



Green Hills



Vedligeholdelsesvejledning

o | BAL
DER

Indhold

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

3	Velkomst
4	Vægge, lofter, døre og vinduer
5	Gulve
7	Vinduer, indvendige og udvendige døre
14	Altan og terrasser
16	Bad og toilet
21	Borevejledning
22	Køkkenelementer og garderober
25	Hårde hvidevarer
27	Ventilationssystem inkl. emhætte
28	Varmestyring
29	Teknikskakt incl. vand- og varmemåler
30	Fugtalarm
31	Telefon og antenne
32	El-installationer samt telefon, internet og antenne
33	Dørtelefon
34	Røgmelder
35	Håndtering af husholdningsaffald
36	Fælleshus
37	Cykel- og bilparkering
38	Kontakt information & akutte problemer



Velkommen til din nye bolig!

Når du modtager lejligheden

Inden din indflytning er lejligheden gennemgået for synlige fejl og mangler.

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

Funktionsmangler kan f.eks. være:

- Vandhane drypper
- Der er byttet om på koldt og varmt vand
- Ventilationen virker ikke
- Dør kan ikke lukke/låse
- Skæve døre/skabslåger
- Stikkontakt virker ikke
- Dørtelefon virker ikke

Funktionsmangler i lejligheden afhjælpes inden for kort tid.

Vær opmærksom på, at lejlighedernes indretning af køkken, badeværelser, skakte mm. varierer fra bolig til bolig.

Vi håber, du bliver glad for din nye bolig, og du er altid velkommen til at kontakte Balder for yderligere hjælp.

Velkommen hjem!

Vægge, lofter, døre og vinduer

Farvekoder og rengøring af malede overflader

Indfatninger og fodlister

Maling fra Dyrup, Dyrup robust Akryl 40, NCS S 0502-Y

Vægmaling i bolig

Maling fra Dyrup, Dyrup Robust Akryl 05, NCS S 0500-N

Vægmaling over køkkenbord

Maling fra Dyrup, Dyrup Robust Akryl 25, NCS S 0500-N

Loftmaling i boliger

Maling fra Dyrup, Dyrup Robust Akryl 05, NCS S 0500-N

Rengøring af malede overflader

Sorte mærker/streger kan ofte fjernes ved aftørring med en nanosvamp, hårdt opvredet i varmt vand. Den daglige rengøring foretages ved aftørring med en ren klud, hårdt opvredet i varmt vand. Tør efter med en tør klud. Fedtpletter, som ikke kan fjernes på førnævnte måde, aftørres med en klud, hårdt opvredet i vand, tilsat en mild sæbeopløsning.

Gulve

Trægulve

Type

BOEN Eg 3-stav Matlak 5G

Klimaforhold

Såvel trægulve, som menneskers velbefindende, afhænger bl.a. af indeklimaet. Det optimale for både trægulve og mennesker er en rumtemperatur på ca. 20 °C.

Bemærk, at der er stor forskel på træsorternes egenskaber, og at træ altid vil arbejde i takt med luft-fugtigheden. Fugebredden vil således ikke altid være den samme, og man må derfor forvente, at der kan opstå større fuger end normalt i f.eks. fyringssæsonen, hvor luften typisk er tør. Et trægulv vil først være akklimatiseret efter ca. et år.

Konstruktiv vedligeholdelse

For at skåne trægulve, anbefales det at anvende filtpropper under stole- og bordben. Kontorstole bør udstyres med egnede hjul til trægulve, og det anbefales at lægge akrylplader under kontorstole. Vær opmærksom på blomsterkrukker, vaser og lignende, som placeres direkte på trægulve, ikke må kunne afgive fugt til gulvet. Hvis du ikke er helt sikker på, om de 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 trægulvet.

Daglig vedligeholdelse/pleje

Den daglige rengøring af lakerede gulve foregår med kost, mikrofiber-moppe eller støvsuger. Ved vask anvendes rent, lunkent vand og en godt opvredet klud. I tilfælde af større vandspild skal dette straks tørres op for at undgå fugtskade.

Grundrengøring

Ved grundigere rengøring vaskes gulvet med en mikrofiber-moppe. Efterlad ikke vand på gulvet. Svaber eller moppe anbefales ikke, da den efterlader for meget vand på gulvet. Tilsæt evt. vandet lidt mildt gulvvaskemiddel.



Pletguide

For at opnå det bedste resultat skal pletter fjernes, mens de er friske.

Når pletten er fjernet, tørres efter med rent vand og en hårdt opvredet klud. Vær opmærksom på at måtter, dørstoppere med gummi-bagside samt gummihjul mm kan være latexholdige. Latex misfarver lakoverfladen via en blødgørevandring og kan ikke fjernes igen.

Brug altid så lidt vand som muligt ved rengøring. Brug altid en godt opvredet klud eller moppe og rengøringsudstyr med lav vanddosering. Tør spild og striber af vand op straks, så trægulvet ikke skades.

Lakering

Med årene bliver gulvets lakoverflade nedslidt eller ridset, og en genlakering kan være nødvendig. Ved genlakering af UV-lakerede gulve anbefales en afslibning, til træet er helt fri for lakrester, hvilket giver det bedste udseende og den bedste løsning.

Efter lakering

Overhold altid anbefalinger om tørretid og ibrugtagning. Afdækning og eventuel pålægning af tæpper bør ikke finde sted før lakken har opnået sin fulde styrke.

Vigtigt!

Læs nøje brugsanvisninger bag på lakemballagen, før lakering foretages.

Depotrumsgulve

Type

CM-940 Industri Top

Daglig vedligeholdelse/pleje

Rengøring efter behov med blød svamp og rent vand eventuelt i blandet almindeligt rengøringsmiddel.

Vinduer, indvendige og udvendige døre

Vedligeholdelse/pleje af karme, 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. En ridse vil ikke påvirke vinduesrammens holdbarhed, da aluminiummet danner et naturligt oxidlag. Ridser i overfladebehandlingen kan repareres med reparationslak, men farveforskelle kan forekomme.

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. Træ er et naturprodukt, der indeholder harpiks. Der kan undertiden dannes små krystalliserede harpiksknopper på overfladen af rammen. Man kan fjerne disse knopper ved at tørre forsigtigt på dem med en klud fugtet med husholdningssprit eller et andet alkoholbaseret stof.

Beslag

En gang om året skal alle beslag efterses, rengøres og de bevægelige dele skal smøres med syrefri olie, hvor det er anført i denne brugervejledning illustreret af  Se på s. 10 og 11.

Vinduer

Vinduet åbnes ved at trække håndtaget op indtil en position på 45° grader. Bemærk, at der er åbningsbegrænser, hvorfor vinduet ikke kan åbnes helt op, før åbningsbegrænseren indstilles til åben funktion.

Ruder skal rengøres med en blød klud eller børste og lunkent vand tilsat et mildt rengøringsmiddel - rengøringsmidlet må ikke indeholde opløsningsmiddel eller have slibeeffekt. Hård børstning, skrubning eller brug af ståluld/skuresvamp vil frembringe ridser og skal undgås. For at tørre vinduet skal du bruge en vinduesskraber eller tørre det af med et let fugtigt vaskeskind eller en fin klud.



Åbningsbegrænser

Vinduerne er monteret med åbningsbegrænser som har flere funktioner. Åbningsbegrænseren ser således ud, indefra og udefra.

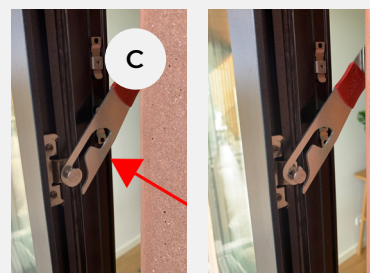
A – Åbningsbegrænser set indefra

B – Åbningsbegrænser set udefra



C – Låst position

For at sætte vinduet i låst position, åbnes vinduet så meget op som muligt, og derefter skubbes åbningsbegrænseren fremad til at der kan høres et "klik". Nu er vinduet i låst position. For at lukke vinduet igen, trækkes åbningsbegrænseren den modsatte vej, som den blev skubbet, og vinduet kan nu lukkes igen.



