



FÆLLEDKANTEN

Else Alfelts Vej 52-58



VELKOMMEN TIL FÆLLEDKANTEN

Tillykke med din nye bolig!

Vi er glade for at kunne byde Jer velkommen til Fælledkanten. Vi har længe gjort os umage for at opføre en attraktiv og moderne ejendom, som skal danne rammen om jeres liv.

Forhåbentligt vil ejendommen, taghaverne og gårdmiljøet være til glæde og gavn for Jer 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 informationer om drift og vedligeholdelse af boligen. Det er vigtigt, at vejledningerne følges, bl.a. for at kunne fastholde materialegarantierne. Derfor beder vi om nøje gennemgang af de udleverede drifts- og vedligeholdelsesvejledninger.

Du vil også kunne finde yderligere oplysninger om betjening og brug af fx hårde hvidevarer, varmeanlæg m.m.



INDHOLDSFORTEGNELSE

7	Indflytning	12	Ophængning på vægge - badeværelser
7	Årsgennemgang	13	Byens Hus
7	Døre, vinduer og malet træværk	14	Bordplader
8	Malerarbejde	14	Rengøring
8	Trægulve	14	Renovation
11	Udsugning/emfang	16	Parkering
11	Varmekilde	16	Taghaver & væksthuse
12	Radiatorer	17	Kontaktoplysninger
12	Gulvvarme	18	Akutte problemer

INDFLYTNING

Balders 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 skal du gennemgå lejemålet sammen med Balders personale. Vi har gjort os umage for at gennemgå alle boliger for fejl af mindst 5 omgange. På indflytningsdagen gennemgår I lejligheden sammen Balders personale for eventuelle fejl vi måtte have overset. Her skal 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 Balders personale hjælpe jer med at vurdere.

ÅRSGENNEMGANG

Det er aftalt med entreprenøren, at der et 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 I blive kontakttet af Balder for at aftale adgang til lejemålet.

I 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 overflade-

behandling 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.

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 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.

Udsugning/emfang

Emfanget i køkkenet er tilsluttet centralsug, hvilket betyder, at suget er monteret på taget. Dette er fælles for alle emfang i en opgang. Dvs., at der stort set ikke kan høres forskel på normal boligventilation, som emfanget også brugestil (emfanget suger altid), og den forcerede drift, som du kan trykke dig frem til på emfanget.

Udsugning fra badeværelse/toilet sker som i køkkenet over centralsug med afkast over tag. Når der suges luft ud af en bolig, skal denne erstattes af ny luft. Dette sker ved indblæsning via riste monteret i siderne på døre/vinduer. Sådanne friskluftventiler. Disse riste må ikke tildækkes eller på anden måde udstoppes, da indblæsningen i lejlighederne i så fald ikke vil fungere.

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 egen bolig og de øvrige boliger i opgangen.

Varmekilde

Varmekilden er et fjernvarmeanlæg tilsluttet radiatorer/gulvvarmesystem med termostater. Der er tale om et lavenergihus, hvor fremløbstemperaturen er lav, og derfor også føles lavere end man måske normalt er vant til. Varmen i radiatorer samt gulvvarme styres af udetemperaturen via følere.

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.

Det er mest fordelagtigt – og i øvrigt også mest energibesparende – at alle radiatorer er tændt. Dvs., at alle rum er opvarmede. Selve anlægget er dimensioneret til at varme lejlighederne op til ca. 20-22 grader med tilskud fra den ”gratis varme”, som afgives af solindfald, mennesker, TV, lys mv. At radiatorerne ved fx solindfald 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 væg 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.

BYENS HUS

Fælledekanten indeholder ikke festlokaler, men er i stedet en del af Byens Hus, som er placeret på Asger Jorns Plads, overfor Fælledekanten.

Byens Hus forventes opført i løbet af 2020-2021 med ibrugtagning 2022.

I Byens Hus vil der være forskellige multi-rum til brug ved festlige lejligheder samt mange andre formål.

Søg evt. mere information vha. www.byoghavn.dk samt søg på “Byens Hus”.

Det anbefales, at du derfor ikke borer i de vægge der støder op til badekabinen (badeværelset), eller i selve badeværelset. Ønsker du alligevel at bore i væggene, bedes anvisningerne på side 11 i Drifts- og 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. Det samme gælder køkkenbordpladerne. Følg i øvrigt nøje anvisningerne i det udleverede drift- og vedligeholdelsesmateriale.

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.

