



OFELIAHAVEN

LEJEBOLIGER I HELSINGØR



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	Trægulve
7	Vinduer, indvendige og udvendige døre
13	Altan / gulv, værn og håndliste
14	Bad og toilet
19	Borevejledning
20	Køkkenelementer og garderobereskabe
23	Hårde hvidevarer
25	Ventilationssystem inkl. emhætte
27	Ventilationsanlæg
28	Varmestyring
29	Telefon og antenne
30	El-installationer samt telefon, internet og antenne
32	Dørtelefon
33	Låsesystem / adgangskontrolsystem
34	Håndtering af husholdningsaffald
35	Depotrum & viceværtskontor
36	Røgmelder
37	Kontakt information & akutte problemer



Tillykke med din nye bolig!

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

Når du modtager lejligheden

Inden din indflytning er lejligheden gennemgået for synlige fejl og mangler, og der er udført funktionstest af hårde hvidevarer.

I forbindelse med indflytningssynet, hvor du modtager nøgler til lejligheden, gennemgås boligen og der udarbejdes en indflytningsrapport, hvor eventuelle kosmetiske mangler noteres. Funktionsmangler skal du notere inden 14 dage efter synet på den tilsendte fejl- og mangelliste.

Funktionsmangler kan eks. være:

- Vandhane drypper
- Der er byttet om på koldt og varmt vand
- Ventilationen virker ikke
- Dør kan ikke lukke/låse
- Opvaskemaskine, kogeplade eller lignende virker ikke
- 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

Vægge i opholdsrum i lejlighed

Maling fra Dyrup, Dyrup Robust Akryl 05, glans 05, Kulør Lys Råhvid.

Vægstykke mellem køkkenbord og overskabe i lejlighed

Maling fra Dyrup, Dyrup Robust Akryl 25, glans 25, Kulør Lys Råhvid.

Lofter i opholdsrum i lejlighed

Maling fra Dyrup, Dyrup Robust Akryl 05, glans 05, Kulør Lys Råhvid.

Vægge og lofter i badeværelse

Maling fra Flügger, Vådrumsmaling, Flügger 30 hvid.

Fodlister og indfatninger

Maling fra Dyrup, Dyrup Robust Akryl 40, glans 40, Kulør Lys Råhvid.

Rengøring af malede overflader

Rengøring af pletter og lign. udføres ved aftørring med en klud opvredet i en mild opløsning af vand og rengøringsmiddel, f.eks. Dyrup grundrens.

Trægulve

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 luftfugtigheden. 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 at 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, mikrofiberbørste 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 mikrofibermoppe. Efterlad ikke vand på gulvet. Svaber eller moppe anbefales ikke, da den efterlader for meget vand på gulvet. Tilsæt evt. vandet lidt mild gulvvaskemiddel.



Type: Parador – Classic 3060 - Eg, 3-stavs
Living mat lak

Pletguide

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

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 vejledning til brug af produktet. 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.

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 du undgår samtidig urenheder i samlingerne.

Træ indvendigt

Karme er overfladebehandlet med vandbaseret maling eller lak og bør afvaskes jævnligt. Tætningslister, glasbånd og glaslister skal blot holdes rene f.eks 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.

A – Vinduer sidestyrret

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

Der er en ventilationsstilling indbygget i grebet, skub vinduet ca. 1 cm udad og luk grebet i igen.

B – Åbningsbegrænser fungerer som børnesikring

Børnesikring/åbningsbegrænser aktiveres ved at trække vinduet lidt til så kroen frigøres af palen, derefter trykkes den tilbage, vinduet kan her åbnes helt op.