D – Åben position

For at åbne vinduet helt op, åbnes vinduet halvt op, indtil åbningsbegrænseren er positioneret som på billedet til venstre, hvor rammedelen (med tap) er placeret ud for åbningen på åbningsbegrænseren. Herefter skubbes åbningsbegrænseren op, og tappen glider nu ud af beslaget, som vist på billedet i midten. Vinduet er nu fri for åbningsbegrænseren, og kan åbnes helt op, som vist på billedet til højre.



Lydsluser

I nogle lejligheder findes der også vinduer med lydsluser eller lyd-absorberende vinduer, som er med til at reducere udefrakommende støj, når de er åbne.

A – For at aktivere lydslusen åbnes først den store vinduesramme.

B – For at åbne vinduesrammen drejes grebene 90°, til at de står vinkelret på vinduesrammen.

C – Herefter kan nederste vinduesramme åbnes.

D – Derefter lukkes den store vinduesramme, ved at lukke og dreje grebene tilbage til parallel med vinduesrammen. Herefter kan øverste vinduesramme åbnes, og lydslusen er nu aktiveret.

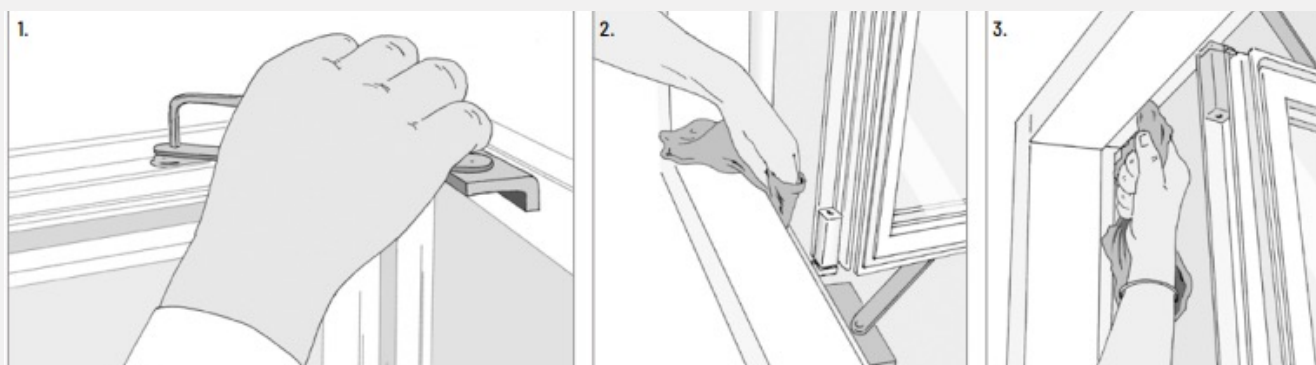
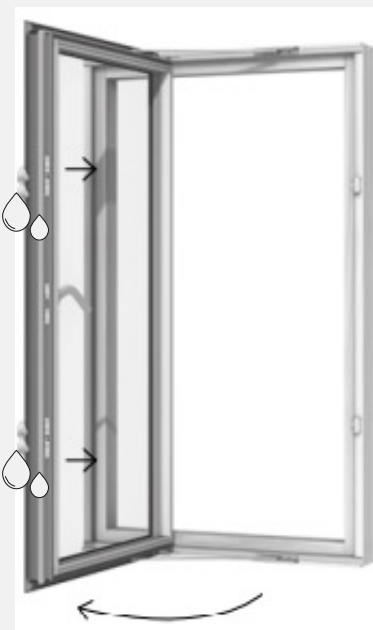


Vedligeholdelse

Vinduet åbnes ved at dreje grebet til vandret. Vinduesrammen skubbes nu udad.

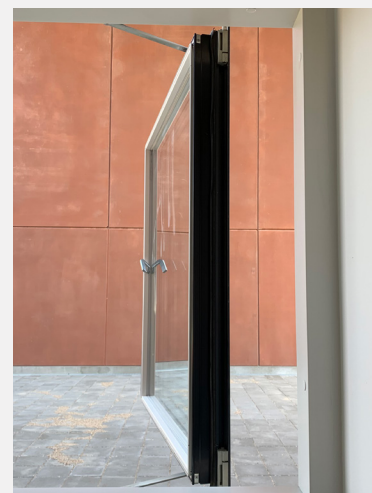
Friktionsarmen kan justeres ved at dreje på skruen i friktionsarmen oven på rammen med en 4 mm unbraconøgle (1).

Glideskinnerne skal holdes fri for støv og snavs fx med en klud (2 + 3). Glideskinnerne skal min. 1 gang årligt sprayes med teflonbase-ret smøremiddel, fx Fin Lube eller tilsvarende (aldrig alm. smøreolie!) En gang om året skal alle beslag efterses, rengøres og de bevægelige dele skal smøres med syrefri olie, hvor det er anført i denne bruger-vejledning illustreret af 



Pudsning

Når vinduet åbnes 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, gum-miskraber, vaskeskind eller almindelige rengøringsmidler fra butik-kerne, kan fjernes med meget fin industriståluld (det som bruges til keramiske kogeplader). Skrabe værktøjer, barberblade, skrubbe-middel, ståluld eller lignende bør ikke anvendes, da disse forårsager ridser i rudens overflade.



Altan- og terrassedøre

Altan- og terrassedøre, fungerer på samme måde som vinduerne, hvor der åbnes op ved at trække håndtaget op indtil en position på 45° grader og herefter kan altan- eller terrassedøren skubbes op.

Døren kan låses i åben position. Det aktiveres ved at dreje grebet tilbage til lodret, når døren er åben. Døren er nu i låseposition.

OBS! Denne funktion bør ikke benyttes i blæsevej, da den grebsbetjente bremse kan blive ødelagt af et kraftigt vindstød.

For at lukke døren er det vigtigt at dreje grebet tilbage til vandret, inden døren trækkes ind for at lukke den. Ellers vil den grebsbetjente bremse blive ødelagt.

Døren lukkes nu ved at trække den ind til karmen og dreje grebet ned til lodret.

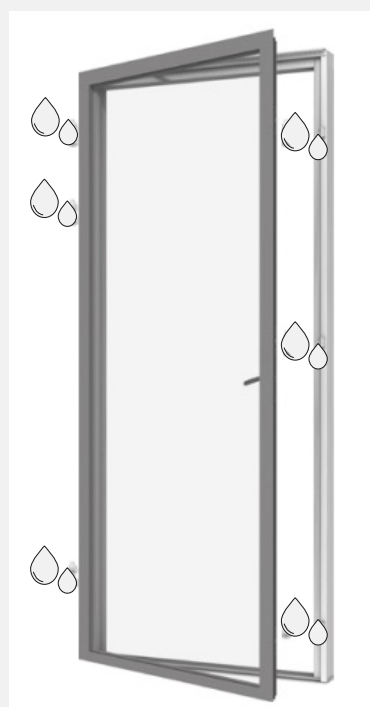
Vedligeholdelse

Terrassedøren åbnes ved at dreje grebet til vandret og skubbe døren udad. Døren åbner op til 90° og er forsynet med friktionsarm. Døren lukkes ved at trække den ind til karmen og dreje grebet ned til lodret.

Friktionsarmens glideskinner skal holdes fri for støv og snavs fx med en klud. 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.

Beslag

En gang om året skal alle beslag efterses, rengøres og de bevægelige dele skal smøres med syrefri olie, hvor det er anført i denne bruger-vejledning illustreret af 

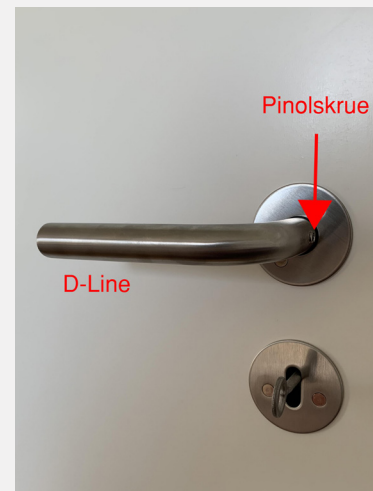


Indvendige døre

Daglig vedligeholdelse

Brug ikke alkaliske midler eller andre midler, der kan ridse eller opløse overfladen. Undgå derfor klor, salmiak, opløsningsmidler, skurepulver, ståluld osv. Fugt overfladen nedenfra 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.



