

strandby høje



VEDLIGEHODELSESVEJLEDNING

○ | BAL
DER

Indhold

Psst... klik på det ønskede emne for at komme direkte til siden

- 2 Velkommen til din nye bolig!
- 3 Installering af mit balder-app
- 4 Vægge, lofter, døre, vinduer og altaner
- 5 Gulve
- 7 Vinduer, indvendige og udvendige døre
- 15 Altan – gulv, værn og håndliste
- 16 Bad og toilet
- 21 Borevejledning
- 23 Køkkenelementer og garderober
- 27 Hårde hvidevarer
- 29 Ventilationssystem inkl. emhætte
- 32 Varmestyring
- 35 Tv og internet
- 36 Elinstallationer samt telefon, internet og antenne
- 37 Teknikskakt incl. vand- og varmemåler
- 38 Varme
- 39 Dørtelefon
- 41 Røgmelder
- 42 Affaldshåndtering
- 43 Depotrum – ejendomskontor
- 44 Brand
- 46 Parkering
- 47 Akutte problemer
- 47 Kontakt



VELKOMMEN TIL DIN NYE BOLIG!

Når du modtager lejligheden

Vi ønsker dig hjerteligt velkommen hjem i din nye bolig hos Balder. Velkommen til fællesskabet og det gode naboskab. Velkommen til en bolig, der giver dig plads til livet.

Vi gør opmærksom på, at lejligheden inden din indflytning er gennemgået for synlige fejl og mangler.

I forbindelse med at du får udleveret nøgler/brikker til lejligheden, gennemgås boligen, og der udarbejdes en indflytningsrapport, hvor eventuelle kosmetiske mangler og funktionsmangler, der kræver afhjælpning, noteres.

Funktionsmangler kan f.eks. være at:

- Vandhanen drypper
- Der er byttet om på koldt og varmt vand
- Ventilationen ikke virker
- Døre ikke kan lukke/låse
- Opvaskemaskine, kogeplade eller lignende ikke virker
- Stikkontakt ikke virker
- Dørtelefon ikke virker
- Rørsamling under vask er utæt

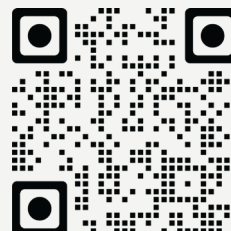
Funktionsmangler i lejligheden afhjælpes inden for kort tid.

Vi håber, at du bliver glad for din nye bolig. Du er altid velkommen til at kontakte Balder på +45 55 55 07 07, kundeservice@balder.dk eller via vores app (se info nedenfor) for yderligere hjælp..

INSTALLERING AF MIT BALDER-APP

Ved indflytning hos Balder vil du modtage en velkomstmil, som indeholder det link, du skal benytte, når du logger på Mit Balder-appen på din telefon første gang. Du kan finde appen ved at scanne QR-koden herunder eller klikke på linket i dit velkomstdokument. Du kan også finde appen Mit Balder via App Store eller Google Play. Når du har installeret appen og er logget på Mit Balder, kan du finde vigtige dokumenter, information om din lejlighed samt finde svar på spørgsmål om vedligehold. Du kan også kontakte din kundeansvarlige og Balders kundeservice samt oprette sager direkte i appen. Derudover har du mulighed for at engagere dig i fællesskaber med dine naboer, at booke fællesfaciliteter og få adgang til Balders beboerfordele.

QR-kode til
download af app:



VÆGGE, LOFTER, DØRE, VINDUER OG ALTANER

Farvekoder og rengøring af malede overflader

Væggene i ejendommen er generelt udført i enten beton, porebeton (også kaldet gasbeton) og gips. Lofter er af beton. Nogle steder vil der være samlinger mellem beton og porebeton, og det kan til tider resultere i fine revner. Disse er ikke farlige, men alene af kosmetisk karakter. De vil forsvinde i forbindelse med almindelig vedligeholdelsesmaling. Man skal være opmærksom på, at der ikke er anvendt filt, tapet eller anden form for efterbehandling.

Vægstykket mellem køkkenbordplade og overskabene er udført i en maling med en højere glans således, at vægge er nemmere at vaske af.

Vægge og loft på badeværelset er ligeledes udført med en maling med en højere glans, som er mere resistent overfor vand, da der typisk er mere fugtigt på badeværelset end i resten af boligen. Væggene er her dog efterbehandlet med glasfilt.

Kontakt venligst din kundeansvarlige, hvis du ønsker at udføre små reparationer og har brug for info om farvekoder, der er brugt i din lejlighed. Hvis du skal fraflytte og selv ønsker at istandsætte, kan du orientere dig på vores hjemmeside for info om farvekoder: balder.dk/fracflytning

Rengøring af malede overflader

Rengøring af pletter og lign. udføres ved aftørring med en let opvredet klud i en mild opløsning af vand og rengøringsmiddel, f.eks. Dyrup grundrens. Vi henstiller til, at der ikke må anvendes skuremidler, skuresvampe eller andre produkter med slibende effekt.

Mellem træværk og væg er der lagt en lille malbar elastisk acrylfuge. Mellem vinduer og væg er der ligeledes lagt en lidt bredere hvid malbar elastisk fuger.

Rengøring af altanværn

- Børst overfladerne af for det værste løstsiddende snavs.
- Skyl med rigeligt vand og sørg for at holde overfladen fugtig. Fugleekskremer og lignende skal "stå i blød", inden der igen rengøres med børste og rigeligt med vand. Anvend evt. sæbevand. Sprit eller acetone kan anvendes, men pas på ikke at ramme altanbelægningen, hvorfor denne påføres en blød klud.

GULVE

Type

Tarkett 3 stavs Pure Oak Robust Art. 7870 915.

Klimaforhold

Den optimale rumtemperatur for gulvet er ca. 20°C.

Bemærk, at gulvet altid vil arbejde i takt med luftfugtigheden. Fugebredden vil således ikke altid være den samme, og du må derfor forvente, at der kan opstå større fuger end normalt i f.eks. fyringssæsonen, hvor luften typisk er tør.

Konstruktiv vedligeholdelse

For at skåne gulve anbefaler vi, at du anvender filtpropper under stole- og bordben samt andre genstande, der kan ridse eller give mærker i overfladen. Vær dog opmærksom på, at latexholdige dupper, bagsidemåtter og sorte gummihjul kan misfarve overfladen. Kontorstole bør udstyres med egnede hjul til gulve, og det anbefales at lægge akrylplader/underlag til kontorstole under. Vær opmærksom på blomsterkrukker, vaser og lignende, som placeres direkte på gulvet, ikke må kunne afgive fugt til gulvet. Hvis du ikke er sikker på, om krukker mv. er tætte i bunden, bør du anbringe dem på en opsats, så direkte kontakt med gulvet undgås. Løse tæpper, måtter m.m. bør ikke lægges på gulvet før 2-3 uger efter gulvlægning eller behandling. Anvend måtter ved indgangspartier for at forhindre snavs o.l. på gulvet. Stop snavset ved hoveddøren med effektive aftørningsmåtter. Det letter den daglige rengøring og mindsker slitage på gulvet. Vær opmærksom på, at specielt sand og grus slider og skader gulvet.

Daglig vedligeholdelse/pleje:

Vi anbefaler, at du rengør dit lamelparketgulv regelmæssigt med en støvsuger (med børsterne ude) eller med en kost. En fugtig rengøring bør kun foretages ved hårdnakket snavs. Det er her vigtigt, at svaberen/kluden er godt vredet op, og at der ikke opstår pytter med stående vand.

- Fjern støv, nullermænd og løse partikler med en kost eller en støvsuger med børsterne ude.
- Pletter tørres af med en fugtig klud.
- Til den regelmæssige pleje og værdibevarelse anbefaler vi Parador plejesæt med specielle rengørings- og plejeprodukter.
- Hvis gulvet er meget snavset, aftørres det let fugtet med Paradors rengøringsprodukter. Du bør udelukkende bruge det rengørings- og plejeprodukt fra Paradors sortiment, som passer til dit lamelparketgulv.



Pletguide

Husk altid at fjerne pletter med det samme. Jo tidligere pletten behandles, jo nemmere er det at få den væk. Tør altid efter med rent vand.

Plettype	Fjernes bedst med
Gummi, asfalt, olie, oliefarver, skocremer eller tjære	Tarkett Pletfjerner. Eller dup forsigtigt med rensbenzin.
Bær, kaffe, frugt, saft, te, vin, øl, chokolade, fedt, fløde, juice eller is	Håndvarmt vand tilsat et syntetisk rengøringsmiddel, eksempelvis Tarkett Gulvvask (Den Grønne).
Tudser, farvekridt, blæk eller læbestift	Tør af med sprit.
Urin, afføring, opkast eller rust	Håndvarmt vand tilsat et syntetisk rengøringsmiddel, eksempelvis Tarkett Gulvvask (Den Grønne).
Cigaretmærker	Slib forsigtigt med en hvid nylonsvamp. Større brændemærker kan ikke fjernes.
Tyggegummi eller stearin	Lad plette tørre ind. Skrab derefter forsigtigt pletten væk.
Blod	Håndvarmt vand tilsat et syntetisk rengøringsmiddel, eksempelvis Tarkett Gulvvask (Den Grønne).
Græs	Håndvarmt vand tilsat et syntetisk rengøringsmiddel, eksempelvis Tarkett Gulvvask (Den Grønne). Efterfulgt af sprit.
Rødvin	Citronsaft fortyndet med kold vand eller Tarkett Pletfjerner.

Depotrum – kældre

For de lejligheder, som har depotrum i kælderen, er der udlagt betongulv, som efterfølgende er blevet støvbundet.

Rengøring af disse gulve sker efter behov, typisk ved at feje og støvsuge. Vask skal ske med blød svamp og rent vand, iblandet almindeligt rengøringsmiddel. Husk, at hvis du flytter, skal dit depotrum afleveres ryddet og rengjort til næste lejer.

VINDUER, INDVENDIGE OG UDVENDIGE DØRE

Din lejlighed har træ-alu vinduer. Det betyder, at der indvendigt er anvendt hvidmalede trækarmer og udvendigt farvede aluminiumsprofiler. Pleje og vedligeholdelse af dette gøres på hver sin måde. Mellem vindue og væg er der indvendigt fuget med elastisk gummifuge, og udvendigt er der anvendt åndbart, elastisk fugebånd. Det udvendige fugebånd er trukket tilbage og derved godt beskyttet mod vind og vejr og er vedligeholdelsesfrit.

Vedligeholdelse/pleje af karmer, vinduer, hængsler/ beslag og skruer

Aluminium udvendigt

Aluminium rengøres med minimum 6 måneders intervaller. Almindeligt smuds og snavs fjernes med neutrale rengøringsmidler uden slibeeffekt og opløsningsmidler. Som alternativ kan aluminium poleres med voks (bilshampoo). Dette gør, at overfladen er mere smudsafvisende, og man undgår samtidig urenheder i samlingerne.

Træ indvendigt

Karmen er overfladebehandlet med vandbaseret maling eller lak og bør afvaskes jævnligt. Tætningslister, glasbånd og glaslister skal blot holdes rene fx ved aftørring med en klud opvredet i rent vand, evt. tilsat et mildt rengøringsmiddel. Skader i karmens overfladebehandling skal repareres. Ved reparation, eller hvis du i øvrigt ønsker at male karmen, skal du bruge vandbaseret, diffusionsåben maling – undgå at få maling på tætningslister, glasbånd og glaslister.

Vinduer sidestyret

Vinduer åbnes ved at dreje grebet til vandret. Vinduesrammes skubbes nu udad. Der er en ventilationstilling indbygget i grebet, skub vinduet ca. 1 cm udad og luk grebet igen.

Åbningsbegrænser fungerer som børnesikring/ventilationsstilling

Børnesikring/åbningsbegrænser aktiveres ved at trække vinduet lidt til, hvorefter du med en finger skubber beslaget op, og vinduet åbnes frit. Se fotos nedenfor.



