

Velkommen hjem til Elsehus





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 Elsehus

Om Elsehus

Vi er glade for at kunne byde jer velkommen til Elsehus. I denne folder beskrives nogle af de væsentligste punkter, du som beboer skal være opmærksom på. Derudover kan du finde informationer om vedligeholdelse af boligen på vores hjemmeside www.balder.dk/vedligehold.

Om området – Ørestad

Ørestad byder på innovativ arkitektur, storslået natur samt 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 nærområdet – og tager du metron, er du på Kongens Nytorv på 12 minutter.



Indhold

- 6 Indflytning
- 7 Om boligen
- 10 Om ejendommen
- 11 Oversigt over ejendommen
- 12 Affaldssortering
- 14 Oversigt over nærområdet
- 16 Gode råd
- 17 Kontakt informationer



Indflytning

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

Indflytningssyn

I forbindelse med din indflytning gennemgår du boligen sammen med vores personale for eventuelle fejl. Alle boliger er dog nøje gennemgået forinden. Eventuelle fejl og mangler påtåles og registreres. Derudover har du 14 dage fra lejeforholdets begyndelse til skriftligt at gøre opmærksom på eventuelle funktionsmangler.

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.

Fejl og mangler vurderes fra ca. 1-2 meters afstand i almindeligt dagslys. Ofte vil en fejl og mangel blive registreret, hvis det ændrer udtryk. Hvis der for eksempel er mange dybe hakker i gulvet i entreen efter småsten eller brug af stilethæle, vil dette blive registreret som en fejl og mangel. Et enkeltstående mærke må anses som almindeligt slid og ælde.



Om boligen

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

Udvendige døre og vinduer

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 herefter 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 f.eks. 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.

Trægulve

Da træ er et levende materiale, vil trægulvet typisk udvide sig om sommeren og trække sig sammen om vinteren, dette afhænger af den relative luftfugtighed, der er i boligen. Det er helt naturligt, at der kan opstå åbninger mellem gulvbrædderne. Det er blot 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.

Udsugning/emfang

For at sikre et godt indeklima, er der fra myndighedernes side krav om grundudsugning i alle boliger. For denne bolig betyder det bl.a., at der er en konstant udsugning i både køkken og toilet/bad samt indblæsning af udeluft op gennem gulvristene under radiatorerne eller ventilerne på væggene. Du kan finde mere information om emfangets effekt på www.balder.dk/vedligehold.

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 i rummet. Gulvvarmen reagerer altså på rumtemperaturen i badeværelset og sørger for at gulvet opvarmes til den temperatur, 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

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

Forbrugstilmeldning

Når du flytter ind i lejligheden, er der allerede tændt for strømmen, således du har mulighed for at overnatte den første aften. Vi kan være dig behjælpelig med el-tilmelding allerede ved synet, alternativt skal du selv sørge for at tilmelde dig hos en selvvalgt el-leverandør inden for 8 dage.

Ejendommen er fra opførelsen udstyret med internet, hvoraf du selv vælger leverandør. Mange benytter YouSee, men andre løsninger er også mulige. Nogle udbydere tilbyder fiber, og andre gør ikke. Tal med din valgte leverandør om mulighederne. Forbindelsen finder du enten ved TV-stikket i stuen eller i teknikskabet på badeværelset.

Hårde hvidevarer – vedligeholdelse vs. renholdelse

Hårde hvidevarerne i din bolig tilhører udlejer, og det er således også udlejer, som har vedligeholdelsespligten. Det betyder, at går maskinen eller dele af maskinen i stykker som følge af slid og ælde, vil udlejer bekoste en reparation eller udskiftning. Skyldes en defekt manglende renholdelse (f.eks. kalk) eller uheldig uagtsomhed, vil udgiften tilfalde lejer.

Istandsættelse

Når du overtager dit nye lejemål, er det rengjort, alle vægge, lofter og træværk nymalet og dit gulv er slebet og nylakeret. Ifølge din lejekontrakts § 11 skal dit lejemål afleveres i samme stand, som det i sin tid blev overtaget – altså rengjort, nymalet og med slebne og nylakerede gulve. Det har vi forsøgt at skabe en økonomisk guideline for, og du kan derfor finde et regneeksempel på netop denne istandsættelse på vores hjemmeside: www.balder.dk/fraflytning.