Tape, klistermærker osv.

Det frarådes at sætte tape og klistermærker på dørene da det ødelægger overfladerne.

Hængsler

Hængsler bør smøres efter behov, dog minimum 1 gang årligt.

Dørgreb

Rengøringen foretages med rent vand og mildt rengøringsmiddel. Anvend aldrig ståluld eller lignende til rengøring og vedligeholdelse af rustfrit stål. Almindeligt jern laver jernafsmittning på rustfrit stål og starter dermed et korrosionsangreb på den rustfrie overflade.

Hvis dørgrebet bliver løst, skal pinolskruen spændes. Pinolskruer bør efterspændes mindst 2 gange om året.

Reparation

I tilfælde af skader på hoveddøre eller indvendige døre, skal der bruges en Swedoor reparationsmaling. Denne fås hos de fleste gængse byggemarkeder f.eks. Bauhaus eller Silvan.

Dørstoppere

Ved de indvendige døre, er der monteret dørstoppere for at beskytte dørene og væggene. Alle dørstoppere er fastmonteret i enten væg eller gulv. Enkelte hoveddøre har dørstop monteret direkte, i øverste højre hjørne.

Hoveddør

A – Indvendig lås

For at låse, drejes der mod dørens åbning

For at låse op, drejes der væk fra dørens åbning.

B – Udvendig lås

For at låse, trækkes dørhåndtaget op og nøglebrikken placeres på Salto-låsen, indtil den indikerer med grønt lys, og derefter drejes der mod dørens åbning.

For at låse op, placeres nøglebrikken på Salto-låsen indtil den indikerer med grønt lys, og derefter drejes der væk fra dørens åbning.

Salto-systemet er et fuldt elektronisk system, som ikke kræver fysiske nøgler.

C – Salto-lås

Nøglen

Nøglen som bruges til at åbne hoveddøren, er en saltobrik.

Hængsler

Hængsler bør smøres efter behov, dog minimum 1 gang årligt.

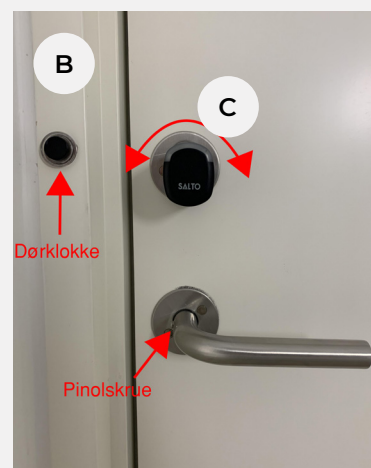
Dørgreb

Rengøringen foretages med rent vand og mildt rengøringsmiddel.

Hvis dørgrebet bliver løst, skal pinolskruen spændes. Pinolskruer bør efterspændes mindst 2 gange om året.

Cylinder

Brug en klud der er opvredet fra lunkent sæbevand. Tør efter med klud opvredet i rent lunkent vand. Brug aldrig slibende sæber eller klude.



Altan og terrasser

Generel vedligeholdelse

Rengør din altan/terrasse mindst 1 gang årligt for snavs. 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, gulvs-krubbe, eventuelt med flydende brun sæbe opløst i varmt vand i forholdet 50 ml. til 5 liter vand. Tør efter med en klud opvredet i rent lunkent vand.

Vær opmærksom på at altanerne afvander ud over kanten, og derfor kan vand der hældes ud på altanen ryge ned til din underbo. Spar derfor på vandet af hensyn til din underbo og dennes effekter.

Sørg for altid at behandle spild omgående. Prøv først med en klud eller skurevamp og brun sæbe eller opvaskemiddel opløst i varmt vand. Er der brug for at anvende hårdere redskaber, anbefales det at afprøve redskabet et mere diskret sted på altanen/terrassen. Start aldrig på midten, da der kan opstå nuanceforskelle blandt det behandlede sted og det omkringliggende.

Opstår der miljøer/områder med organisk begroning (grønalger og lignende) skal disse fjernes med Rodalon eller algefjerner. Sørg for at der ikke er tilstoppede mellemrum mellem plankerne og andre bygningsdele.

Håndliste aftørres med en opvredet klud, med rent vand.

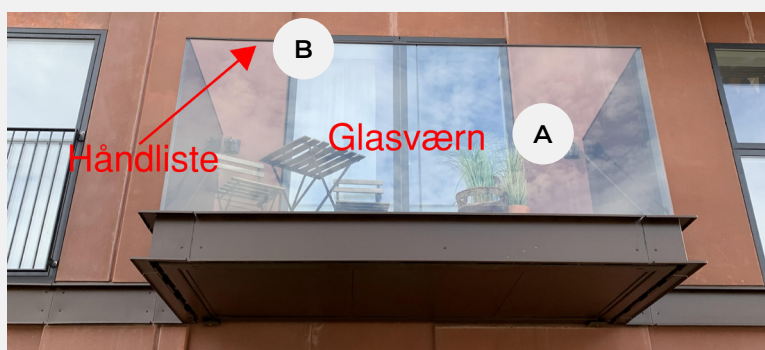
Opbevar ikke ting på altanen/terrassen, der kan give vandsamlinger. Hvis der sættes blomsterkasser med mv. på selve gulvet, skal disse altid opklodses således, at vand kan løbe uhindret fra. Hvis der bores huller i bunden af evt. blomsterkasser, kan der forekomme misfarvning af gulvet. Anvend også filtdupper, underskåle og drypsamlere til grill. Der må ikke bruges vejsalt eller andre tømidler på gulvet.

For at undgå at ridse i glasoverfladen skal glas altid rengøres med rene redskaber og værktøj. Kun rengøringsmiddel anbefalet til rengøring af glas bør anvendes. Milde rengøringsmidler foretrækkes. Slibende rengøringsmidler, pulverbaserede rengøringsmidler, skurepulver eller andre ridsende midler bør aldrig bruges til glas. Brug heller ikke rengøringsmidler, der indeholder flussyre eller fosforsyre, da de kan forårsage ætsninger. Man bør ikke rengøre varmt glas eller glas, som befinder sig i direkte sollys.

Glasindustriens anbefaling er, at stålskrabere aldrig bør anvendes til rengøring af glas!

A – Håndliste

B – Håndliste



Det anbefales at holde grill i god afstand til glasværnet, da varmepåvirkning af glasset kan forårsage misfarvning. Afhængig af størrelse af valgte gasgrill, kan den trækkes væk fra glasset under brug og sættes tilbage efter gasgrillen er kølet ned. Eventuelt kan man sætte hånden på glasset, for at undersøge om glasset er blevet varmt. Læs altid den gældende husorden for ejendommen i forhold til brug af grill.

A – Franske altaner

De franske altaner og værn renholdes med varmt vand og mild sæbe med neutral pH-værdi.

B – Trælammeller

De store altaner har trælammeller på altanen og på ydersiden. Typen af trælammellerne er Thermo Fyr, som er et meget "naturligt" materiale. Det må påregnes at det kan arbejde i mindre omfang og der kan komme vindridser og revner i tørre perioder.

Vi anbefaler at oliere de første par år, ca. 1-2 gange årligt, for at opnå en mere stabil, men også en mere stærk terrasse og for at undgå frostsprængninger. Det anbefales at bruge en almindelig klar træolie så den bibeholder sin naturlige farve og glød. Regelmæssig olie, mindsker også vindridser og revner.

C – Blomsterkasser

På langt de fleste altaner, på ydersiden af bygningen, er der opsat blomsterkasser. Disse blomsterkasser skal vandes efter behov og sæson.

Ved vækstsæson, hvor der ikke falder regn, anbefales det at vande blomsterkassen 1 gang om ugen. Ved vanding i vækstsæson, anbefales det også at bruge flydende gødning. For betjening henvises til brugsanvisningen.