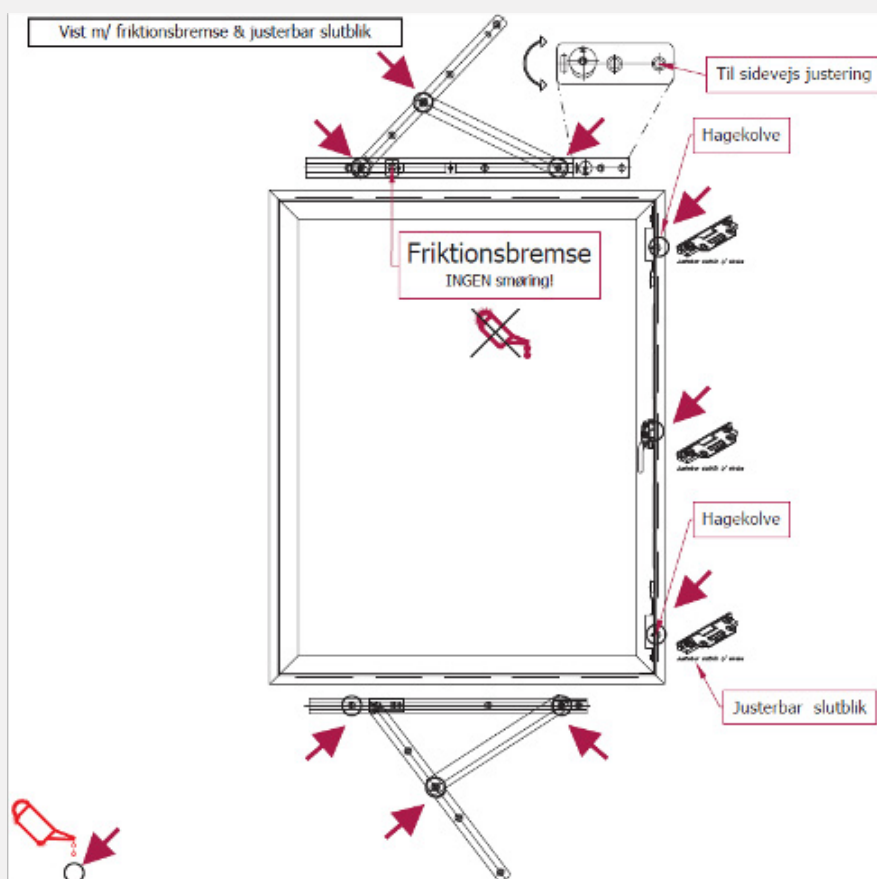


Pleje

Beslag smøres med syrefri olie under gentagen aktivering. Der kan med fordel anvendes en syrefri fedt. Som alternativ smøremiddel til 'Sidestyret beslag', kan med fordel anvendes hvid vaseline. Der smøres efter behov, dog min. én gang årligt.

Beslag/alu-skiner skal holdes rene og vaskes i almindelig opvaskemiddel med neutral pH-værdi, for optimal funktion. Det anbefales, at overfladen grides med klud eller svamp. Der må ikke anvendes smergellærred, ståluld eller soda og andre rense- og slibemidler indeholdende alkalier eller syre, men kun neutrale opløsningsmidler.

Tætningslister smøres med talkum, såfremt klæbning konstateres.



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 butikkerne, 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.

Tagvinduer

Betjening af tagvinduerne - i lejligheder, hvor disse forefindes - sker ved hjælp af en fjernbetjening som illustreret på billedet.

Betjening af fjernbetjening

A – Åbner vinduet.

B – Lukker vinduet.

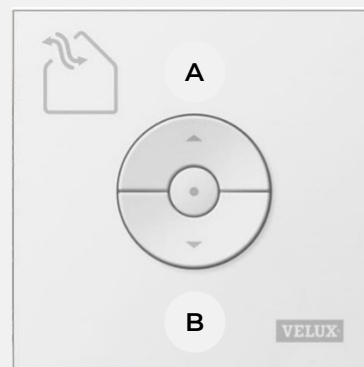
Kort tryk: Vinduet kører til maksimal åbnings- eller lukke position.

Langt tryk: Vinduet kører, indtil knappen slippes igen.

Alle tagvinduerne i lejligheden betjenes med samme fjernbetjening og kan ikke betjenes individuelt.

På alle tagvinduerne er der monteret regnsensor, som automatisk lukker vinduet, hvis det begynder at regne.

Vinduet kan derefter ikke åbnes før regnsensoren er helt tør.



Altan- og terrassedøre

Døren åbnes ved at dreje grebet til vandret og skubbe døren udad.

Døren er forsynet med grebsbremse, som aktiveres ved at dreje grebet til lodret, når døren er åben.

Denne funktion bør ikke benyttes i blæsevejr, 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 ved at trække den ind til karmen og dreje grebet ned til lodret.