Vedligeholdelse

Pleje

Beslag smøres med syrefri olie under gentagen aktivering. Du kan med fordel anvende en syrefri fedt. Som alternativt smøremiddel til sidestyret beslag kan du med fordel anvende hvid vaseline. Der smøres efter behov, dog min. en gang årligt.

Beslag/alu-skinne skal holdes ren og vaskes i almindeligt opvaskemiddel med neutral pH-værdi, for optimal funktion. Det anbefales, at overfladen gnides med klud eller svamp. Anvend ikke smergellærred, ståluld eller soda samt andre rense- og slibemidler, der indeholder alkalier eller syre, men kun neutrale opløsningsmidler.

Tætningslister smøres med talkum, såfremt klæbning konstateres.

Som angivet nedenfor er vinduerne monteret med glideskinner. Glideskinnerne skal holdes fri for støv og snavs fx med en klud (2 + 3). Glideskinnerne skal min. en gang årligt sprayes med teflonbaseret smøremiddel, fx Fin Lube eller tilsvarende (aldrig alm. smøreolie)

Pudsning

Når vinduet åbnes i 90°, åbner der sig en pudsespalte i "hængselsiden". Den udvendige side af ruden kan nu pudses indefra.

Ruden rengøres med milde rengøringsmidler. Urenheder på ruden, som ikke kan fjernes ved normal rengøring med vand, svamp, gummiskraber, vaskeskind eller almindelige rengøringsmidler fra butikkerne, kan fjernes med meget fin industriståluld (det som bruges til keramiske kogeplader). Skrabeværktøjer, barberblade, skrubbemiddel, ståluld eller lignende bør ikke anvendes, da disse forårsager ridser i rudens overflade.



Altan- og terrassedøre herunder franske altaner

Terrassedøren åbnes ved at dreje grebet til vandret og skubbe døren udad. Døren åbner op til 90° og er forsynet med grebsbetjent bremse eller friktionsarm. Den grebsbetjente bremse kan fastholde terrassedøren i vilkårlig åben position fra ca. 10-85° og aktiveres ved at åbne døren til ønsket position og dreje grebet ned til lodret. Se animation (4) nedenfor.

Du skal være opmærksom på, at bremsen er beregnet til vind op til 10 m/s, hvorfor det anbefales at stormkrogen anvendes.

Der er en ventilationsstilling indbygget i grebet: Skub døren ca. 1 cm udad og luk grebet i igen.

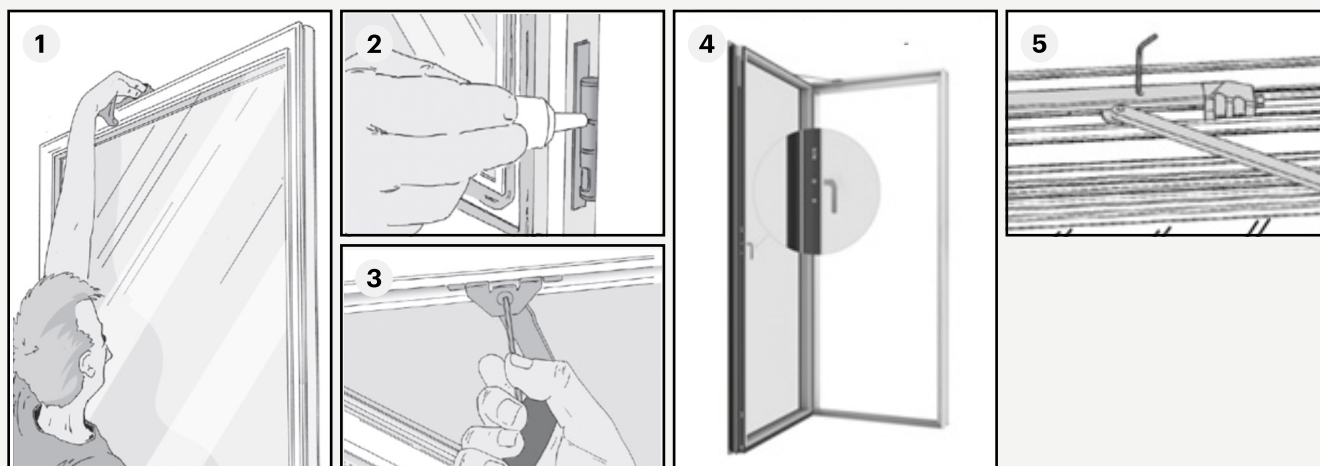
Stormkrogen findes i falsen – ses når døren åbnes.

Pleje

Bremsens/friktionsarmens glideskinner skal holdes fri for støv og snavs fx med en klud (1). Skinnerne må ikke smøres, da det blot samler mere snavs. Hængslerne smøres med syrefri olie, mens du åbner og lukker døren for at få olien helt ind i hængslerne (2). Justering. Grebsbetjent bremse (4) justeres ved at åbne døren helt og tjekke, at pinolskruen er synlig i hullet i dækskinnen oven på døren. Sæt en 2mm unbrakonøgle i pinolskruen (5) og drej en anelse med uret for at stramme bremsen – typisk 10-20°. Friktionsarmen sidder foroven og justeres ved at dreje på skruen i beslaget med en 4mm unbrakonøgle (3).



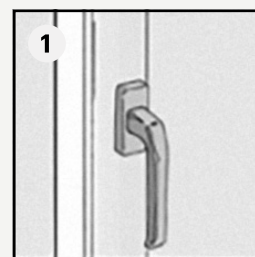
Stormkrogen er monteret på trækarmen og fastgøres i en øsken på vinduesrammen.



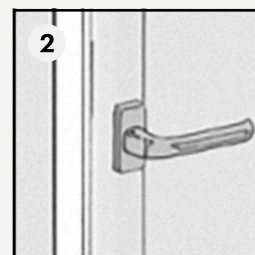
Visse lejligheder er forsynet med en fransk altan, hvilket er en indadgående altandør med udvendigt rækværk.

I følgende beskrives den indadgående altandørs funktion. Det indadgående vindue betjenes tilsvarende. En side/bundhængt dør åbnes helt ved, at du drejer grebet til lodret (3) og trækker dørrammen indad – den kan åbne op til ca. 90°. Pas på at rammen ikke blæser op og slår mod sidekarmen. Ventilationsstilling: Drej grebet 90° til vandret (2), hvorefter dørrammen vipper indad og danner en ventilationsspalte foroven. Døren lukkes ved, at du skubber rammen ind mod karmen både foroven og ved grebet, mens grebet drejes ned til lodret (1).

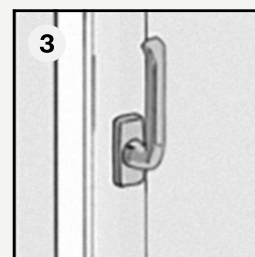
Kontrol af lukkefunktion: Sådan skal døren lukke – ellers skal rammen justeres: (4) I den sidehængte funktion skal rammen have anslag i top og bund samtidig i lukkesiden. (5) I kip-funktionen skal tætningen på rammen først røre karmen i øverste højre hjørne modsat grebet.



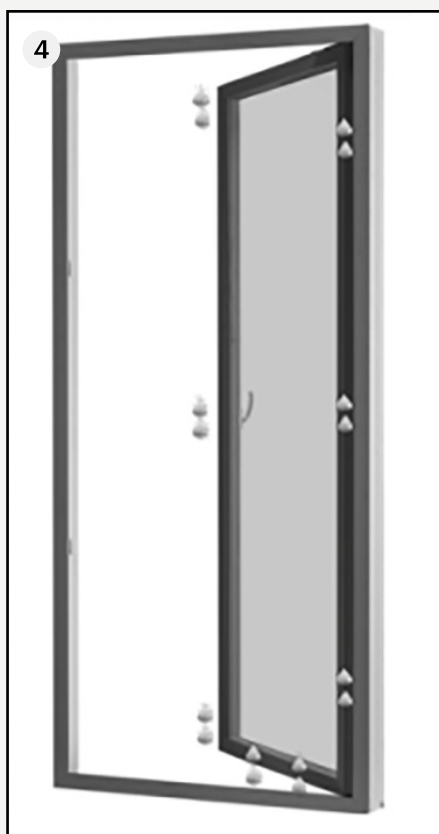
Lukket



Ventilationsstilling



Åben



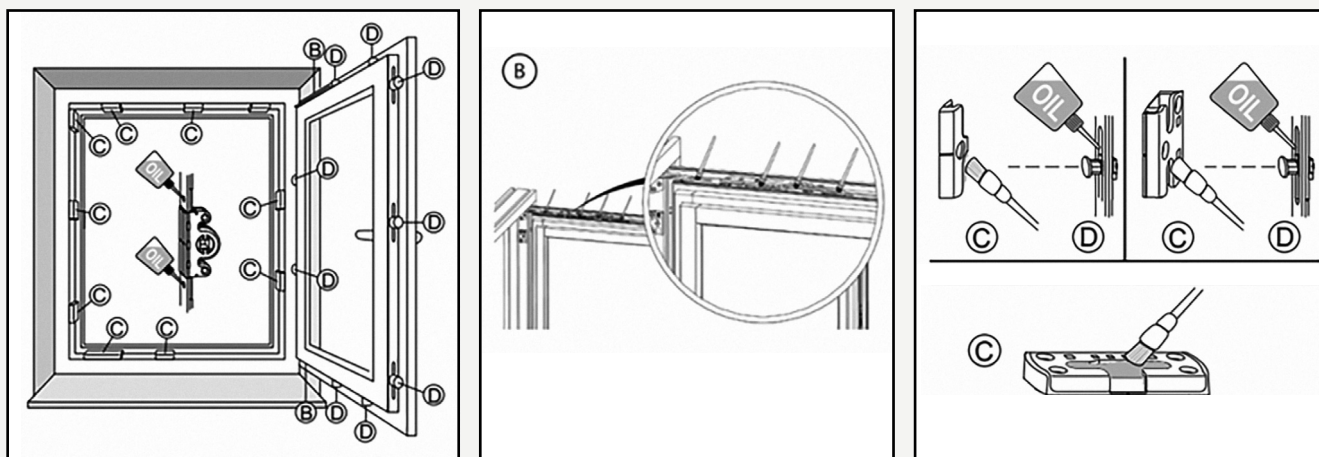
Sidehængt



Bundhængt

Pleje

Vi anbefaler, at du mindst én gang om året smører alle bevægelige beslagdele på rammen med syrefri olie, mens du sørger for at bevæge delene, så olien trænger helt ind (B)+(D). Ved samme lejlighed bør alle beslag på karmen rengøres grundigt, fx fejes med en pensel og derefter smøres med syrefri olie (C). Se illustrationerne herunder:



Beslag/alu-skinne skal holdes ren og vaskes i almindelig opvaskemiddel med neutral pH-værdi for optimal funktion. Vi anbefaler, at overfladen grides med klud eller svamp. Du må ikke anvende smergellærred, ståluld eller soda og andre rense- og slibemidler indeholdende alkalier eller syre, men kun neutrale opløsningsmidler.

Tætningslister smøres med talkum, såfremt klæbning konstateres.



Vinduer med forsatsrammer og russervinduer

Nogle af de øverste lejligheder, som vender mod syd og mod Hundige Centervej, er udstyret med specielle vinduer grundet kravet om reduktionen af evt. vejstøj – dette alene i soveværelser. Det betyder, at visse vinduer er udstyret med forsatsrammer og andre med russervinduer.

Forsatsrammer

Forsatsrammer er et ekstra "vindue", som er monteret på indersiden. Da vinduerne er hængslet i hver sin side, er det muligt at åbne det yderste vindue på en ventilationssprække, og det indvendige vindue på samme vis. Således sikres det, at der både er frisk luft i boligen på samtidig med, at evt. vejstøj vil blive dæmpet.