Vær dog opmærksom på ikke at over vande blomsterkassen. Er der tvivl om blomsterkassen trænger til at blive vandet, kan man stikke en finger ned i jorden, så jorden dækker hele fingeren.

Føles jorden fugtig, er der ikke behov for at vande. Føles jorden tør, så anbefales det at vande blomsterne. Til hjælp kan der købes en fugtighedsmåler, som kan være med til at fortælle, hvor fugtig jorden er.

Blomsterkasserne er plantet med enten Klematis, Vildvin eller begge. Da disse arter er slyngplanter, som egner sig til at vokse op ad mure og espalierer mm., anbefales det at hjælpe planterne med at klatre op ad trælammellerne det første stykke tid.

For blomsterkassen gælder der også regler, som reguleres i den altid gældende husorden. Vær også opmærksom på, at blomsterkasserne er fastspændt og må ikke flyttes.



Bad og toilet

For at bevare et rent og hygiejnisk indtryk af badeværelserne er hyppig rengøring nødvendig.

En forudsætning herfor er også, at der anvendes hensigtsmæssige og miljøvenlige rengøringsmidler. I forbindelse med rengøringen bør man også efterfylde vandlåse med vand (f.eks. ved gulvafløb, wc og håndvask) for at undgå kloaklugt.

Badeværelset er nemmest at holde rent, hvis man foretager sig noget dagligt. En gang om ugen bør man rengøre wc, håndvask og evt. badekar samt vaske gulvet. Efter behov rengøres vægfliser, sanitet, afløb og lignende. Der kan også være behov for daglig udluftning af badeværelset. Der bør altid luftes ud efter badning.

Kalk

Kalken i vandet er årsag til, at det er besværligt at holde badeværelset rent. Når vandet tørrer af sig selv, sidder kalken tilbage som aflejringer. Det kan derfor være en god idé at tørre af med en klud efter bad.

Tykke belægninger af kalk er svære at få af.

I værste tilfælde kan der anvendes eddike, 32% eddikesyre eller fosfatholdigt rengøringsmiddel.

MEN – vær opmærksom på at håndvasken ikke tåler rengøring med syreholdige midler. Her dur kun håndkraft og evt. fosfatholdigt rengøringsmiddel.

Hvor der kan anvendes eddikesyre, kan man lægge toiletpapir dypet i eddike eller eddikesyre på kalkbelægningerne, eller man kan lægge hanestuts, brusehoved og lignende i eddike eller eddikesyre.

Efter brug af 32% eddikesyre skal der skylles efter med rigelig mængde vand. Ufortyndet syre i afløbet kan skade afløbssystemet.

Rengøringsmidler

Man bør forsøge at undgå brugen af syrer og andre stærke rengøringsmidler. De skal altid anvendes med omtanke. Overdreven brug af rengøringsmidler kan skade kloaksystemet og er belastende for miljøet.

HUSK - brug aldrig syrer sammen med klorholdige midler, f.eks. toiletreng. De udvikler meget giftige dampe.

Når det er muligt - så brug håndkraft eller mekanisk rengøring, f.eks. blød skurebørste, roterende rensbørste, spuleslange, sæbespånere og lignende.

A – Rengøring af væg og gulvfliser

Den daglige rengøring foretages med varmt vand tilsat mildt rengøringsmiddel. Efter brug af rengøringsmidlet skyl efter med rigeligt vand og tør efter med en tør fnugfri klud.

Brug aldrig "fede" rengøringsmidler som brun sæbe eller sæbespånner.

Ved kalkbelægninger anvendes et alkalisk rengøringsmiddel. For at minimere kalkbelægning på fliserne anbefales det at fjerne overskydende vand evt. med en svaber. Brug aldrig voks eller andre mættede produkter.

B – Rengøring af brusesæt

Undgå at benytte ridsende svampe og skurepulver til rengøringen. Det frarådes at anvende 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.

C – Rengøring af gulvafløb

Fjern risten og løft vandlåsen op. Rengør vandlåsen med rengøringsmiddel efter behov, sørg for at vandlåsens pakning er smurt med glidemiddel for at undgå lugtgener. Lugt fra afløbet skyldes sæberester, hudfedt osv. Hvis risten ikke kan løftes op, eller hvis lugten er meget slem, hæld lidt ufortyndet, klorholdigt rengøringsmiddel ned i afløbet fra brusenichen og lad det virke længst muligt.

HUSK, at klor ikke må blandes med syreholdige midler som f.eks. toiletreng og eddikesyre. Det udvikler giftige dampe.

Skyl efter med vand. Monter vandlåsen ved et let tryk og monter risten.

D – Tørretumbler

Tørretumbleren er en kondensørretumbler med varmepumpeteknologi og er tilsluttet afløb.

For betjening henvises til brugsanvisningen.

E – Vaskemaskine

For betjening henvises til brugsanvisningen.



F – Rengøring af spejl

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

OBS! Der bør udvises forsigtighed, hvis der anvendes skrabende (ridsende) redskaber. Dette anbefales IKKE.

G – Rengøring af bordplade

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

Til daglig rengøring bør benyttes skurende midler der er beregnet til rengøring, samt almindelige nylon-skuresvampe, der normalt bruges i husholdningen. Kalkaflejringer fjernes med eddikesyre.

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

H – Rengøring af armatur

Undgå at benytte ridsende svampe og skurepulver til rengøringen. Der frarådes ligeledes opløsnings- og syreholdige rensemidler, som indeholder eddikesyre. De angriber overfladen og armaturet bliver mat og ridset.

Da gængse rensemidlers sammensætning hyppigt ændres, kan det ikke garanteres, at disse behandler armaturet skånsomt.

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



I – 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.

J – Stophaner for koldt og varmt vand

ALLE ventiler bør motioneres minimum en gang om året.

Her menes åbnes og lukkes et par gange for at garantere for deres funktionalitet.

K – Rengøring af vandlås i skab

Sæt en spand eller lignende under vandlås og adskil den. Rengør vandlåsen og genmonter vandlåsen. Vær omhyggelig med at få pakningerne placeret rigtigt igen.



Toilet

L – Rengøring af betjeningspane

Undgå at benytte ridsende svampe og skurepulver til rengøringen. Der frarådes ligeledes opløsnings- og syreholdige rensemidler, som indeholder eddikesyre. Rens kun med lidt sæbe og en fugtig klud. Derefter skylles det af og gnides tørt.

M – 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 en tør klud. Toiletrens må ikke anvendes på toiletsædet og beslag/hængsler. Ved rengøring af toilettet 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.

N – Rengøring af toiletkumme

Daglig rengøring med en toiletbørste eller en fugtig klud tilsat syreholdigt rengøringsmiddel med pH-værdi mellem 1 og 4. Vær særlig opmærksom på den bagerste del af kummen. Her tømmes overskydende vand fra skylle renden ud og et eventuelt kalklag kan bygges op over tid.

O – Rengøring af toiletpapirholder

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

P – Rengøring af spot

Rengør med en blød klud. Der kan evt. bruges lidt sæbe og en fugtig klud. Sæben fjernes med rent vand og spotten gnides tør. Undgå at benytte ridsende svampe og skurepulver til rengøringen



Borevejledning

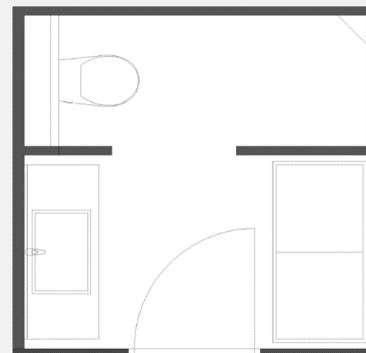
I entré og i badeværelset er det ikke tilladt at bore i loftet, da disse er nedsænket lofter.

I en lodret linje over og under el-kontakter og el-udtag er der normalt indstøbte rør med strømførende ledninger. Der skal holdes en sikkerhedsafstand på 15 cm på begge sider af installationen.

