbure

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



Oversigtskort



- | | | | |
|---------------------------|------------|-----------------|---------------|
| P Parkeringskælder | Storskrald | Legeområde | Petanque bane |
| Cykelparkering | Væksthus | Kaninbure | Grillområde |
| Affaldsstation | Bager | Basketball bane | |

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 vigtigt?

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.



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.



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.



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.



PAPIR

Genanvendes i nye produkter

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



METAL

Genanvendes i nye produkter

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



RETAFFALD

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.



ELEKTRONIK

Det meste genanvendes, resten specialbehandles

Mobiltelefoner, opladere, eltandbørster, elektronisk legetøj, strygejern, mindre køkkenmaskiner m.m. Elektronikaffald er alt med batteri eller ledning på.



STORSKRALD

Træ og metal genanvendes, resten bliver til varme

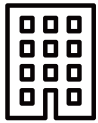
Møbler, madrasser, gulvtæpper, vinduesglas, m.m. Træ skal stilles for sig. *Jord, sten og grus, sanitetsudstyr, tagplader, mursten, tagsten, beton m.m skal på genbrugsstationen.



FARLIGT AFFALD

Bliver behandlet under kontrollerede forhold

Kemikalier og gift, lavenergipærer, lysstofrør, maling, batterier, akkumulatorer, spraydåser m.m.



Husordenen

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 endvidere i videst omfang tages hensyn til naboer - med varsel på væggen ved postkasserne. Efter kl. 23.00 skrues der ned for musikken og støjende aktiviteter i weekenden. Der må ikke spilles højt musik eller udøves støjende adfærd efter kl. 21.00 i hverdagene. 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. Med undtagelse af lejede P-pladser i kælderetage, hvis man har indgået en lejeaftale med Balder.
- e. Cykler skal parkeres i cykelstativerne. De må ikke være til gene for ejendommens benyttelse, eks. adgang til affaldsrum, postkasser m.v.
- f. Ulovlig fremleje af det lejede herunder aftaler gennem Airbnb, vil kunne medføre ophævelse af lejemålet.

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, kanin, marsvin. Kaniner og marsvin skal holdes i bur, ikke fritgående. Husdyr, som fugle slanger og øvrige krybdyr, må alene holdes, hvis disse er forsvarligt indelukket og ikke kan virke skræmmende på naboer, hvis dyrene måtte undslippe. Der må ikke opføres voliere på altaner og terrasser. Hold af muskelhunde/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 forpligtede til at holde sig forsikret for eventuel vandskade.

3. Affald

- a. Affald må alene henkastes i miljøstationerne i gården. Affald skal desuden henkastes i tillukkede plastikposer.
- b. Udlejer forbeholder sig muligheden for at videresende udgifterne for affaldsfjernelse på ejendommens fællesarealer til de, som måtte overtræde ovennævnte påbud.
- c. Pap foldes sammen og lægges i papcontainerne i affaldsrummene i gården.
- d. Større genstande som møbler, fjernsyn m.v. skal ved egen foranstaltning køres til nærmeste genbrugsstation.

4. Terrasser, altaner mv.

- a. Det er tilladt at grille på altaner eller terrasser. Dog kun med gas.
- b. Fyrværkeri må ikke under nogen omstændigheder benyttes på eller fra terrasserne 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 kræve dette 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 maksimal vægt på 200 kg/m².
- g. Alle effekter placeret på terrassen skal fastgøres således, at der ikke ved vindstød er risiko for skade, herunder på naboelighederne. Omkostninger til udbedring af skader afholdes af skadevolder.
- h. Affald, cigaretskod, sjetter af drikkevarer mm. må ikke smides ud over altanerne, ej heller må der spyttes. Hvis der ryges på altanerne, så tag venligst hensyn til de beboere, som måtte føle sig generet af dette. Tal pænt sammen.

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.
- c. Reklameannoncer må ikke opsættes på væggene.
- d. Der må ikke ryges på ejendommens fællesarealer.
- e. Hvis der ønskes ekstranøgler til hoveddøren til brug for leverandører, 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 effekter i opbevaringsrum i kælderen.
- b. Opbevaring må ikke finde sted på gange m.v. i kælderen. Sådanne effekter vil efter en advarsel blive fjernet for ejernes regning.
- c. Installationer med justeringsmulighed (greb, ventiler, inspektionslemme etc. i kælderarealet skal friholdes.
- d. Udlejer er ikke ansvarlig for eventuelle tab eller skader på genstande opbevaret i depotrummene.

8. Udearealer

- a. Der må ikke plantes i bederne/hækkene ej op af ejendommens vægge.
- b. Der hører en udendørs basket bane til ejendommen, denne må benyttes i tidsrummet 10:00 – 20:00.
- c. Væksthuset tilhørende bageren, bliver benyttet til deres udeservering. Beboerne kan bruge det indenfor bagerens åbningstid, dog har bageren fortrinsret. Drivhuset må ikke benyttes til fest og selskaber.

9. Kaninbure

- a. Der er opsat 3 kaninbure i gården, som kan lejes via administrator. Kontakt venligst kundeservice@balder.dk, hvis dette ønskes.

10. 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 administrator, hvis der sker skader på installationer, ledninger og lignende.