Russervinduer

I nogle lejligheder er der monteret såkaldte russervinduer. Disse har lige som forsatsrammerne til hensigt at dæmpe evt. trafikstøj. Vinduerne fungerer som forsatsrammerne, dog med den forskel at det nederste vindue i bunden er tophængt og således vippet udad, mens det øverste vindue indvendigt er bundhængt og vipper indad. Den nederste ramme åses op og i med en fladhovedet skruetrækker.

Når både det nederste udvendige vindue og det øverste indvendige vinduer er på klem, kan luften passere fra bund til top, hvilket er med til at mindske evt. trafikstøj.



Indvendige døre

Daglig vedligeholdelse

Brug almindelige vaskemidler, men ikke alkaliske, såsom almindelige rengøringsmidler. Brug ikke midler, der kan ridse eller opløse overfladen. Undgå derfor opløsningsmidler, skurepulver, ståluld osv. Fugt overfladen nedefra og op, men rengør fra top til bund, ellers er der risiko for striber. Tør derefter af.

- Som regel er rengøring kun påkrævet, hvis der ikke er sket nogen skade, eller sliddet har været unormalt.
- Fedtpletter, skosværte og lignende behandles med mildt rengøringsmiddel direkte på en ren, fugtig klud. Brug ikke stærkere opløsningsmidler. Umiddelbart efter rengøring bør overfladen – uanset hvilken metode der bruges – altid tørres af.
- Træ er et levende materiale, der påvirkes og ændres af fugtighed og temperatursvingninger. Sørg for, at du har god opvarmning og ventilation i rummet. Fjern pletter, før de kan tørre ind i overfladen

Hængsler smøres om nødvendigt med syrefri fedt. Låsen skal normalt ikke smøres.

Hvis døren klaprer eller kan være svær at lukke, justeres dette i slutblikket. Se foto

Dette gøres ved at vippe tungen frem eller tilbage. Hertil anvendes typisk en skruetrækker.

Tape, klistermærker osv.

Hvis tape og klistermærker anvendes på overfladerne, bortfalder garanti på overfladen.

Dørgreb

Rengøringen foretages med rent vand og mildt rengøringsmiddel.

Hvis dørgrebet bliver løst, skal pinolskruen spændes. Pinolskrue bør efterspændes mindst en gang om året – se foto ovenfor.

Reparation

I tilfælde af skader på hoveddør eller indvendige døre, kan Swedoor eller en af deres forhandlere kontaktes angående reparationsmalning. Bemærk dog at de indvendige døre er såkaldte kanaldøre og således ikke tåler spark eller slag.

Aflåsning

I mange af lejlighederne kan dørene aflåses (nøgle forefindes i døren).

Pinolskrue



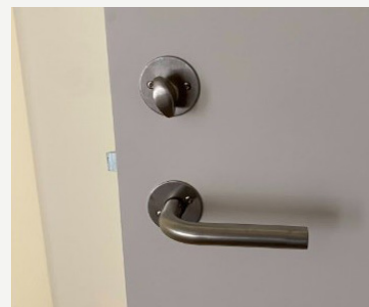
Tunge vippes frem eller tilbage



Hoveddør

Indvendig betjening

Indvendigt er der ikke monteret lås på lejlighedsdøren. Dette er ikke nødvendigt, da grebet på ydersiden ikke kan åbne døren før den aktiveres med nøglebrikken. Der findes dog en vrider på døren, så denne kan aflåses. Døren kan forsat åbnes udefra med brik.

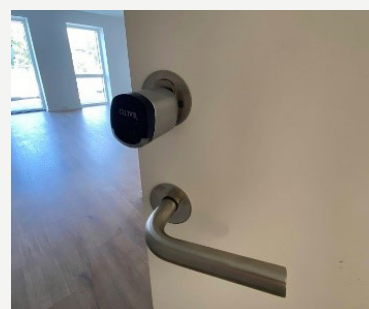


Udvendig betjening

Døren er monteret med elektronisk lås kaldet Salto Neo. Låsen aktiveres med brik som holdes på cylinderen. Når den lyser grønt, drejes cylinderen og døren kan åbnes. Når døren låses, aktiveres låsen på samme måde.

Rengøring af dørgrebet foretages med rent vand og mildt rengøringsmiddel.

1. Hold brikken op til aflæseren i et sekund, hvorefter grebet aktiveres og døren kan åbnes. Et lille bip vil lyde.
2. Hvis der kommer to bip efter et sekund er brikken afvist og ejendomskontoret skal kontaktes.
3. Salto-grebet giver fire bip-lyde i træk inden for fire sekunder, skal der skiftes batterier. Kontakt ejendomskontoret.



ALTAN – GULV, VÆRN OG HÅNDLISTE

Generel vedligeholdelse

Rengør din altan for snavs mindst en gang årligt. Blade og nedfald fra træer fjernes. Sørg for at der ikke er tilstoppede mellemrum mellem plankerne eller mod andre bygningsdele.

Fej gulvet med en almindelig blød kost efter behov og vask med gulvklud. Der må ikke anvendes rengøringsmidler med alkalisk indhold. Anvend evt. samme rengøringsmiddel som til de indvendige kompositgulve.

Opstår der miljøer/områder med organisk begroning (grønalger og lignende) skal disse fjernes med Rodalon eller algefjerner.

Håndliste og pladeværn aftørres med en opvredet klud med rent vand.

Opbevar ikke ting på altanen, der kan give vandsamlinger. Hvis der sættes blomsterkasser med mv. på selve altangulvet, skal disse altid opløses, så vand kan løbe uhindret fra.

Hvis der bores huller i bunden af evt. blomsterkasser, kan der forekomme misfarvning af altangulvet.

Der må ikke bruges vejsalt eller andre tømidler på altangulvet

Gulvbrædderne er fremstillet af kompositmateriale (genbrugsplast) og er derfor robuste overfor vand. Når det regner, eller man er uheldig at vælte en kop kaffe eller lignende, vil vandet løbe mellem brædder og ned på en plade, hvorfra vandet ledes ud til kanten (rammen omkring altanen) og vil igennem de etablerede afvandingspalter blive afvandet.

Nogle af altanerne er monteret med glas. Årsagen til dette er, at disse altaner er projekteret til at kunne skærme ekstra mod vejstøj. Glasset vil derfor være støjdæmpende. Glasset er monteret med en smule afstand til stålværnet, så det giver mulighed for pudsning.

Glas pudses som almindelige vinduer – se afsnittet om dette.



BAD OG TOILET

Rengøring af væg og gulvfliser

Den daglige rengøring foretages med varmt vand tilsat mildt rengøringsmiddel. Skyl efter med rigeligt vand og tør efter med en tør fnugfri klud ved brug af rengøringsmidler. Brug aldrig "fede" rengøringsmidler som brun sæbe eller sæbespåner.

Ved kalkbelægninger anvendes et alkalisk rengøringsmiddel. For at minimere kalkbelægning på fliserne anbefaler vi, at du fjerner overskydende vand med en svaber.

Brug aldrig voks eller andre mættede produkter.

Rengøring af brusesæt

Undgå at benytte ridsende svampe og skurepulver til rengøringen. Vi fraråder, at du anvender opløsnings- og syreholdige rengøringsmidler. Det bevirker, at overfladen bliver mat.

Rens kun armaturet med lidt sæbe og en fugtig klud. Derefter skylles det af og gnides tørt.

Kalkaflejringer fjernes ved at benytte almindelig husholdningseddike.



Rengøring af gulvafløb

Fjern risten. Træk herefter vandlåsen op ved at trække i flangen.

Vandlås

Vandlåsen har til formål at minimere lugtgener fra kloakken. Den kan skilles ad for rengøring. Vandlåsen monteres igen med et let tryk. Du skal sikre dig, at der er fuld tilslutning mellem vandlås og siderne. Det anbefales, at vandlåsens pakning smøres med glidemiddel for at sikre lufttæthed og derved undgå lugtgener – se foto.



Rist tages op.



A – Rist
B – Vandlås. Den sorte membran smøres med glidemiddel

Tørretumbler

Tørretumbleren er en kondensørretumbler med skuffe, som tømmes løbende. For betjening henvises til brugsanvisningen, du fik udleveret ved indflytning.

Vaskemaskine

For betjening henvises til den brugsanvisning, du fik udleveret ved indflytning.



A – Rengøring af spejl

Daglig rengøring foretages med anviste rengøringsmidler for glas. Glasset rengøres efter behov og tåler alle former for gængse rengøringsmidler til glas.

NB: Udvis forsigtighed, hvis du anvender skrabende (ridsende) redskaber. Dette anbefales ikke.

**B – Rengøring af bordplade**

Bordpladen leveres matsleben. Ved flittig brug af rengøringsmiddel, vil den med tiden blive blankere.

Til daglig rengøring bør du benytte skurende midler der er beregnet til rengøring, samt almindelige nylon-skuresvampe, der normalt bruges i husholdningen. Brug ikke den hårde, men kun den bløde side.

OBS! – Rengøringsmidler som er tilsat blegemidler må ikke anvendes – eks. klorin.

**C – Rengøring af armatur**

Undgå at benytte ridsende svampe og skurepulver til rengøringen. Vi fraråder ligeledes opløsnings- og syreholdige rensmidler, som indeholder eddikesyre. Rens armaturet med lidt sæbe og en fugtig klud. Derefter skylles det af og gnides tørt. Kalkpletter kan undgås ved at tørre armaturet af efter hver brug.

**D – Rengøring af skabe**

Den daglige rengøring foretages ved aftørring med en ren klud, hårdt opvredet i lunken vand. Tør efter med en tør klud.

Fedtpletter, som ikke kan fjernes på ovenstående måde, aftørres med en klud, hårdt opvredet i vand, tilsat almindeligt, mildt opvaskemiddel. Tør efter med en tør klud.



Stophaner (Balofix) for koldt og varmt vand

E – ALLE ventiler bør motioneres minimum en gang om året.

Under vasken findes ventilerne/balofixer. Disse åbnes og lukkes et par gange for at garantere for deres funktionalitet. Det gøres ved at dreje på hanerne og derefter dreje dem tilbage.

F – Rengøring af vandlås i skab

Hvis der er behov for det, kan vandlåsen renses. Det gør du ved først at sætte en spand eller lignende under vandlåsen, inden den skilles af. Rengør vandlåsen og genmonter den. Vær omhyggelig med at få pakningerne placeret rigtigt. Tjek om vandlåsen er tæt, inden arbejdet afsluttes.



Balofix motioneres

Toilet

G – Rengøring af betjeningspanel

Undgå at benytte ridsende svampe og skurepulver til rengøringen. Vi fraråder ligeledes opløsnings- og syreholdige rensedmidler, som indeholder eddikesyre. Rens med lidt sæbe og en fugtig klud. Derefter skylles af og gnides tørt.

H – Rengøring af toiletsæde

Der anvendes varmt vand med mild sæbe til både sæde og beslag/hængsler. Skyl efter med rent vand og tør efter med viskestykke. Toiletrens må ikke anvendes på toiletsædet og beslag/hængsler. Ved rengøring af toiletet med specielle rengøringsmidler bør du klappe låg og sæde op, så de ikke kommer i berøring med rengøringsmidlet. Brug aldrig klorin, det kan gulne materialet.

I – Rengøring af toiletkumme

Vi anbefaler daglig rengøring med en toiletbørste eller en fugtig klud tilsat syreholdigt rengøringsmiddel med pH værdi mellem 1 og 4. Vær særligt opmærksom på den bagerste del af kummen. Her tømmes overskydende vand fra skyllerenden ud og et eventuelt kalklag kan bygges op over tid.

J – Rengøring af reservepapirholder og toiletpapirholder

Rengøring af reservepapirholder og toiletpapirholder:

Daglig rengøring foretages med en blød klud. Rens med lidt sæbe og en fugtig klud. Derefter skylles af og gnides tørt. Undgå at benytte ridsende svampe og skurepulver til rengøringen. Vi fraråder ligeledes opløsnings- og syreholdige rensedmidler, som indeholder eddikesyre. De angriber overfladen, som bliver mat og ridset.