Ophængning i og op mod badeværelse

Figuren er en principtegning af boligens badeværelse, indretningen kan derfor variere fra bolig til bolig. Det er ikke tilladt at bore i væggen i badeværelset og i væggene mod badeværelset (f.eks. fra entré og køkken).

Vandforsyning til blandingsbatterier sker normalt gennem rør, som er indstøbte i væggen lodret over/under blandingsbatteriet. Undgå ophængning på disse steder. Hvis lejer vælger at trodse disse opfordringer, vil lejer blive stillet til ansvar økonomisk.



Køkkenelementer og garderobereskabe

Typer kan variere fra bolig til bolig

Køkken

Køkkentype

Fronter: Slimline 16 mm kraftig CQA træfiberplade.

Overfladebehandling: Slidstærk hvid mat polyurethanlak, nærmeste vejledende NCS kode for Slimline er S0500-Y i Glans 35.

Greb: Model Fashion sort 128/188mm

A – 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.

B – Rengøring af bordplade

Ved daglig rengøring bruges lunkent vand tilsat lidt opvaskemiddel.

Pletter, der ikke kan fjernes med vand, kan ofte fjernes med sprit eller acetone, eller med lige dele vand og klorin. Ved brug af disse rengøringsmidler skal der sørges for udluftning og vær opmærksom på, at trækanter ikke tåler berøring med disse midler.

Efter brug af disse midler er det vigtigt at vaske pladen af med lunkent vand, for at fjerne alle rester af kemikalier. Der kan ligeledes anvendes laminatrens eller speciel rengøringssvamp.

CoreStone vil få synlige brugsspor og ridser i overfladen ved daglig brug. Brug altid skærebræt og undgå at skære direkte på CoreStone overfladen. Undgå at trække keramik og tunge genstande, da disse kan lave ridser.



A – Rengøring af køkkenvask

Alle typer vasker rengøres dagligt med en opvredet klud og opvaske-middel. Brug aldrig ståluld, skures-vamp, skurecreme eller lignende, da det ridser overfladen. Kemiske afkalkningsmidler kan anvendes ved kalkaflejringer, men må aldrig sidde på overfladen i mere end 3 min.

B – Rengøring af armatur

Undgå at benytte ridsende svampe og skurepulver til rengøringen. Der frarådes ligeledes opløsnings- og syreholdige rensedmidler, 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.

C – Rengøring af vandlås under køkkenvask

Sæt en spand eller lignende under vandlås. Adskil vandlåsen ved at løsne de to omløbere. Rengør vandlåsen og genmonterer vandlåsen. Vær omhyggelig med at få pakningerne placeret rigtigt igen.

D – Stophaner for koldt og varmt vand.

Stophaner bør motioneres 1 gang årligt.

E – Tilslutning for opvaskemaskine.

ALLE ventiler bør motioneres minimum en gang om året.

Her menes åbnes og lukkes et par gange for at garantere for deres funktionalitet.

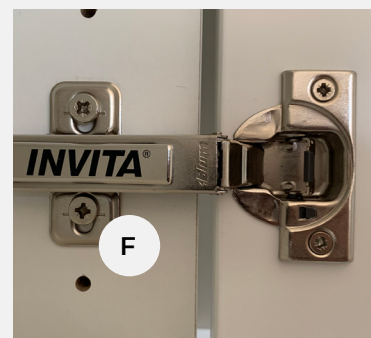
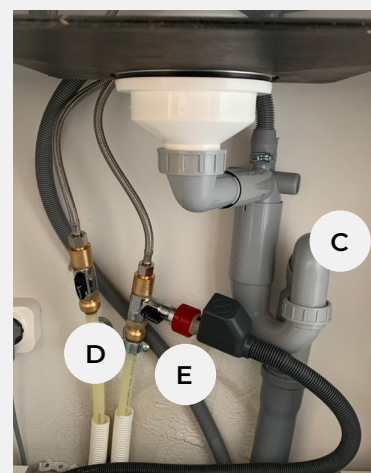
F – Justering af hængsler

Er gældende for alle skabe. Fjern forsigtigt INVITA dæksel og/eller lågedæmperen og juster hængslet ved hjælp af de markerede skruer.

G – Transformer

Transformeren for LED spots er placeret i skabet over emhætten.

De hvide plastikkapper fjernes uden brug af værktøj og dækpladen klikkes forsigtigt af.



Garderobeskabe

Rengøring af skabsoverflader

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 almindelig, sæbeopløsning såsom sæbespånere (ikke opvaskemiddel), tør efter med en tør klud



Hårde hvidevarer

A – 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

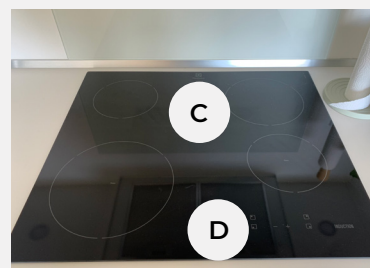


B – Betjeningspanel

Læs brugsanvisning for yderligere information.

C – Rengøring af kogeplade

Rengør kogefeltet efter hver madlavning. Rengør ikke kogefeltet, før det er tilstrækkeligt afkølet. Brug kun rengøringsmidler, der er velegnet til kogefelter. Følg altid anvisningerne i brugsanvisningen fra producenten.



D – Betjeningspanel for kogeplade

Læs brugsanvisning for yderligere information.

E – Rengøring af ovn

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



F – Betjeningspanel

Læs brugsanvisning for yderligere information.

G – Rengøring af køle- og fryseskab

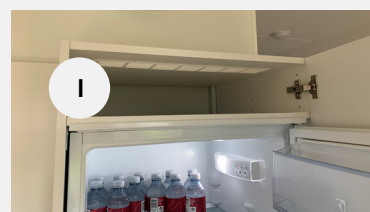
Til lettere rengøring af køleskab, brug pH-neutralt opvaskemiddel i lunkent vand. Der må ikke komme opvaskevand ind i belysningen eller gennem afløbshullet og ind i fordampningsområdet. Følg altid anvisningerne i brugsanvisningen fra producenten.

H – Betjeningspanel for køle- og fryseskab

Regulering af temperaturen, læs brugsanvisning for yderligere information.

I – Hulrum over køleskab

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



Ventilationssystem inkl. emhætte

Undgå fugtskader

Et godt indeklima forudsætter god ventilation, luft så meget ud, at der ikke kommer dug på vinduerne.

Bliver der konstateret fugtskader, kontakt da viceværten. Fugtskader er lettest at afhjælpe, hvis der gribes ind med det samme.

Fugtskader undgås f.eks.

- ved ikke at tørre tøj indendørs
- ved ikke at lave mad uden brug af emhætte eller åbne vinduer
- ved ikke at tage bad for åben dør
- ved at tørre badeværelset af efter brug
- ved at holde en rumtemperatur mellem 18-22 grader
- ved at lufte ud i soveværelset hver morgen
- ved at lave gennemtræk 2 gange om dagen i 5-10 min.

A – 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.

B – Emhætte

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.

C – Betjeningspanel

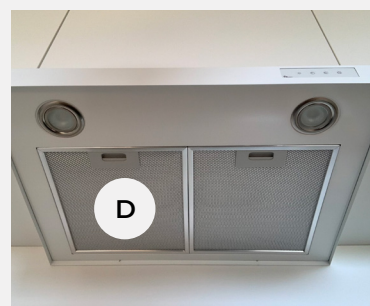
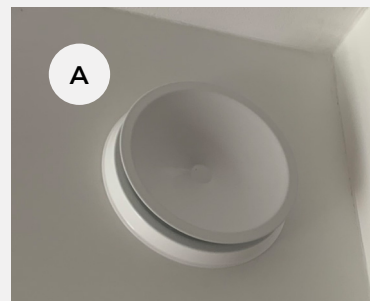
Betjeningspanelet er placeret i højre side i toppen.

1. Tænd/sluk-knap til belysning
Spjældfunktion
2. Timerfunktion 20 min.
3. Timerfunktion 40 min.
4. Timerfunktion 60 min.

D – Rengøring

Fedtfilteret skal rengøres min. hver 2. måned.