Renovation

Almindeligt restaffald/husholdningsaffald skal afleveres i de nedfaldsskakte, der er placeret på hver etage. Det er vigtigt, at affaldet er godt indpakket i mindre affaldsposer, der har en passende størrelse i forhold til nedfaldsskakterne. Affaldet afhentes via mobilsug.

Nedfaldsskakterne er ikke beregnet til sorteret affald eller storskrald. Ved forkert brug vil nedfaldsskakten blive stoppet og mobilsugesystemet ødelagt. Smid derfor ikke pap og større genstande i skakterne. De stopper til og det er til stor gene for alle ejendommen beboere. Der vil i det fælles gårdareal være anlæg til sorteret affald såsom pap, flasker, metal og plastic.

Når området er udbygget, vil der endvidere være etableret anlæg til storskrald.

I Fælledkanten lever du i grænselandet mellem by og natur.

Det er skabt til dig, der både vil have pulserende storby og unikke naturoplevelser med højt til loftet og et levende nærmiljø.

Du har praktisk talt dit spisekammer lige uden for døren.



Parkering

Ledige parkeringspladser i kælderens kan lejes ved henvendelse til Balder Administration. Pr. 2019 udgør lejen 995 kr. pr. måned inklusive moms. I kælderens forefindes både almindelige P-pladser samt et antal pladser der er forberedt til el-biler.

Udendørs p-pladser på terrænen vil være forbeholdt korttidsparkering samt ejendommens beboere eller gæster med gyldigt p-kort.

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.

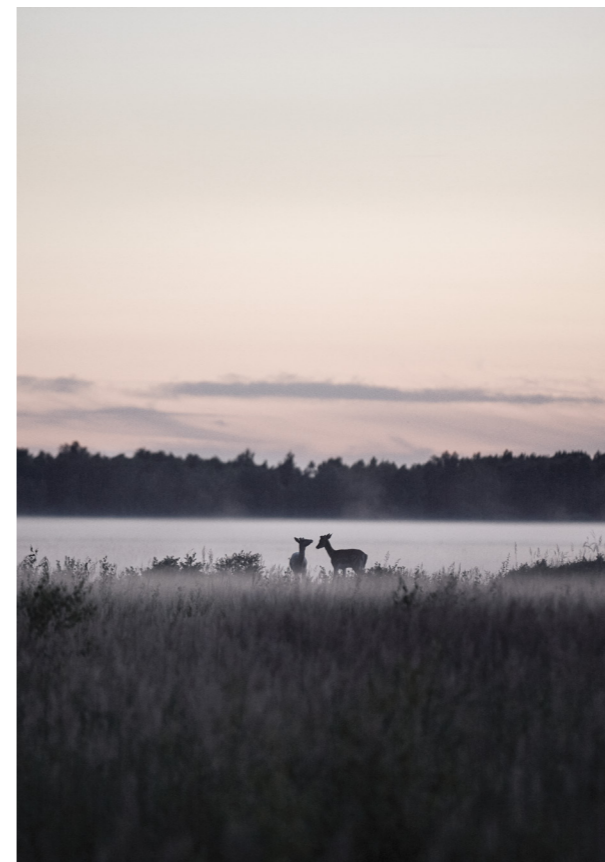
Taghaver & væksthuse

Som noget helt særligt for denne ejendom har vi opført fælles taghaver med tilhørende væksthuse. Disse er tiltænkt alle beboere og erhvervslejemål i Fælledkanten. I væksthusene vil der både være forplantet vegetation men også rig mulighed for at selv at plante egne blomster, planter og krydderurter m.m.

Beplantning i de faste kummer vedligeholdes vha. automatisk vandingsanlæg. Vær derfor særlig opmærksom når der graves i jorden, at vandtilførslerne ikke kappes.

Vi opfordrer naturligvis til, at der passes på alt inventar og møbler, som er placeret i væksthusene og på taghaverne ved etablering. Bortkommen inventar vil ikke automatisk blive erstattet.

For booking af det store/midterste væksthuse til sociale arrangementer henviser vi til den ophængte tavle, hvor man kan angive lejlighedsnummer, dato samt tidsrum man ønsker at reservere væksthuset i. Balder deltager ikke i koordineringen af dette.



KONTAKTINFORMATIONER

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

Kundeservice

55 55 07 07
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 ugens dage før kl. 08:00 og efter kl. 15:00.

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

KONTAKT BALDER

Kundeservice:

55 55 07 07

Kundeservice@balder.dk

Udlejning:

55 55 07 07

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.