Rengøring og udskiftning af spot

På alle badeværelser er der monteret belysning i form af LED-spots. Rengør med en blød klud. Du kan evt. bruge lidt sæbe og en fugtig klud. Sæben fjernes med rent vand og spotten gnides tør. Undgå at benytte ridsende svampe og skurepulver til rengøringen.

I nogle af lejlighederne findes også LED-spots i boligens entré. Disse rengøres som på badeværelserne.

Hvis et spot med en lyskilde, som er mulig selv at udskifte, går ud, skal det skiftes af lejer. Kan lyskilden ikke udskiftes skal ejendomskontoret kontaktes.



I badeværelset benyttes et GU10 5,5W spot af denne type:

Belysning:

Indbygningsspot, fa. A.LED, type Evo GU10, farve hvid, kipbar, varenummer 871869964750, inkl. dæmpbar LED Spotpære, GU10 5.5w dim-2700k varenummer 871869964760

I entreen benyttes en GU10 7,5W LED Ø75 mm, H63 mm.

Disse kan købes i diverse supermarkeder og byggemarkeder.

Du udskifter spotlysene ved at følge denne vejledning:

1. Sluk for el-relæet ved at trykke den sorte afbryder ned for el-gruppen tilhørende rummet
2. Skru glasdækslet over spottet af
3. Afmonter spot-pæren fra den fatning/ledning, pæren sidder fast i
4. Montér det nye spot i fatningen
5. Sæt pæren og glasdækslet tilbage i loftsfatningen
6. Tænd for strømmen på el, relæet og tænd for lyset

BOREVEJLEDNING

Boring i vægge

I forbindelse med indretningen af boligen har man ofte brug for at bore i vægge og lofter. Facadevægge og vægge ud mod trappen er alle udført af jernarmeret beton. Det betyder, at disse er meget hårde og til tider vanskelige at bore i. Her skal du anvende murerbor. I betonvæggene er der indstøbt el, hvilket ses ved, at der enten er en stikkontakt/afbryder placeret 110 cm over gulv, eller der er et lampeudtag placeret tæt under loftet. Ved boring skal du holde en afstand på 15 cm på hver side fra en lodret linje ovenfor/nedenfor af stikkontakt/afbryder/lampeudtaget.

For at fastgøre i beton anvendes rawlplugs, som passer med størrelsen på skrueerne.

Øvrige vægge i lejlighederne er udført i porebeton (også kaldet gasbeton), undtagen væggene omkring badeværelserne – se nedenfor. På samme vis som med betonvæggene, er der også her indstøbt el-rør. De samme afstandskrav er gældende her.

I porebetonvæggene kan du bore med både murerbor og med træbor. Væggene er meget porøse, så bor med forsigtighed. Også her skal anvendes rawlplugs, men der er tale om særlige rawlplugs beregnet for porebetonvægge.

A – Lampeudtag

B – Lystænding/stikkontakt

C – Kabler indmuret i væg



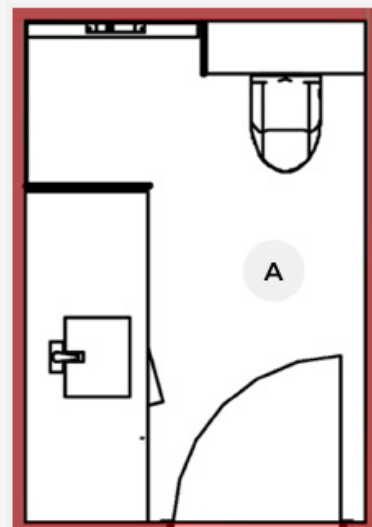
Borevejledning entre og badeværelse

I entréen og på badeværelset er det ikke tilladt at bore i loftet, da disse er nedsænkede.

Vandforsyningen til blandingsbatterier sker normalt gennem rør, som er indstøbt i væggen lodret over/under blandingsbatteriet. For at undgå at ramme vandrør og elinstallationer fraråder vi derfor enhver form for boring i loft og vægge på badeværelset samt boring i væggene ind mod badeværelset. Hvis der bores i brusekabinen, kan det resultere i en genetablering af fuger eller fliser ved fraflytning. På figuren nedenfor har vi ved hjælp af de røde vægge illustreret, hvor du ikke må bore.

Hvis disse opfordringer trodses, vil lejer blive stillet til ansvar økonomisk.

A – Figuren er en principtegning af boligens badeværelse, og indretningen af badeværelset er vist som et eksempel. Det kan derfor variere fra bolig til bolig.



Ophængning i og op mod badeværelse

Det er ikke tilladt at bore i væggene i badeværelset og i væggene mod badeværelset (f.eks. fra entré og køkken).

Boring i lofter

Lofterne er udført i beton og boring i disse udføres som i vægge – nemlig med et murbor. I stueetagen, på 1. sal og på 2. sal er der tale om huldæk, hvilket betyder, at der er kanaler i elementerne. Ved boring kan der ved nogle af disse kanaler komme vand fra. Der er ikke tale om, at du har ramt et indstøbt rør, men om vand som under byggefasen har ophobet sig. Skulle du være så uheldig, at der kommer vand, skal du straks sætte en spand under og kontakte Balders kundeservice eller ejendommens driftstekniker.

I nogle rum vil der være en nedsænkning fra loftet langs væggen. Her løber ventilationsrør, og du må derfor ikke bore eller ophænge lamper her, da der er risiko for at ramme rør.

KØKKENELEMENTER OG GARDEROBESKABE

Typer kan variere fra bolig til bolig – nedenstående beskrivelse er generisk

Køkken

Rengøring af skabsoverflader:

Den daglige rengøring foretages ved aftørring med en ren klud, hårdt opvredet i lunkent vand. Tør efter med en tør klud.

Fedtpletter, som ikke kan fjernes på ovenstående måde, aftørres med en klud, hårdt opvredet i vand, tilsat almindelig sæbeopløsning såsom sæbespån (ikke opvaskemiddel). Tør efter med en tør klud.

Daglig rengøring af skabsoverflader og bordplade:

Skabe og fronter må ikke udsættes for længevarende kontakt med vand og damp. Bliver fronter og skabskorpus udsat for vandstænk, damp m.m. skal disse straks aftørres for at undgå fugtskader. Bordplade samt tilstødende fronter kan tage skade af den varme damp, hvis opvaskemaskinen åbnes, før den er færdig, og servicen er helt tør.

Den daglige rengøring af øvrige låger foretages ved:

- At aftørre med en ren microfiberklud, der er hårdt opvredet i koldt eller lunkent vand
- Derefter aftørres med tør og blød microfiberklud/bomuldsklud
- Fedtpletter, som ikke kan fjernes på denne måde, aftørres med en ren microfiberklud, der er hårdt opvredet i vand, tilsat almindeligt opvaskemiddel (maks. 1 tsk. pr. liter vand) og aftørres derefter med en ren microfiberklud, der er hårdt opvredet i koldt eller lunkent vand
- Til sidst aftørres med en tør og blød microfiber-/bomuldsklud

Rengøring af bordplade

Køkkenbordpladen er udført i 10 mm corestone. Corestone er et slidstærkt kunstprodukt og er resistent mod sædvanlige kemikalier og desinfektionsmidler. En længerevarende påvirkning af aggressive substanser kan efterlade mærker og skal derfor tørres op omgående og rengøres med sæbevand.

Brug altid en afsætningsrist eller varmebestandige bordskånere til varme ting. Varme gryder, pander, bageplader mm. kan ikke stilles direkte på bordpladen.

Daglig rengøring klares med varmt, rent vand og en opvredet klud. Ved kraftig tilsmudsning anbefaler vi, at du bruger et universalrengøringsmiddel til at rengøre pladen (ikke sulfo). Er dette ikke nok, skal du rense pladerne i bund med fx. Surface Cleaner.

Hvis uheldet er ude, og der kommer ridser i overfladerne, fjernes disse med Scotch Brite svamp 7447 eller 7448. Undgå at arbejde med skarpe genstande direkte på bordpladen – brug altid et skærebræt. Hvis der kommer større ridser eller pletter, som ikke kan fjernes, skal ejendommens driftstekniker eller Balders kundeservice kontaktes.

Plet/markering	Almindelig rengøring	Indtørrede pletter		Vanskelige pletter
	Fugtig klud	Varmt vand og rengøringsmiddel (uden skuremiddel)	Flydende skurepulver (uden skuremiddel)	Klorrengøringsmiddel, sprit
Fødevarer				
The	•	•	•	
Kaffe	•	•	•	
Mælk	•	•	•	
Frugtsaft	•	•	•	
Karry	•	•	•	
Rødvin	•	•	•	
Eddike	•	•	•	
Citronsaft	•	•	•	
Rødbeder	•	•	•	•
Husholdningsprodukter				
Olie		•	•	•
Farver på basis af vand	•	•	•	
Farver på basis af opløsningsmidler				•
Vaskbare tekstilfarver		•	•	
Vaskefaste tekstilfarver				•
Skocremer				•
Voksmalekridt			•	•
Blæk fra kuglepen				•
Læbestift		•	•	•
Neglelak				•

Ved matte laminater anbefaler vi, at man ved den daglige rengøring tørrer bordpladerne over med en tør melaminsvamp.

Har du været uheldig at spilde en særligt tydelig farve på dit laminatbord som eksempelvis karry, rødvin, kaffe, blæk eller saft fra rødbeder, gælder det om at få fjernet pletten hurtigst muligt. Der er større sandsynlighed for at fjerne pletten fuldstændig, jo hurtigere du er til at behandle den.

I tilfælde af en enkelt plet, rester fra et klistermærke eller lignende kan du forsøge med lidt acetone eller fortynder på en klud. Lad dette opløse pletten på bordpladen og vask godt af efterfølgende med rent vand.

Rengøring af køkkenvask

Den daglige vedligeholdelse er enkel: Brug en almindelig skuresvamp med lidt opvaskemiddel, hvis vasken er tilsmudset. Ved kraftige kalkaflejringer kan du lade varm eddike 7% stå i vasken i nogle minutter. Skyl efter med vand.

Generelt: Vi anbefaler, at du aftørre vasken efter brug med en blød klud eller håndklæde for derved at mindske risikoen for skjolder eller lignende.

Rengøring af armatur

Undgå at benytte ridsende svampe og skurepulver til rengøringen.

Vi fraråder ligeledes opløsnings- og syreholdige rensmidler, som indeholder eddikesyre. Rens kun armaturet med lidt sæbe og en fugtig klud, derefter skylles det af og gnides tørt. Kalkpletter kan undgås ved at tørre armaturet af efter hver brug.

Rengøring af vandlås under køkkenvask

Sæt en spand eller lignende under vandlås. Adskil vandlåsen ved at løsne de to omløbere. Rengør og genmonter vandlåsen.

Vær omhyggelig med at få pakningerne placeret rigtigt igen. Principfoto, kan afvige fra bolig til bolig.

ALLE ventiler/balofixer bør motioneres minimum en gang om året.

Her anbefaler vi, at du åbner og lukker et par gange for at sikre funktionaliteten.