Filteret tages ned ved at trykke på den viste knap. Herefter rengøres det i opvaskemaskinen, dette gøres efter behov, det anbefales dog at det rengøres min. hver 2 måned. Det anbefales også, at emhætten rengøres jævnligt for at sikre en optimal drift og lang levetid.



Varmestyring

Opvarmning sker via fjernvarme som leveres til centralvarmeanlæg i bygningen, tilsluttet til gulvvarmesystemet med rumtermostater.

Gulvvarmen reguleres ved at skrue op og ned for temperaturen – den bør stilles til en rumtemperatur på ca. 20-22 grader.

Termostaten til gulvvarmen i de enkelte rum sidder på vægge i rummet.

Justér ikke selv på termostaten til gulvvarmen inde i teknikskakten.



Teknikskakt incl. Vand- og varmemåler

Indretningen kan variere fra bolig til bolig.

Brugsvand

Koldt brugsvand

A – Måler for aflæsning af forbrug af **koldt** brugsvand.

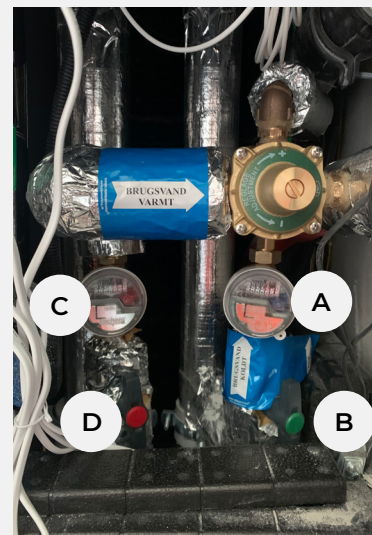
B – Stophane for lukning af **koldt** brugsvand.

Varmt brugsvand:

C – Måler for aflæsning af forbrug af **varmt** brugsvand.

D – Stophane for lukning af **varmt** brugsvand.

*Alle ventiler bør motioneres minimum en gang om året.
Her menes åbnes og lukkes et par gange for at garantere for deres funktionalitet.*



Fjernvarme

E – Der må **ikke** drejes på indregulering for fjernvarme.

F – Måler for aflæsning af forbrug af fjernvarme.



Fugtalarm

I bunden af teknikskaktene og vaskeskabet i køkkenet er installeret en fugtalarm, denne alarm er installeret for at du, ved hjælp af en høj hyletone, kan opdage evt. lækage i rørskakten.

Ved alarm, kontakt kundeservice!

Alarmeren er forsynet med et 9 volt batteri, batteriet bør udskiftes efter 5 år.

Du vil dog også få en alarm, når batteriet er ved at være opbrugt.



Telefon og antenne

TV & internet

I hver lejlighed er placeret panelstik, hvor et af dem har synligt netværkstik.

Fibernet

Der leveres en fiberforbindelse, hvor beboeren kan vælge mellem flere forskellige udbydere.



El-installationer samt telefon, internet og antenne

A – Gruppetavle

B – Fibernetboks

C – Evt. Netværksforbindelse

HPFI-relæ

Hele installationen er sikret med HPFI-relæ.

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. Test-knappen (T) på HPFI-afbryderen bør min. aktiveres én gang årlig for at sikre, at den virker korrekt. Ud-kobler HPFI-relæet ikke, skal der straks rekvireres en elektriker.

Gruppetavle

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 en 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.

Sikringstyper

Lys og stik: 10A sikringer

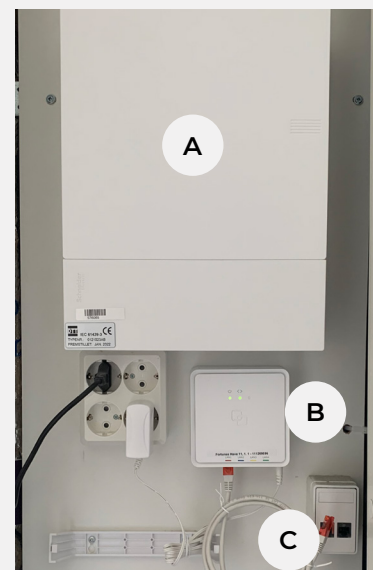
Kraft: 16A sikringer

D – Elmåler

Elmåleren er placeret i trapperummet i stueetagen.

Elselskabet fjernaflæser elforbruget, men det anbefales at tjekke forbruget med jævne mellemrum.

OBS! Installationsnummer må ikke fjernes



Dørtelefon

Opgangsdør

Opgangsdøren låses op med nøglebrikken. Nøglebrikken placeres på nederste modul som er læseren.

Præsenter jeres brik, og 1 sekund efter er døren klar til at åbne.

Hvis brikker eller nøgler skal erstattes pga. fx tab eller tyveri, kan det kun ske ved henvendelse til kundeservice.

A – Kaldeanlæg ved hoveddør

Ved hoveddøren er der monteret udendørsstation. Venstre side af udendørsstationen består af ét kamera (1), informationsmodul (2) og læsermodul (3). Højre side af udendørsstationen består af trykknapsmodul (4) til opkald til de respektive boliger.

1. Kamera

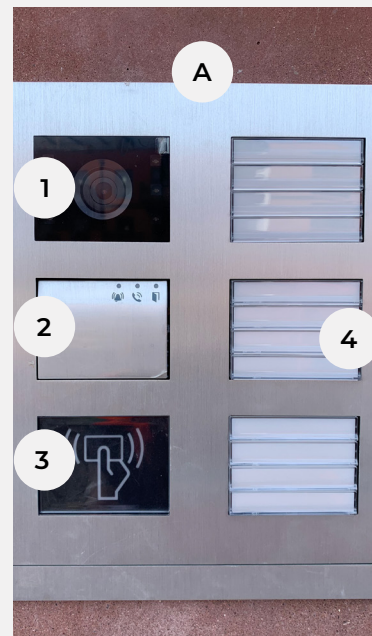
2. Informationsmodul

Informationsmodulet har tre indikatorer:

- Ringeindikator
 - Blinker langsomt: ringer
 - Blinker hurtigt: optaget linje
- Opkaldsindikator
- Oplåsningsindikator

3. Læsermodul

4. Trykknapsmodul



B – Dørtelefon i bolig

Der er 6 knapper:

- Besvarelse af opkald
- Aktivering af døråbner
- Overvågnings funktion
- Mute funktion
- Indstillelig knap
- Systemindstillinger



Betjening

Dørstationer og svartelefoner kan blive beskadiget af hårde eller skarpe genstande!

Sådanne genstande må aldrig bruges til at betjene systemet – brug din finger eller en plastikstift.

Rengøring

Svartelefonens overflade rengøres med en blød klud, og vinduesrens som kan købes i almindelig handel. Dørstationens metalliske dele rengøres med syrefri smøreolie. Produkternes overflade kan tage skade af syrebaserede og slibende rengøringsmidler! Mikrofon og højttaler kan renses med trykluft efter behov.

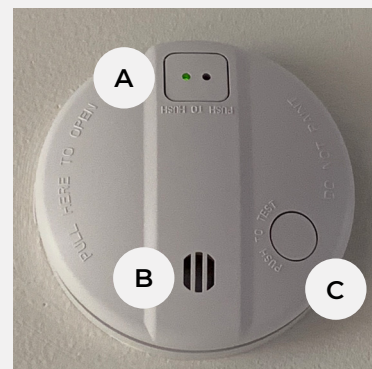
Røgmelder

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, vil der komme en biplyd fra alarmen.

Røgalarmen afmonteres ved at dreje mod urets retning. Herefter tages strømsvigtstikket ud, og røgalarmen kan tages ned. For at montere røgalarmen igen, sæt strømsvigtstikket i igen, og drej røgalarmen på plads.

Hvis røgalarmen aktiveres ved en fejl, tages alarmen ned og der trykkes på reset knappen, herefter monteres alarmen igen.



Fejlalarm

Fejlalarmer kan forekomme ved forskellige fysiske påvirkninger:

- Støv i røgalarmen
- Insekter
- Vanddamp/dug
- Sidder monteret uden for de normale omgivelsestemperaturer (0 °C til +50 °C)
- Fugt fra bygningsdele kan over længere tid beskadige røgalarmerne.