Rema 1000



Dinos Legeland



Urban gårdbutik



Thorsteinsson's



Frisør Beyoutiful



Ørestad Minimarked



Roman Pizza



Roots Cafe



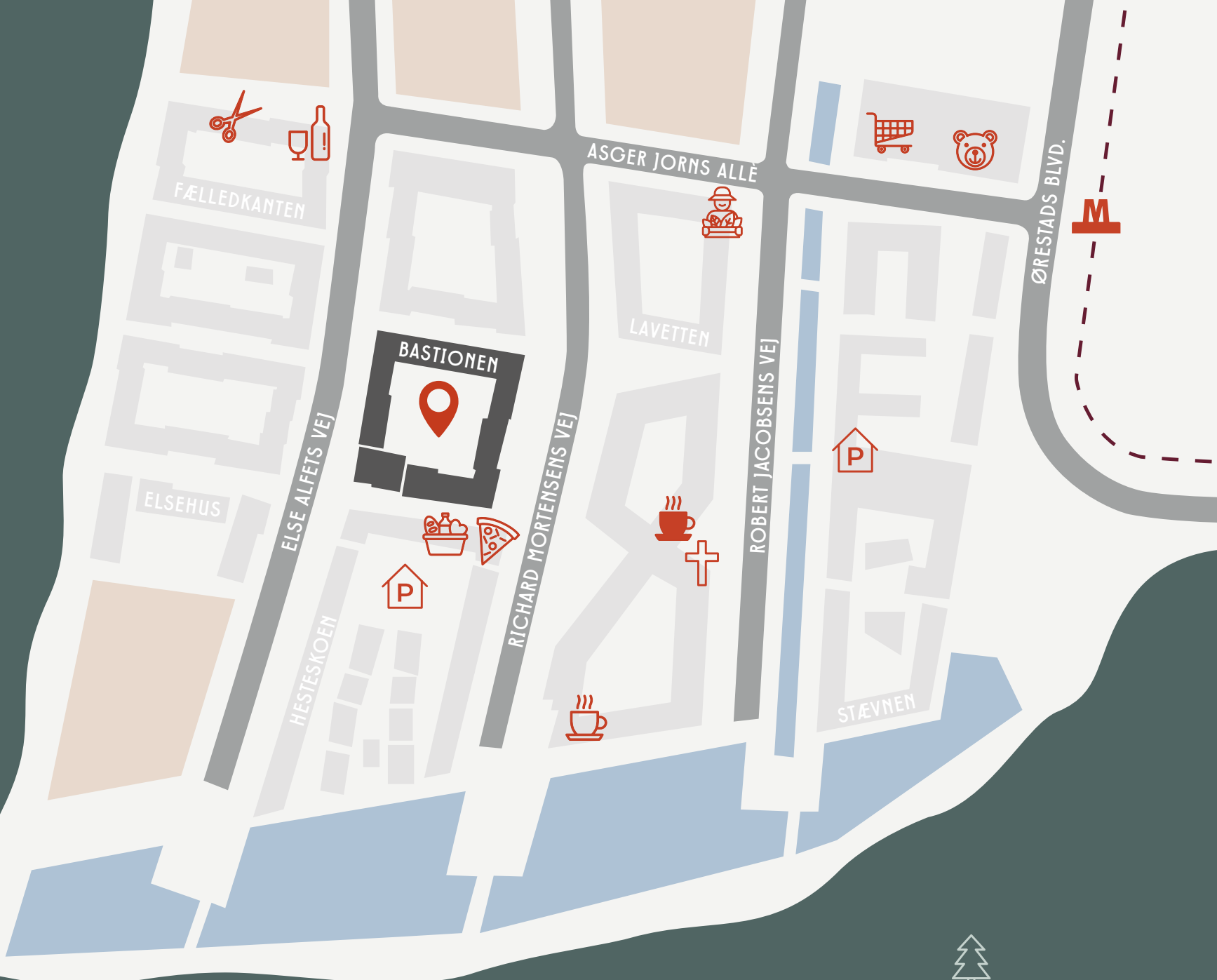
Kirke



Parkeringshus



Cafe 8 Tallet



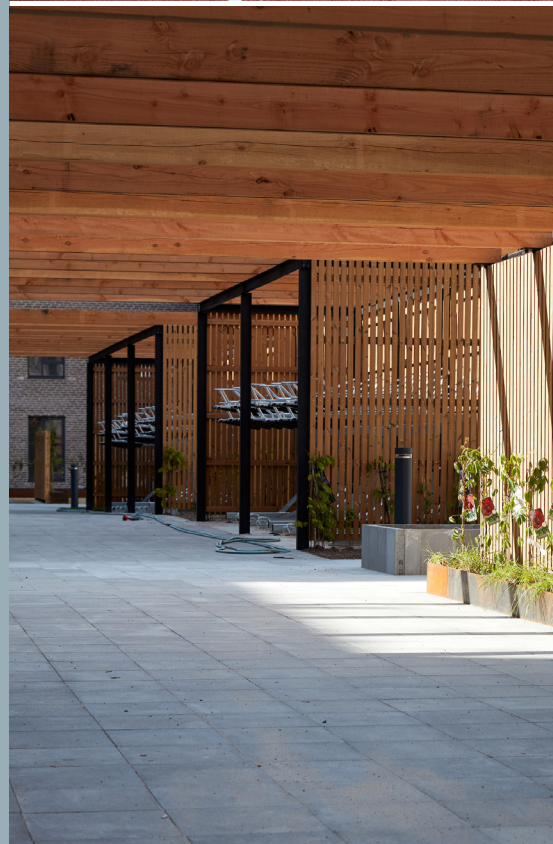
Amager Fælled



Gode råd

Ud over den udleverede 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 **tf. +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 55 55 07 07

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

kundeservice@balder.dk

Udlejning

+45 55 55 07 07

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

udlejning@balder.dk

Vedligeholdelsesvejledning

Du finder vedligeholdelsesvejledningen ved at scanne denne qr kode.