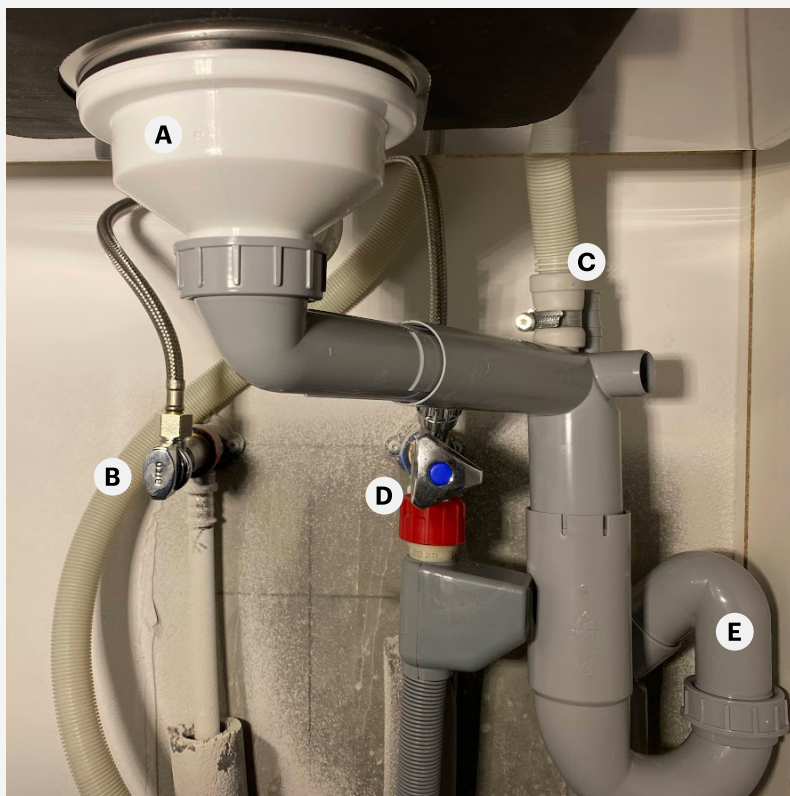
A – Afløb

B – Ventil/balofix varmt vand

C – Afløb opvaskemaskine

D – Ventil/balofix koldt vand.
Bemærk der er 2 ventiler

E – Vandlås



Justering af hængsler

Følgende gør sig gældende for alle skabe, garderoabelåger og skactedøre:

- A – Fjern forsigtigt Svanedæksel og/eller lågedæmperen
- B – Justér hængslet ved hjælp af de markerede skruer.

Køkkentype

Fronter:

- Vision 16 mm – Laminat, hvid

Greb:

- Over- og garderobeskabe: Push-to-open (grebsløs)
- Underskabe: greb

Transformer

Under overskabene er der monteret lys. Der er tale om LED-spots, som er fundbundet til en transformer (omdanner højspænding til lavspænding). Transformeren for LED-spots er placeret i emhætteskabet. For at få tilgang til transformere placeret i emhætteskabet, skal du fjerne bagpladen, som uden brug af værktøj kan klikkes forsigtigt af.



Garderobeskabe

Rengøring af skabsoverflader

Den daglige rengøring foretages ved aftørring med en ren klud, hårdt opvredet i lunkent vand. Tør efter med en tør klud.

Fedtpletter, som ikke kan fjernes på ovenstående måde, aftørres med en klud, hårdt opvredet i vand, tilsat almindelig, sæbeopløsning såsom sæbespånere (ikke opvaskemiddel). Tør efter med en tør klud.

HÅRDE HVIDEVARER

Rengøring af opvaskemaskine

For rengøring af opvaskemaskinens front og panel anvendes samme metode som ved rengøring af køkkenskabe.

For indvendig rengøring af opvaskemaskinen, anvendes rengøringsmidler der er specielt egnet til opvaskemaskinen. Følg altid anvisningerne i brugsanvisningen fra producenten.

Betjeningspanel

Læs brugsanvisningen for yderligere information, som er udleveret ved indflytning.

Rengøring af kogeplade

Vi anbefaler, at du rengør kogefeltet efter madlavning. Rengør dog ikke kogefeltet, før det er tilstrækkeligt afkølet. Brug kun rengøringsmidler, der er velegnet til kogefelter. Følg altid anvisningerne i brugsanvisningen fra producenten.

Kogepladen er med induktion, og det betyder, at man skal have gryder beregnet hertil.

Betjeningspanel for kogeplade

Læs brugsanvisning for yderligere information.

Rengøring af ovn

Rengør ovnen med varmt opvaskevand både ind- og udvendigt. Følg altid anvisningerne i brugsanvisningen fra producenten.

Betjeningspanel

Læs brugsanvisning for yderligere information.

Vær opmærksom på, at der er børnesikring på ovnlågerne. Denne slås fra eller til ved at dreje på "hjulet" som sidder midtfor.



Rengøring af køle- og fryseskab

Til lettere rengøring af køleskab anbefaler vi pH-neutralt opvaskemiddel i lunkent vand. Der må ikke komme opvaskevand ind i belysningen eller gennem afløbshullet og ind i fordampningsområdet. Følg altid anvisningerne i brugsanvisningen fra producenten.

Betjeningspanel for køle- og fryseskab

Hvis du vil regulere temperaturen, bedes du læse brugsanvisningen for yderligere information. Du regulerer temperaturen ved at dreje på hjulet. Når du slukker for køleskabet, ved at skrue hen på den sorte prik, slukker du også for fryseren.

I soklen under fryseren er der monteret en rist. I toppen af samme skab er der åbent i bagkanten eller monteret rist i fronten. Dette er med til at sikre tilstrækkelig udluftning, så køleskabet kan fungere/"trække vejret".

Hulrummet over køleskabet må ikke fyldes op med genstande, da køleskabet skal kunne ventilere.



VENTILATIONSSYSTEM INKL. EMHÆTTE

Undgå fugtskader

Et godt indeklima forudsætter god ventilation, og at du lufter så meget ud, så der ikke kommer dug på vinduerne. Konstaterer du fugtskader, bedes du kontakte driftsteknikeren på ejendommen. Fugtskader er lettest at afhjælpe, hvis der gribes ind med det samme. I boligerne er der balanceret udsugning, hvilket betyder, at der indblæses luft i opholdsrum, og at luften suges ud igen fra emfanget og fra badeværelserne. Hver bolig har sit eget ventilationsanlæg (decentral udsugning), og anlægget er at finde i hver bolig – typisk placeret i teknikskakten i depotrummet.



Fugtskader undgås f.eks. ved at:

- lave mad ved brug af emhætte eller åbne vinduer
- tage bad for åben dør
- tørre badeværelset af efter brug
- holde en rumtemperatur mellem 18-22 grader
- lufte ud i soveværelset hver morgen
- lave gennemtræk to gange om dagen i 5-10 min.

Rengøring og justering af udsugningsventil:

Støv fjernes med en støvsuger og en fugtig klud.

OBS: Udsugningsventilen må ikke justeres, da den er forudindstillet. Ventilen skal altid forblive i samme forudindstillede position, da det ellers vil få konsekvenser for egen bolig og de øvrige boliger, som anlægget forsyner.

OBS: Indblæsningsventilen må ikke justeres, da den er forudindstillet og skal derfor forblive i positionen. Indblæsningsventilerne er placeret i opholdsrummene, og du kan opleve, at de til tider kan frembringe sorte rande på loftet omkring ventilen. Disse fjernes nemt med en fugtig klud.

Emhætte

Emhætten tændes på betjeningspanelet. Efter 60 min. slukker udsugningen automatisk. Selv når emhætten ikke er tændt, vil der være en svag udsugning i grundventilationsindstillingen. Anlæggets funktion er at opretholde et sundt og godt indeklima i boligen uden grobund for husstøvmider, og samtidig beskytter det bygningen mod fugtskader.

Emhætten er monteret og indreguleret af fagfolk, så den fungerer optimalt.

Da boligen er med balanceret udsugning, betyder det, at når emhætten tændes, vil der blive skruet op for indblæsningen, så der altid vil være balance mellem udsugning og indblæsning.

Betjeningspanel

Emhætten aktiveres ved at trykke på den højre knap. Du vil høre et spjæld blive åbnet og emhætten vil suge mere. Der findes kun én hastighed, hvilket betyder, at emhætten enten er tændt eller slukket. Når emhætten kører lyser knappen grønt.

Ved at trykke på den venstre knap tændes for lyset i emhætten – en lampe lyser rødt.

Når du tænder for emhætten, skal du huske at trække ud i den også, da der på undersiden findes to filtre, som opfanger fedt m.m. Disse rengøres med jævne mellemrum – se mere nedenfor. Billedet viser underside af emhætte, hvor et filter er udtaget.

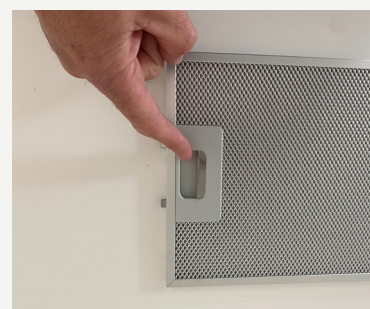
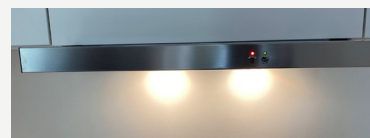
Rengøring

Fedtfiltret skal rengøres min. hver anden måned.

Filteret tages ned ved at trykke på de viste knapper. Knapperne trykkes vandret ind mod midten, hvorefter filteret frigives. Filteret monteres igen ved at skubbe pallerne i den ene ende op mod to slidser i siden. Knappen trykkes ind og slippes igen, når filteret er på plads.

Herefter rengøres filteret i opvaskemaskinen. Ovenstående gøres efter behov, men vi anbefaler dog, at rengøringen finder sted min. hver anden måned.

Undersiden af emhætten skal rengøres mindst to gange om året.



Ventilationsanlæg

Boligerne har fælles ventilationsanlæg placeret i teknikhuse. Anlægget er indstillet fra fabrik og kan ikke ændres af beboer. Ved svigt kontaktes driftstekniker.

Anlægget fungerer ved at suge luft ud fra bad og køkken og samtidig blæse ny luft ind i opholdsrummene. Det sker via ventilerne placeret i væg/loft/gulv. Anlægget har indbygget en varmeveksler, som sikrer, at varmen i luften, som blæses ud, genanvendes til at varme luften op, som suges ind. Det er et lovkrav at anlægget kører alle døgnets 24 timer og kan derfor ikke slukkes.

Indbygget i anlægget er et brandspjæld, hvis funktion er at lukke rørene i tilfælde af brand i ejendommen. Det betyder, at der er indbygget en røgdetektor i anlægget. Anlægget vil løbende udføre en egenkontrol, og i fald der er defekter, vil der blive givet en alarm.

Der er derudover et krav om en årlig funktionstest, som kræver at man en gang hvert år skal teste funktionen heraf. Dette sker manuelt af difteknikerne og når disse inspektioner sker, vil der blive givet besked herom.

VARMESTYRING

Ejendommen er opvarmet med fjernvarme. Det betyder at bygningerne, er forsynet med varmecentral i kælderen, hvorfra varmen fordels ud til de fire bygninger. Boligerne (inkl. badeværelse) er således opvarmet med gulvvarme, hvilket betyder, at der gulv-varmeslanger indstøbt i gulvet.

I hvert rum er opsat en rumtermostat. På termostatsens display kan man til enhver tid se en retningsgivende rumtemperatur, fugtigheden i boligen samt se hvilken temperaur, man ønsker at rummet skal have. Den ønskede temperatur sættes ved at dreje på hjulet og derfter trykke på hjulet. Displayet vil til enhver tid vise den aktuelle temperatur og fugtighed. Rumtemperaturen bør stilles til ca. 20-22 grader.

Du vil opleve, at når du først har fået sat termostaterne det ønskede sted, vil der gå år imellem, at du rører ved dem igen. Termostaterne føler i de enkelte rum. Følere tæt ved døre er ikke helt præcise, for de måler også lidt af naborummets temperatur. Derfor bør du føle sig frem til den temperatur, som du føler er behagelig og alene anvende de viste temperaturer som retningsgivende.

Termostater – rumfølere

Termostaterne er batteridrevne og forventet levetid er ca. et år. Styreboksen har forbindelse til termostaterne. Der anvendes to stk. AA batterier. Nedenfor er vist hvordan du åbner for at skifte batterierne og hvordan du lukker. Inde bag batteriet er et nummer angivet med tusch. Nummeret refererer til et nummer skrevet på toppen af ventilerne i teknikskakten.