Fejlfinding på fysiske fejl er optisk, men også den fejlkilde som der ses mest af. Støv der pludselig bliver hvirvlet op pga. af luftstrømninger ved gennemtræk eller ventilation. Fugtig luft ved udluftning eller en åben dør fra et badeværelse hvor man lige har brugt varmt vand. Brug af hårlak og deodorant hvor man sprøjter indirekte op på røgalarmen. En generel ting er hvis røgalarmen er beskidt udvendig, så er den det også indvendig, typisk ser vi støv, sod og mados på og i røgalarmerne.

Andre brandtekniske installationer i bygningen vedligeholdes af driftspersonalet.

A – Visning for spændingsforsyning 230 V

B – Højttaler

C – Testknap

Lejer skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og renholdelse af røgalarm. Udsender røgalarmen en varselstone (typisk en biplyd hvert minut) er det et signal på fald på backupbatteriet og backupbatteriet skal udskiftes.

Hvert kvartal skal lejer afprøve røgalarm ved aktivering af prøveknappen.

En gang om året skal lejer sikre at røgalarmen støvsuges og kontrollere funktionen af batteribackuppen ved at den permanente strømforsyning afbrydes.

Udlejer udskifter røgalarmen ca. hver 10. år.

Håndtering af husholdningsaffald

Affaldshåndtering

Alt affald skal bortskaffes i de allokerede affaldsrum, som er placeret i spidserne på de to bygninger.

A – Følgende affaldsrum er forbeholdt til beboere hos Bovieran.

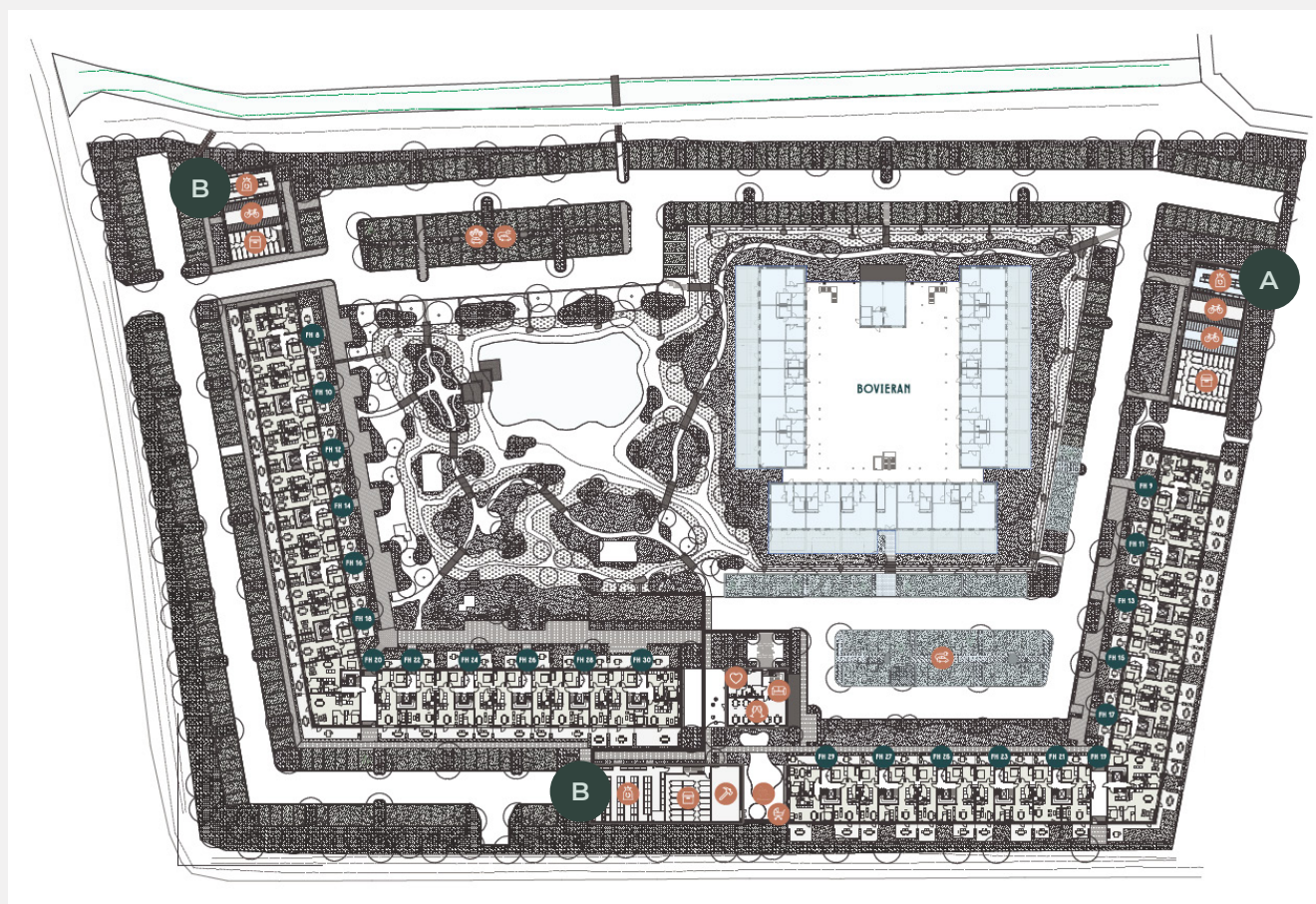
B – Følgende affaldsrum er forbeholdt til beboere hos Green Hills.

Affaldsrummene består af følgende fraktioner:

- Restaffald
- Madaffald
- Plast
- Pap
- Glas/dåse

B – I affaldsrummet syd på matriklen, befinder sig også fraktionerne:

- Storskrald
- Farligt affald



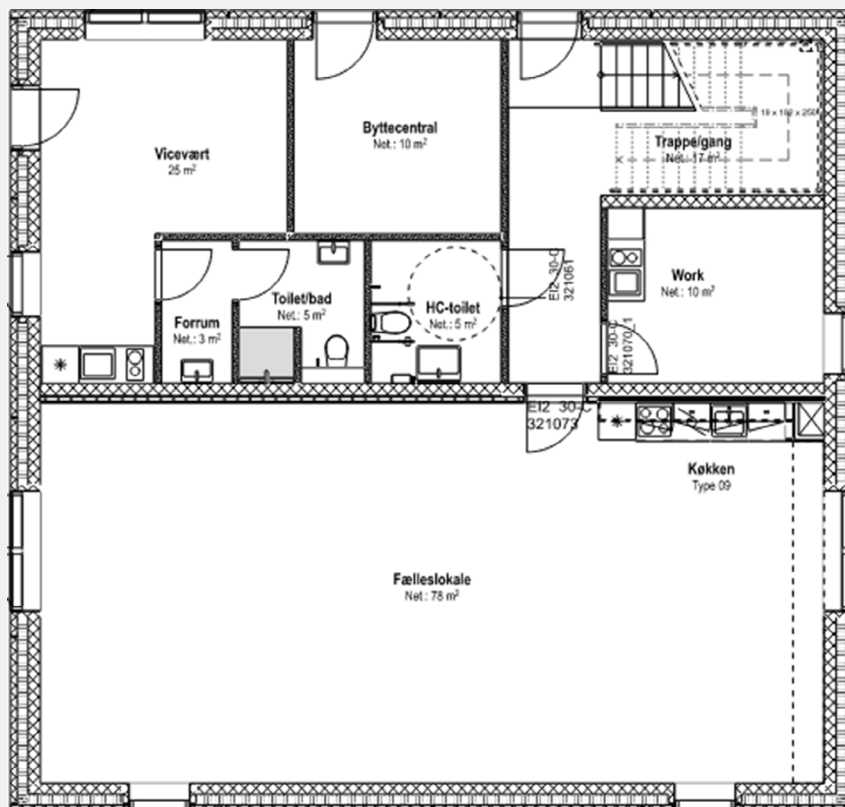
Fælleshus

Green Hills tilbyder fælleshus til beboerne. Fælleshuset ligger mellem de to bygninger, syd på matriklen.