Om ejendommen

Husorden

Husk altid at tage hensyn til dine naboer ved at overholde husordenen. Her kommer et par emner, som nemt kan gøre dig til en ekstra god nabo:

- Cigaretskodder holdes inden for eget lejemål
- Vanding af planter samt renhold af altaner bør gøres med passende mængde vand
- Vinduer og døre skal holdes lukkede ved afspilning af høj musik
- Hunde skal luftes uden for gårdarealerne, og efterladenskaber skal naturligvis samles op

Parkering

Det er muligt at leje parkeringspladser i de nærliggende parkeringshuse. Du kan læse mere på parkincph.dk eller kontakte By & Havn for mere information.

Renovation

For at undgå stop i ejendommens skraldesug bør den benyttes efter forholdene. Benyt altid en 15 liters pose, som kan lukkes. Undgå at benytte skakten til de emner, som kan bortskaffes i andre containere på ejendommen, såsom pap, plastik, glas el. lign.

Personale

Vi værner om vores ejendomme, og derfor har vi tilknyttet fast personale på ejendommen, som er klar til at hjælpe dig – også i akutte situationer. Har du brug for vores hjælp, skal du blot ringe til vores kundeservice på telefonnummer +45 88 13 61 51.

Fælleslokaler

På denne ejendom finder du et fælleslokale, som du kan leje til afholdelse af arrangementer. For mere information kontakt venligst Balders kundeservice eller din ejendomsadministrator.

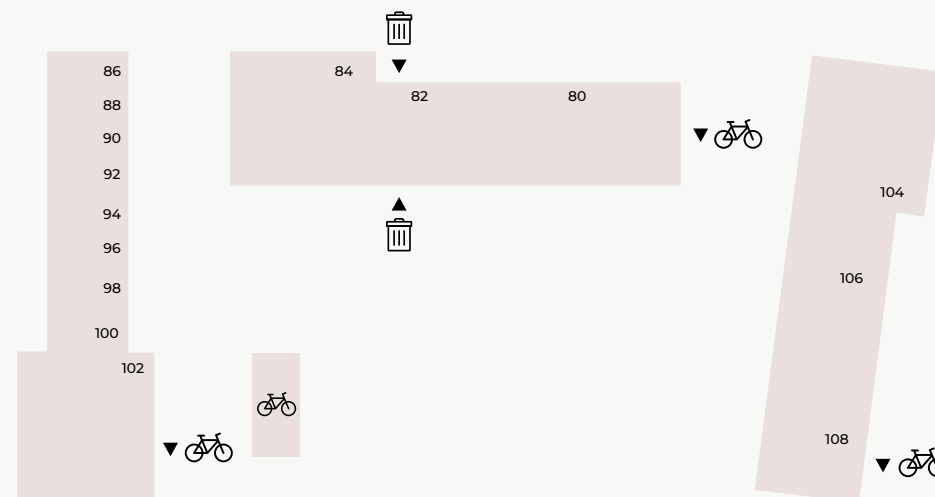
Tagteresser

På netop din ejendom finder du en fælles tagterrasse med en smuk udsigt over Kalvebod Fælled. Her kan du nyde en kop kaffe, spise en middag eller noget helt tredje. Husk dog, at tagterrassen er fælles, og du derfor skal tage hensyn til dine naboer ved at rydde op efter dig selv, ikke spille musik og lade sammenkomster slutte kl. 22.00.



Oversigtskort

Her ses en oversigt over ejendommen, og hvor du finder henholdsvis cykelparkering og affaldssortering.



Cykelkælder



Affaldssorteringsstation

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.



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. Alt 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.



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.



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.



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.

-  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

Udover vedligeholdelsesvejledningen på www.balder.dk/elsehus/ vedligeholdelsesvejledning følger nedenfor gode råd og informationer, som vil være til gavn for den fremtidige brug af din bolig:

- 1 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%.
- 2 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.
- 3 Vandlås i gulvrist i bruseniche skal jævnligt renses for rester af hår m.v.
- 4 For at opnå optimal sugeevne fra emhætte i køkkenet, skal filterkassette jævnligt rengøres (kan vaskes i opvaskemaskine).
- 5 Åbn ikke opvaskemaskinen før, at den er helt færdig med at tørre porcelænet, og maskinen må ikke åbnes, når den kører.

Akutte problemer

I tilfælde af et akut problem på ejendommen eller i din lejlighed uden for normal arbejdstid, kan du ringe akut til Balder på 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 uden for 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

kundeservice@balder.dk

Udlejning

+ 45 55 55 07 07

udlejning@balder.dk

Drift

På www.balder.dk/driftsstatus kan du tjekke om et evt. driftsproblem på din ejendom allerede er blevet indmeldt.