Styreboks – varme

Overordnet styres gulvvarmen af lejlighedens temperatur og af en styreboks placeret i teknikskabet. Styreboksen vil automatisk skruer op og ned for varmen alt efter vejr, omfanget af solindfald m.m. Det er ikke nødvendigt at slukke for styreboksen om sommeren, da gulvvarmen slukkes automatisk.

- Grønt lys i styreboksen betyder, at kredsen er aktiv, og at varmt vand strømmer gennem gulvvarmekredsen
- Grønt blinkende lys betyder, at der ikke er forbindelse til termostat, typisk for batteriet er løbet tørt
- Rødt lys betyder defekt, og i så fald skal ejendommens driftstekniker kontaktes
- Intet lys betyder ingen aktivitet, altså der bedes ikke om varme

I teknikskabet kan man se de ventiler som styres af styreboksen. Kendetegnet som små "hvide nissehuer". Se foto.

Når styreboksen beder en ventil om at åbne for varmen til den pågældende kreds, vil ventilens top være blå.

Når styreboksen giver besked om, at der ikke skal sendes mere varme rundt, lukkes ventilen og den blå top sænkes ned

(se også foto hvor nogle ventiler er blå og andre ingen farve har)

Temperaturregulering på rumtermostat

Temperaturen indstilles nemt ved at dreje på "hjulet". Den ønskede temperatur vises i displayet. Tryk en gang på hjulet og den ønskede temperatur er nu valgt. Displayet viser den målte temperatur. Hvis du drejer et "klik" til én af siderne, vises den temperatur, du har ønsket.



Batteriskift

Symbolet signalerer en lav batterispænding og du gør derfor følgende:

1. Træk i drejeknappen og tag den af
2. Tryk på palen med en flad skruetrækker. Vip skråt nedefra op for at trykke en pal ned, så du kan vippe fodpladen op
3. Tag enheden af monteringsunderdelen
4. Tag batteriet ud og sæt to nye AA i. Når der er kontakt, fungerer displayet igen
5. Genmonter på underdelen ved at hægte på i toppen og klik på

Reaktionstid

Når du ændrer på indstillingen af temperaturen, vil der gå nogle timer, inden du mærker forskel på temperaturen i rummet. Opvarmning med gulvvarme er anderledes, end man kender det fra et radiatoranlæg, hvor man omgående kan mærke temperaturændring på radiatorerne.

Der må under igen omstændigheder ændres på indstillingen på ventilerne i skakt/tekniskab, da hele anlægget er indreguleret og styret fra en fælles varmecentral.

Bemærk: Ændring af indstillingerne i teknikskabet kan ødelægge balancen i hele anlægget, med den konsekvens, at varmen i andre lejligheder forsvinder.

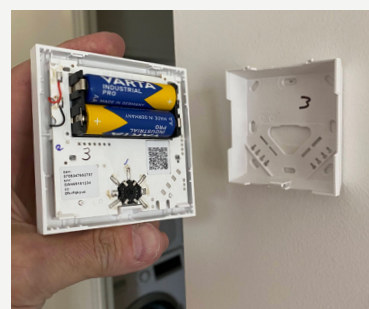
Boligen, du er flyttet ind i, er isoleret efter nutidige standarder, og det betyder at varmeforbruget ikke er højt, men det betyder også, at boligerne er meget tætte. Derfor er det ikke unormalt, du om sommeren vil opleve det som meget varmt i boligen. Der skal ikke mange solskinstimer til, før boligen er opvarmet – det gælder også om vinteren.

Derfor vil varmen i bygningerne automatisk blive lukket ned sidst på foråret og åbnet igen først på efteråret. Tidspunktet svinger alt efter vejret, idet varmeanlægget i den midterste bygning er styret af en udeføler.

Fugtalarmer

I bunden af hver boligskakt og under køkkenvasken finder du en fugtmelder. Fugtmeldereren er til for at opdage evt. skader på rørsamlinger eller ved rørbrud. Hvis fugtmelder giver en alarm skal driftsteknikeren kontaktes øjeblikkeligt.

Fugtalarmeren er med 9 V batteri, og når batteriet er ved at løbe tørt, vil der lyde et mindre bip med jævne mellemrum. Så skal batteriet skiftes. Det sker ved at tage dåsen op, åbne den ved at dreje på den øverste del (drej mod uret). Udskift batteriet og genplacer fugtalarmeren.



TV OG INTERNET

I teknikskabet er placeret en el-gruppetavle (mere herom nedenfor).

Ved gruppetavlen i lejligheden er monteret en fiber switch.

Når du vælger din internetudbyder, vil du få tilsendt en router, som tilkobles fiberswitchen. Mange vælger at bruge routeren til at generere et trådløst netværk, men det er også muligt at etablere et lokalt netværk, via de stik som findes i boligen. På fotoet til højre kan du se gruppetavlen og under denne en dobbelt stikkontakt. Under stikkontakten er en lille boks, som routeren kan kobles sammen med, så disse er forbundet til kontakter i stue og værelse. De er markeret med henholdsvis grøn og lyserød farve.



Det er også de samme kontakter du anvender til at koble din TV-boks på. Har du valgt en tv-signalleverandør, vil du få tilsendt en boks. Der er således ikke noget almindeligt antennekabel/kobberkabel – også kendt som coax-kabel – i lejligheden.

Internet/tv/telefoni

Når du flytter ind i din nye bolig, har Balder sørget for, at du får den størst mulige valgfrihed mellem internetudbydere. Det sker med en åben fiberforbindelse fra TDC NET.

Fiberforbindelsen giver dig frit valg mellem mange forskellige udbydere på TDC NETs fiber. Du kan derfor bestille præcis det internet- eller tv-abonnement, der passer dig.

Hvornår kan du vælge udbyder og abonnemeter?

Først skal din nye adresse registreres hos udbyderne. Det bliver den som regel, lige inden du flytter ind. Da det er op til udbyderne at sikre dette, kan vi desværre ikke give dig en præcis dato. Men på vores hjemmeside kan du holde øje med, hvornår din nye adresse er klar hos de enkelte udbydere.

Du kan vælge mellem disse udbydere, som TDCnet samarbejder med:

Vælg den udbyder, der passer dig

Med en fibertilslutning fra TDC NET kan du frit vælge den udbyder, du ønsker abonnement hos. Alle udbydere af internet, tv og telefoni kan vælge at levere løsninger på vores fibernet til dig. Det er der allerede mange, der gør. Se listen af udbydere herunder.



Din valgte udbyder vil hjælpe dig i gang med dit internet- og/eller tv-abonnement.

ELINSTALLATIONER SAMT TELEFON, INTERNET OG ANTENNE

HPFI-anlæg og gruppetavle

I hver lejlighed er der placeret en eltavle. Fotoet viser et typisk billede af en gruppetavle med indbygget HPFI-anlæg og automatsikringer. HPFI-afbryderen slår automatisk al strømmen fra i boligen i tilfælde af, at der opstår en elektrisk fejl. Hvis HPFI-afbryderen slår strømmen fra, kan strømmen slås til igen ved at skubbe afbryderen op. Testknappen (T) på HPFI-afbryderen bør min. aktiveres én gang årlig for at sikre, at den virker korrekt. Udkobler HPFI-relæet ikke, skal der straks rekvireres en elektriker.

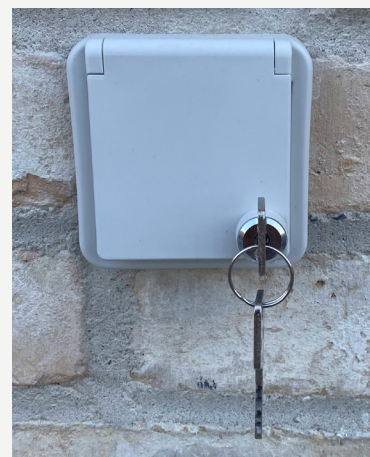


På gruppetavlen er det muligt at slå dele af strømmen i boligen fra. Det varierer fra bolig til bolig, hvor mange grupper der er installeret. Over hver gruppe er der et mærkat, hvorpå der står, hvilke områder gruppen indeholder. For at slukke en eller flere grupper trykkes gruppen eller grupperne ned, og for at tænde igen trykkes de op.

Eftersom er der tale om automatsikringer, betyder det, at sikringen automatisk slås fra ved en overbelastning. I så fald vipper knappen nedad. Når overbelastningen er fjernet, slås sikringerne til igen. Ifald dette ikke hjælper at slå den enkelte gruppe til, skal driftsteknikeren kontaktes.

Udvendige stikkontakter

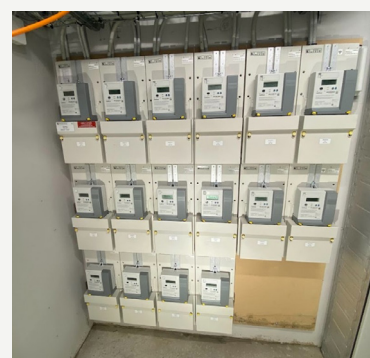
Alle lejligheder har udvendige stikkontakter. Det gælder dels på altanerne men det gælder også for stuelejlighederne. Stikkontakten ved stueetagen kan aflåses – nøgle er udleveret.



Elmåler

I kælderen på hver bygning er de respektive elmålere placeret. Døren til tavlerummet er aflåst med Salto lås og kan således tilgås via Balders personale.

Aflæsningen af målerne sker automatisk af de respektive el-udbydere.



TEKNIKSKAKT INCL. VAND- OG VARMEMÅLER

I hver bolig er der to teknikskakte. Skakt 1 indeholder ventilation, faldstammer og varme (i enkelte lejligheder også gruppetavlen). Skakt 2 indeholder typisk vand og faldstammer.

Adgang til skaktene varierer alt efter lejlighedstype. Nogle af skaktene er placeret i soveværelserne, og for at sikre færrest mulige støjgener er der monteret en lydæmpende dør, som åbnes med særlig nøgle.

Varmt brugsvand

A – Måler for aflæsning af forbrug af varmt brugsvand

B – Stophaner for lukning af varmt brugsvand

Koldt brugsvand

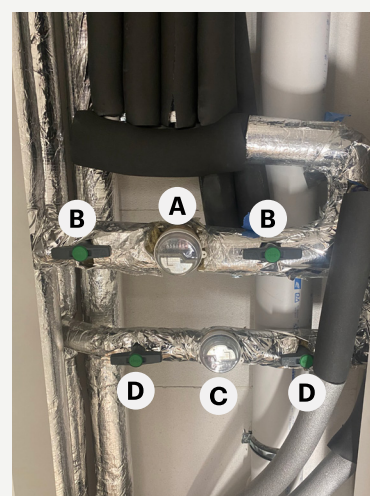
C – Måler for aflæsning af forbrug af koldt brugsvand.

D – Stophaner for lukning af koldt brugsvand.

Vandmålerne fjernaflæses en gang om året, og aflæsningen vil danne grundlag for dit årlige vand – og varmeregnskab, som du betaler acconto til. Når vand og varmeregnskaberne er klar vil du få at vide, om du har brugt mere eller mindre end svarende til det beløb du betaler acconto hver måned. Hvis du har brugt mindre end hvad du har betalt for, vil du få penge tilbage.

Alle ventiler bør motioneres minimum en gang om året.

Det gør du ved at åbne og lukke (dreje på de sorte haner) et par gange for at garantere deres funktionalitet. Efter endt motionering skal hanerne være parallelle med rørene.



VARME

Boligerne er opvarmet med fjernvarme. Det betyder, at i bygningerne er forsynet med fjernvarme, som er placeret i varmecentralen i bygningen. Herfra fordeles varmen ud til hver lejlighed. I hver lejlighed er der installeret en såkaldt shunt – altså en installation som styrer varmen individuelt i hver lejlighed.

Uheldet kan være ude hvilket betyder at man kan komme i den situation, at du er nødt til at lukke for varmen. Derfor er der i hver lejlighedsskakt én hane, som kan afbryde for varmen (på billedet er kaldt Stophane Varme og har et rødt håndtag monteret på fremløbet) og der er også en ventil monteret på returrøret (på billedet kaldet Indreguleringsventil), og som betjenes ved at du drejer på denne som på et hjul.