Stueetage

I stueetagen er der etableret lokaler til:

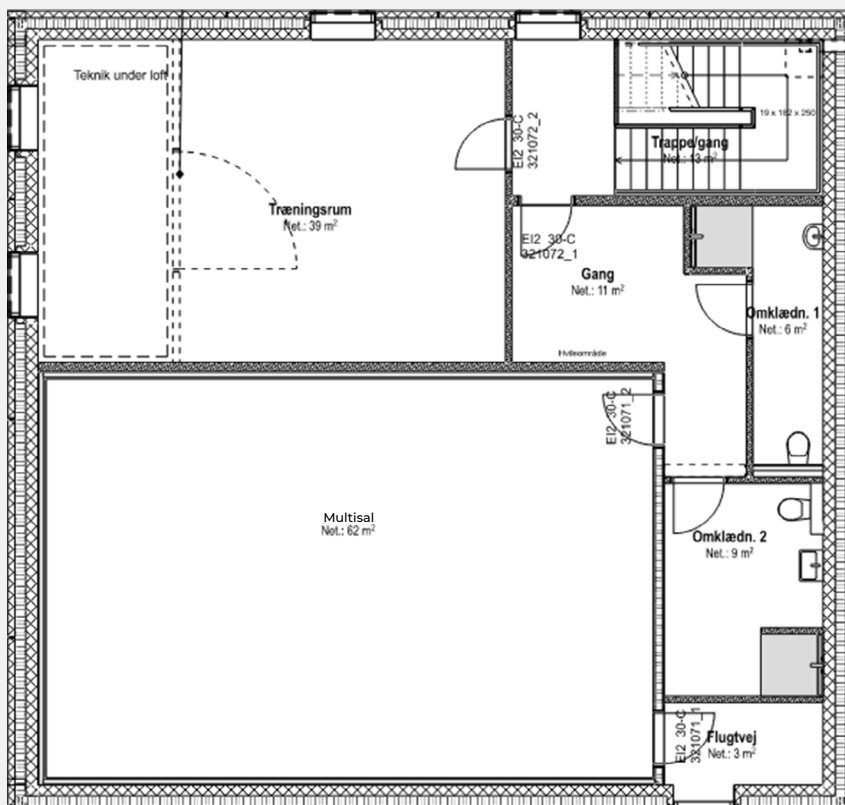
- Toilet- og bedefaciliteter
- Work-from-home kontorlejlighed
- Fælleslokale
- Ejendoms kontor



1. sal

På 1. sal er der etableret lokaler til:

- Fitness
- Omklædningsrum
- Multisal



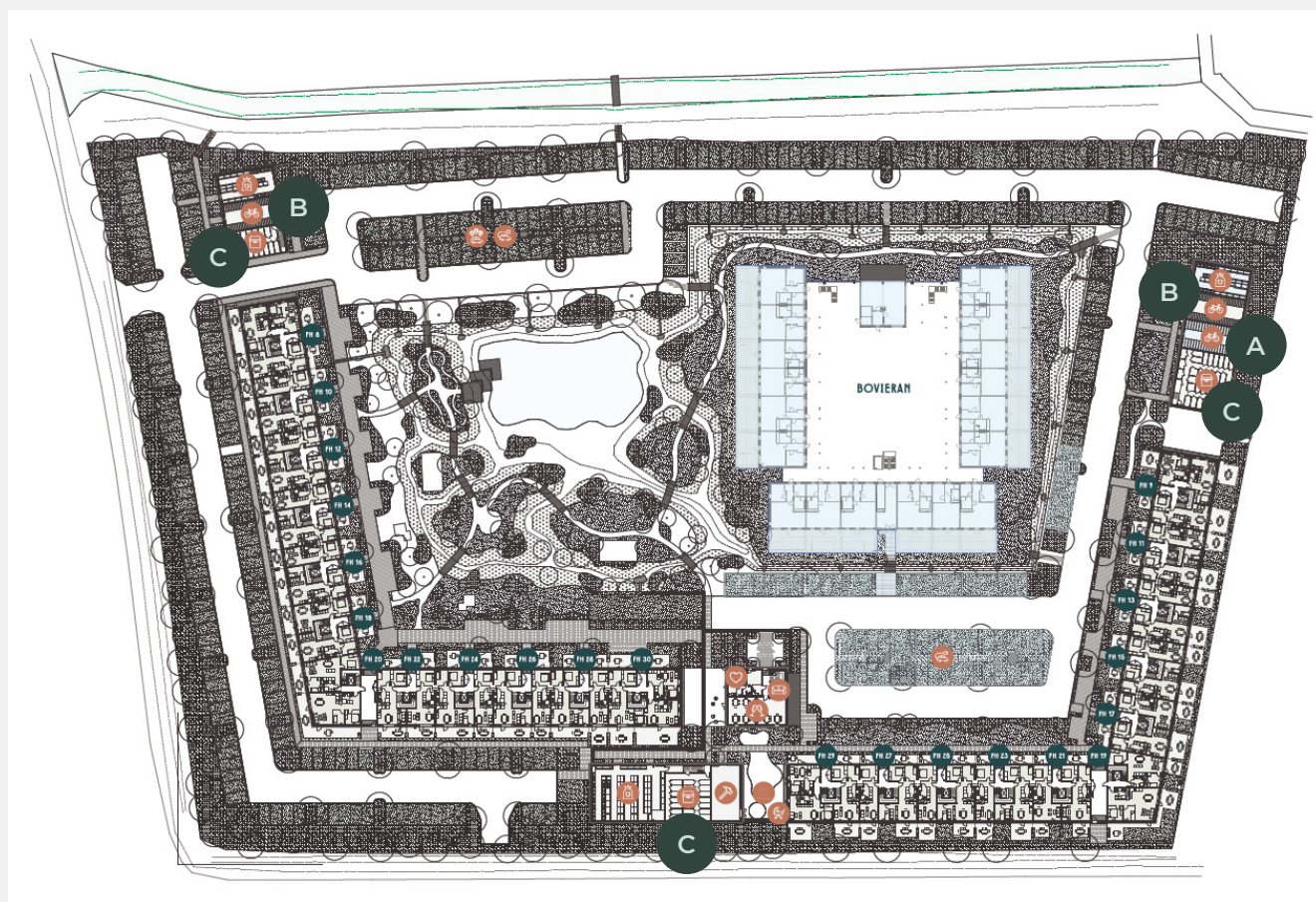
Cykel- og bilparkering

På matriklen er der etableret lokaler til cykelparkering, med cykelstativer i hhv. 1 og 2 niveauer. Cykelstativerne med 2 niveauer har fuld udtræksskinne med gaspatron.

Parkeringspladser markeret med røde bokse er forbeholdt til beboere hos Bovieran.

A – Følgende cykelparkering er forbeholdt til beboere hos Bovieran.

B – Følgende cykelparkering er forbeholdt til beboere hos Green Hills.



Depotrum

C – På matriklen er der etableret lokaler til depotrum.

Øverst i alle opgange er der også etableret depotrum til beboerne.

Der er allokeret ét depotrum pr. lejlighed. Der udleveres nøgler ved indflytning, som anvendes til at komme ind i de generelle rum, hvor depotrummene befinder sig.

Postkasser

Postkasser er placeret ude foran opgangsdørene. Her anvendes nøglerne, som bliver udleveret ved indflytning.



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

Da håndværkertimer er dyre udenfor normal arbejdstid, er det vigtigt, at det kun er i AKUTTE situationer, at håndværkerne tilkaldes. I modsat fald vil det blive for EGEN regning. Ved skader omfattet af Balders udvendige vedligeholdelsespligt afholder Balder udgiften såfremt skaden er at betragte som akut. Ved skader omfattet af beboerens vedligeholdelsespligt, afholder beboeren udgiften.

Kontakt Balder administration

Kundeservice

+45 55 55 07 07

kundeservice@balder.dk

Udlejning

+ 45 55 55 07 07

udlejning@balder.dk