Stophaneventilen skal altid stå fuldt åben, hvilket betyder at håndtaget skal være parallelt med rørene, hvis ikke dette er tilfældet vil det betyde reduceret varme i lejligheden.

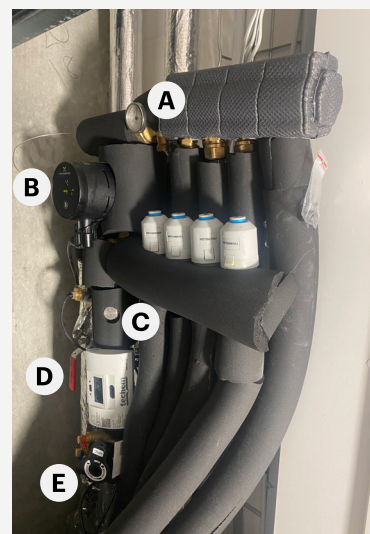
Indreguleringsventilen og Stophanen bør motioneres 1 gang om året, hvilket gøres ved at åben og lukke for varmen et par gange.

På rørene er placeret en varmemåler fra Techem. Denne aflæses ved indflytning i fællesskab. Efterfølgende aflæsninger sker elektronisk ved fjernaflæsning.

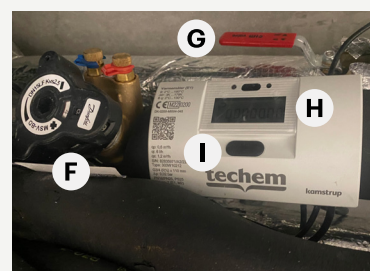
I skakten er også monteret en pumpe, som sikrer at varmen kommer rundt i gulvvarmeslangerne. Du kan til enhver tid aflæse temperaturen på det varme vand som sendes rundt i rørene – det kan aflæses på det lille analoge termometer. Hvis det "falder af" kan det skubbes på plads igen.

Varmemåler

Aflæsning sker ved at trykke på den sorte knap. Og frem i displayet kommer et tal, hvilket er en angivelse af hvor meget varme er der anvendt. Forbruget angives i kWh.



A – Termometer
B – Pumpe
C – Varmemåler
D – Stophane varme
E – Indreguleringsventil



F – Indreguleringsventil
G – Stophane
H – Display
I – Knap

DØRTELEFON

Kaldeanlæg ved hoveddør

Ved hoveddøren er der placeret en dørstation (se foto), og det er her, gæster til boligen typisk henvender sig. Der er ikke en ringeklokke i boligen, fordi dørtelefonen skal kobles på din smartphone. Det betyder, at når det "ringer" på døren, vil du blive adviseret via din telefon, og du vil kunne se gæsten via din telefon. Det er også muligt for dig at se gæsten, selv om du ikke er hjemme. Det er således muligt at lukke gæsten ind i opgangen, uanset om du selv er til stede i bygningen eller ej.

Dørstationen er et elektronisk anlæg – et såkaldt IT-telefonianlæg – hvilket betyder, at det kræver en smartphone for at du kan høre, at det ringer på døren, og at du kan lukke folk ind.

For at forbinde din telefon med dørtelefonen skal du gøre følgende:

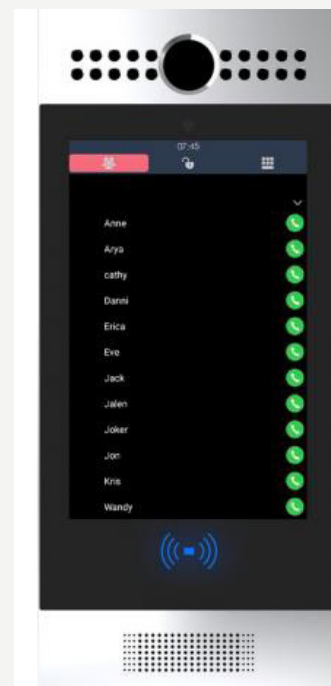
Du kan enten åbne døren ved at besvare indgående opkald på din smartphone eller ved at benytte en app, som skal installeres på din telefon. Appen hedder INTEGRA VoIP, og når den er installeret og tilsluttet, kan du både lukke gæster ind og bruge en videofunktion, så du kan se, hvem der ringer på.

Scan QR-koden nedenfor (den ene til Google Play, den anden til AppStore) og download appen.

Når der foretages et opkald fra det udvendige panel, vises videobilledet straks på monitoren, og opkaldssignalet lyder fire gange. Navnet på dørpanelet, hvorfra den besøgende foretager et opkald, vises nederst på skærmen.

Der er nu et par muligheder:

- Start en samtale med den besøgende: Tryk på det grønne håndsætsymbol for at starte kommunikationen. Du kan tale med den besøgende håndfrit
- Åbning af døren (uden at starte kommunikationen): Systemet giver mulighed for at åbne flere døre. Når der er én indgangsdør, skal du trykke én gang på døråbnerknappen, hvorefter døren låses op
- Afbrydelse af ringetonen under et opkald (mute): Hvis du trykker på højttalerssymbolet under opkaldet, standses ringetonen



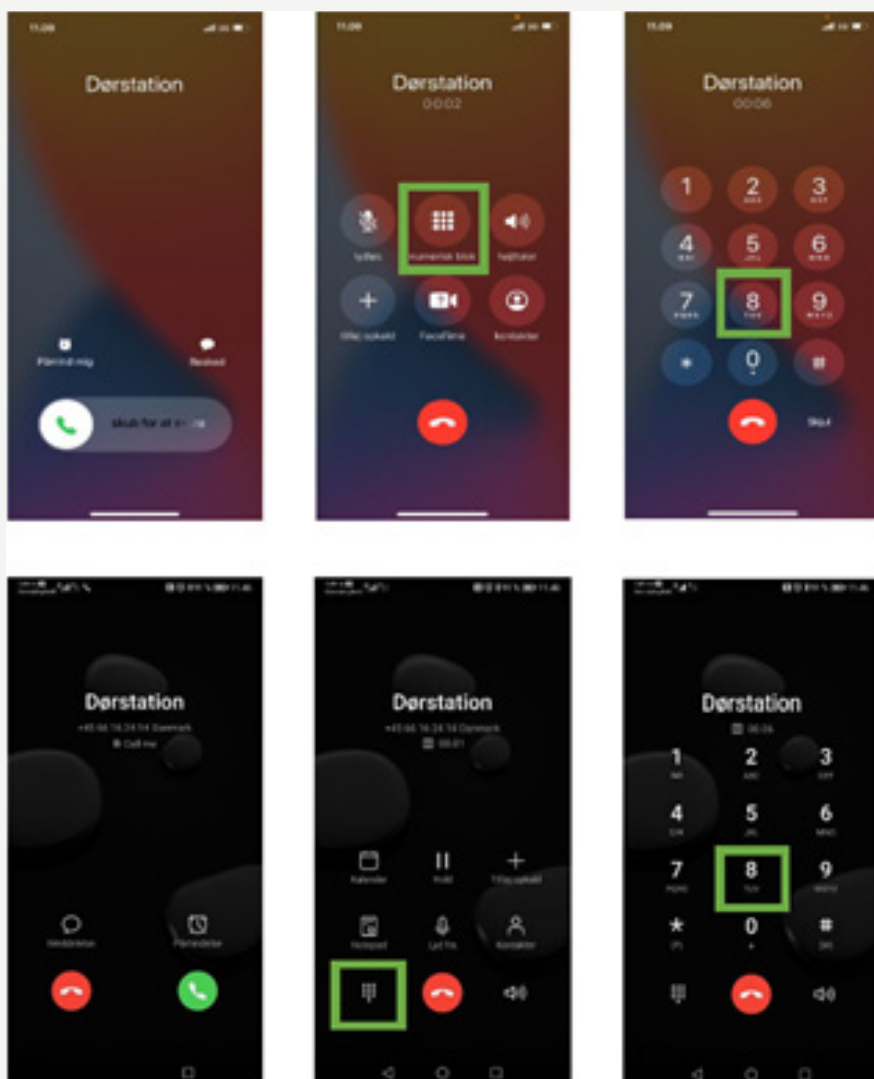
Det er ligemeget om du har en smartphone eller en normal tryktelefon, da din dørtelefon kan ringe dig op som et normalt opkald.

Her følger en beskrivelse af hvad du skal gøre når din dørtelefon ringer til din telefon:

Opkald på telefon

- Du modtager og besvarer opkald på din telefon – som et almindeligt telefonopkald. Det kan se lidt forskelligt ud alt efter, hvilken telefon du ejer. Se fotos.
- Når du modtager et opkald, besvares opkaldet, og via den numeriske blok trykkes på 8-tasten.
- Opkaldet afsluttes ved at lægge på igen – ligesom at afslutte en telefonsamtale. De illustrationer nedenfor, som gælder for Iphone telefoner eller Android telefoner

Boligen kaldes ved tryk på knappen skærmen i midten for at aktivere denne. Herefter kan man manøvrere (scrolle) med fingeren op/ned for det ønskede lejlighedsnummer. Når der trykkes på det ønskede valg, kaldes der op til lejligheden. Ved kontakt til boligen, tales klart og tydeligt i højtaleren.



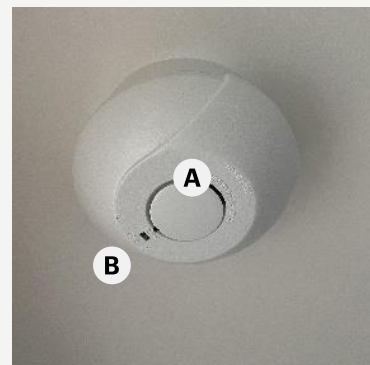
RØGMELDER

Røgalarm

Røgalarmen er tilkoblet boligens strømforsyning. I tilfælde af strømsvigt er der monteret et batteri i røgalarmen. Når det er tid til at skifte batteriet (9V), vil der komme en biplyd fra alarmen.

Hvis røgalarmen aktiveres ved en fejl, trykkes på test-knappen.

I de øverste etager er røgalarmen placeret meget højt og er svært tilgængelige. Disse lejligheder modtager særskilt information om vedligeholdelsen af deres røgalarmen.



A – Testknop
B – Visning for spændingsforsyning
230 V



Røgalarmen tages ned ved at dreje mod urets retning.



Herefter tages strømtikket ud, og røgalarmen kan tages ned. Låget over batteriet åbnes, og batteriet skiftes. Når batteriet er skiftet, monteres låget igen, alarmen vendes rundt, og du tester om alarmen også virker alene med batteriforsyning. Derefter sættes stikket i, og røgalarmen drejes på plads. Andre brandtekniske installationer i bygningen vedligeholdes af driftspersonalet.

AFFALDSHÅNDBLING

I hver lejlighed er der under vasken i køkkenet en skuffe med i alt tre spande. To af spandene kan opdeles yderligere, og således vil der i alt være fem spande. Det er derfor op til den enkelte beboer at vælge relevante affaldssorteringer. Der henvises i øvrigt til sorteringsvejledningen fra KLAR forsyning Greve Kommune.

Ved indflytning får hver lejlighed tildelt affaldsposer og en folder om affaldshåndteringen i Greve Kommune, som varetages af KLAR forsyning. Du vil også modtage en rød beholder til farligt affald.

Affaldet bæres ned til affaldsmolokkerne placeret i terræn jf. nedenstående tegning. Der er i alt seks forskellige indkast, som er fordelt på følgende vis:

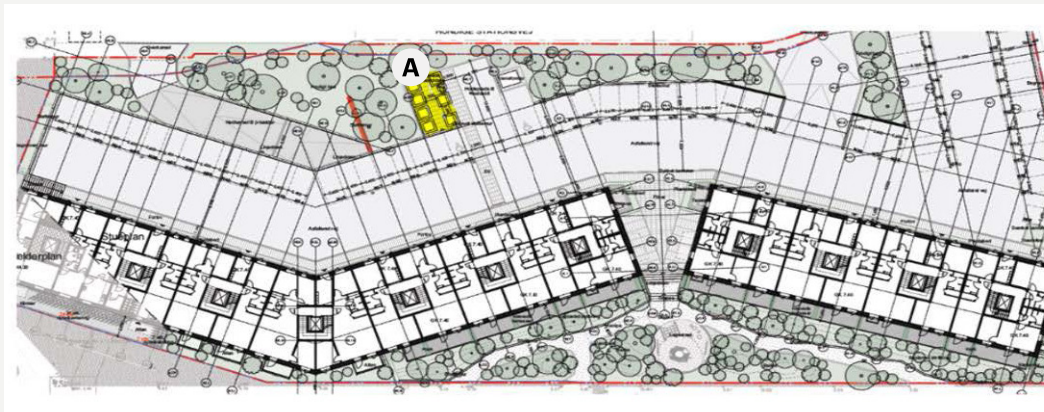
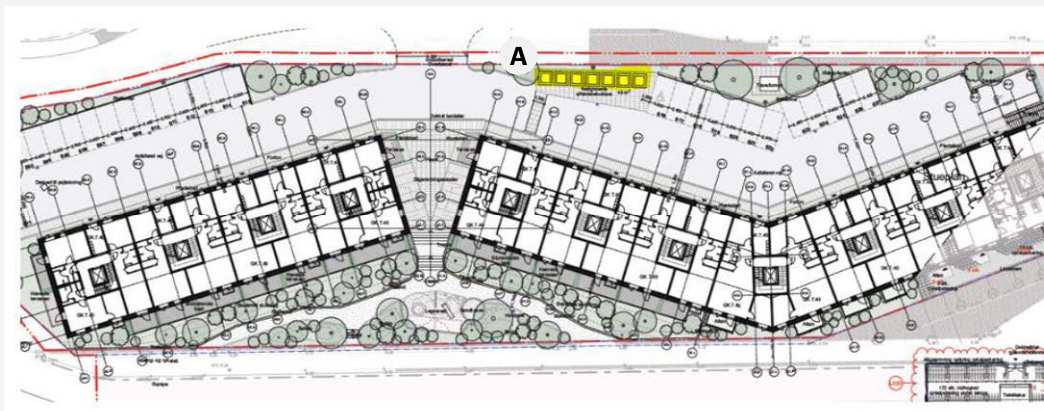
- 1: Restaffald
- 2: Mad/bioaffald
- 3: Pap
- 4: Glas
- 5: Plast, metal og mælkekartoner
- 6: Papir og aviser/reklamer

Affald bortskaffes jf. tegninger, affald sorteres iht. markering på affaldsbeholdere.

A – Affaldsbeholdere



KLAR forsyning anvender en app med oplysninger om skrald, som du kan downloade til din telefon. Appen hedder Perfect Waste, og af denne fremgår det, hvornår tømningerne sker. Anvend nedenstående QR-kode for download:



DEPOTRUM – EJENDOMSKONTOR

Depotrum

Depotrum findes i kældrene. Depotrum i kældre har nummerering til de individuelle lejligheder.

Depotrummene i kælderen er opvarmede og ventilerede. Der anvendes samme nøgle som til lejligheden. Vi anbefaler, at opbevaring af fugtfølsomme materialer ikke stilles direkte på gulvet, men på en reol eller andet som hæver materialerne over gulvet.

Kælderdepotrummene er adskilt med en gittervæg i bunden af rummet. Det er vigtigt, at gitrene ikke tildækkes, da det til enhver tid skal sikres, at luften frit kan cirkulere mellem rummene for ventilering og i tilfælde af brand.

Ejendomskontor

Balders ejendomskontor er at finde på den anden side af Hundige Station ved siden af Busterminalen. Se kort nedenfor. Adressen er Hundige Stationsvej 22C, 2670 Greve. For at komme til kontoret fra Frydenhøj Allé skal du op på Hundige Station og tage trappen ned på den vestlige side af stationen.

Hvordan kommer du i kontakt med Balder?

Vores kundeservice håndterer med glæde alle henvendelser og fordeler dem ud til ejendommens driftstekniker, din kundeansvarlige eller til en håndværker afhængigt af sagen. Du kan altid skrive eller ringe til os på kundeservice@balder.dk eller tlf. 55 55 07 07.



BRAND

Opbevaring af farlige væsker m.m.

Det er i boligen tilladt at opbevare kemiske og brandfarlige væsker til husbehov – det vil typisk være husholdningssprit, rensbenzin, acetone m.m. – så længe det sker på forsvarlig vis. Større mængder må ikke opbevares.

Der må herudover heller ikke opbevares flaskegas (typisk campingudstyr eller grilludstyr), fyrværkeri m.m. Det er ikke tilladt at opbevare gas i hverken dit depotrum i lejligheden og heller ikke i dit kælderrum.

Flugtveje og generelle husordensregler

Trappen og indgangspartiet til opgangen er en flugtvej. Derfor må der ikke opmagasineres brændbare materialer på trappen, mens trappen generelt skal holdes ryddet, således der til enhver tid er fri passage.

Brandvejene, som er angivet på tegningen nedenfor, skal være ryddede, og parkering her er forbudt.

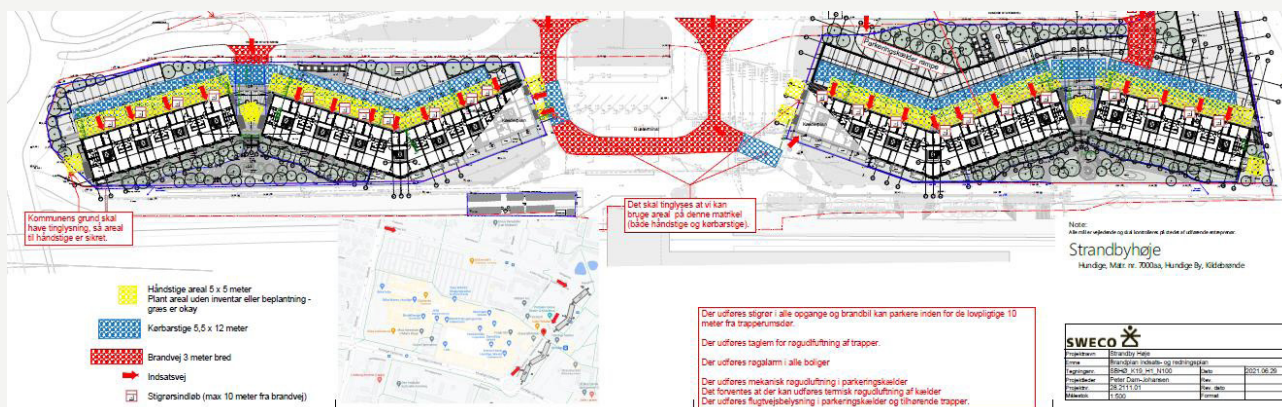
Selvlukkende døre må ikke fastholdes i åben stilling med kiler, kroge, hasper eller lignende.

Teknikskakter må ikke anvendes til opbevaring af inventar, varer eller lignende.

I forbindelse med evt. brand kan redning ske med stige. Derfor skal de angivne gule områder på nedenstående tegning til enhver tid være friholdt for nagelfaste genstande. Derfor vil cykelparkering foran hver opgangsdør typisk ske i løse cykelstativer.

Evakuering

I fald der sker evakuering af ejendommene – typisk i forbindelse med brand – skal alle samles på terrænen ved affaldsbeholdere. Det gælder for alle beboerne og evt. gæster, således at der kan holdes mandtal.



Drift og vedligehold af brandforanstaltninger

- Røgspjæld i lejlighederne skal testes 1 gang om året – besked herom fremsendes.
- Røgoplukket placeret i toppen af hver trappe, skal funktionstestes 1 gang om året. Udføres af ejendommens driftstekniker. Betjeningstryk af røglem sker via kontakt ved indgangspartiet. Der er ikke tale om en tilkaldefunktion af brandvæsenet
- Røgmelderne i lejlighederne skal testes 2 gange om året. Batteri skiftes efter behov
- Brandstigerør på trapperne besigtiges hvert år, og testes hvert 10. år. Når dette sker, vil du få besked herom.

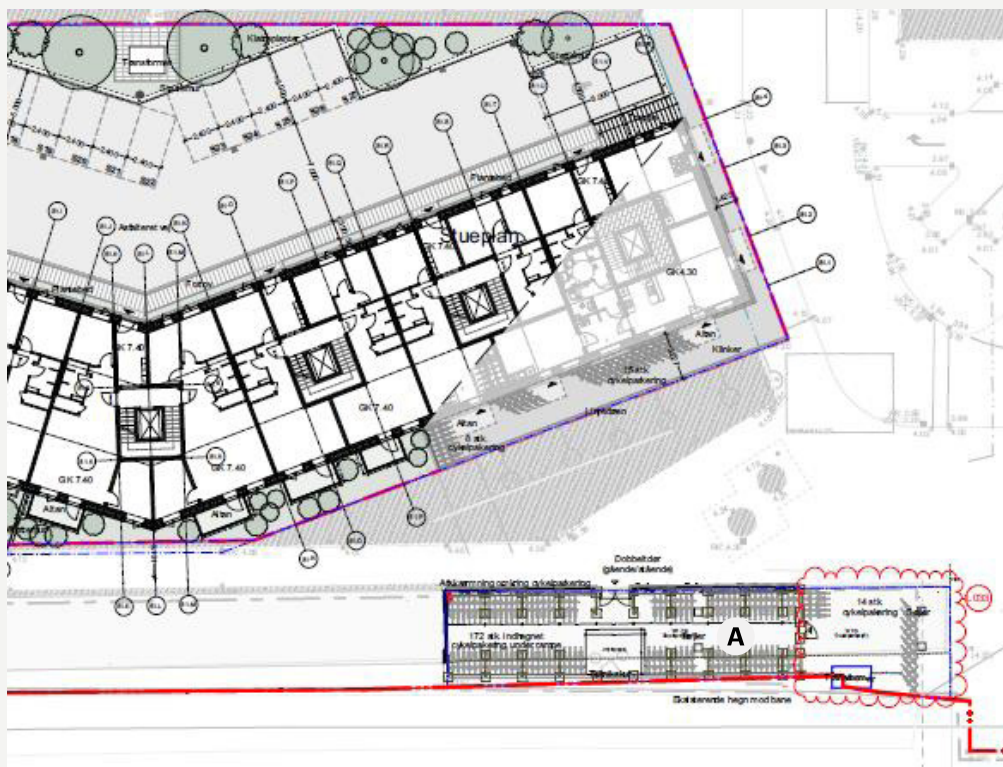


PARKERING

Til de to boligblokke i syd er tilknyttet 28 p-pladser i terræn heraf 4 handicapparkering. De resterende p-pladser herunder handicapparkering er alle placeret ved blokkene i nord, på henholdsvis p-kælderdekke samt i p-kælderen. Pladserne er skiltet og Balder Danmark skal kontaktes herom.

Derud over er der etableret 233 stk. cykelparkeringspladser i kælderen under bygningerne i syd og 94 stk. cykelparkeringspladser i bygningerne i nord samt 172 stk. cykelparkeringspladser cykelindhegning under rampen til stationsbroen.

A - Cykelparkering under rampe





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

I akutte situationer betaler Balder for tilkaldte håndværkerne.

Ved skader fra ejendommens facader og tag afholder Balder udgiften, hvis skaden er akut.

Ved skader omfattet af din vedligeholdelsespligt som lejer, opkræver Balder udgiften hos dig.

KONTAKT BALDER ADMINISTRATION

Kundeservice

+45 55 55 07 07

kundeservice@balder.dk

Udlejning

+45 55 55 07 07

udlejning@balder.dk