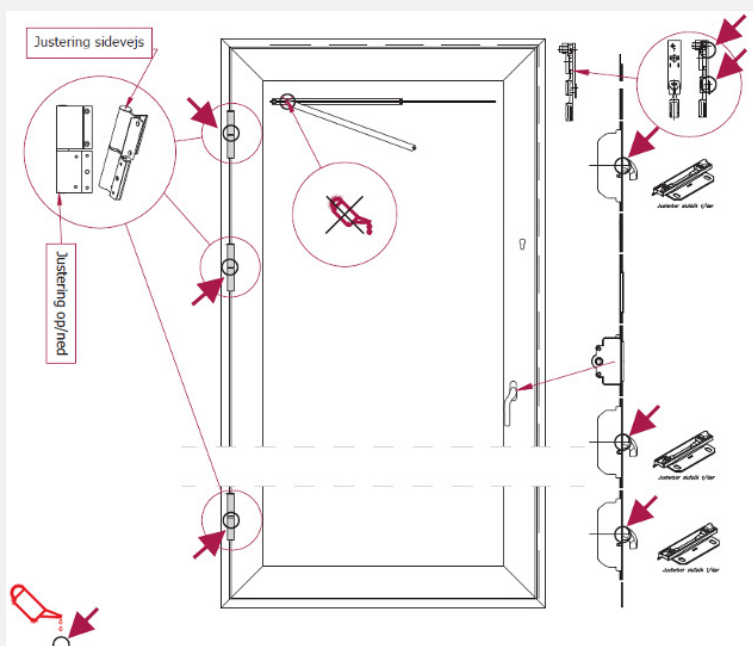
Der er en ventilationsstilling indbygget i grebet, skub døren ca. 1 cm udad og luk grebet i igen.

Pleje

Paskvil smøres med syrefri olie under gentagen aktivering. Der kan med fordel anvendes en syrefri fedt. Der smøres efter behov, dog min. én gang årligt.

Beslag/alu-skiner skal holdes rene og vaskes i almindeligt opvaskemiddel med neutral pH-værdi, for optimal funktion. Det anbefales, at overfladen gnides med klud eller svamp. Der må ikke anvendes smergellærred, ståluld eller soda og andre rens- og slibemidler indeholdende alkalier eller syre, men kun neutrale opløsningsmidler.

Tætningslister smøres med talkum, såfremt klæbning konstateres.



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.

Dørgreb

Rengøringen foretages med rent vand og mildt rengøringsmiddel. Hvis dørgrebet bliver løst, skal pinolskruen spændes. Pinolskruer bør efterspændes mindst en gang om året.

Reparation

I tilfælde af skader på hoveddør eller indvendige døre, skal der kontaktes kundeservice for udbedring.

A – Pinolskrue



Hoveddør

A – Indvendig lås

Indvendig er der ikke monteret nogen lås på lejlighedsdøren. Dette er ikke nødvendigt, da grebet på ydersiden ikke kan åbne døren før det bliver aktiveret med nøglebrikken.

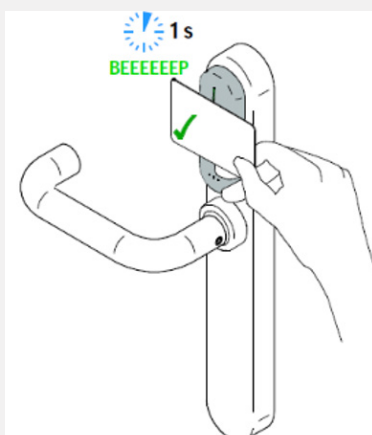
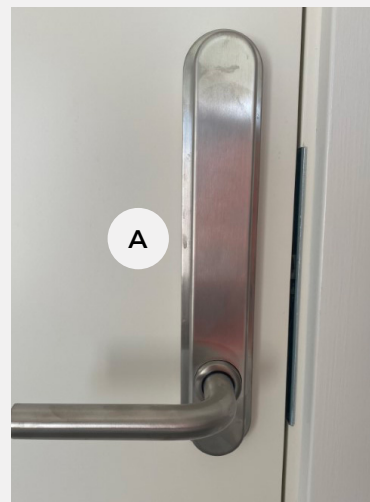
B – Udvendig lås

Salto greb som der monteret på lejlighedsdørene, låses op med udleveret nøglebrik.

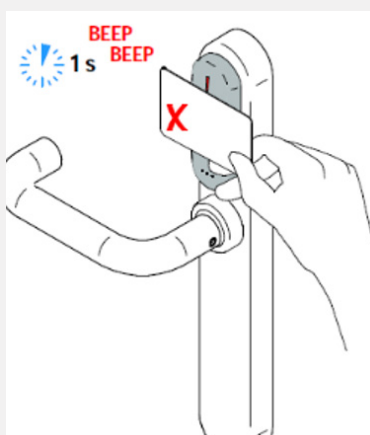
- 1 – Hold brikken op til aflæseren i 1 sekund, hvorefter grebet aktiveres og døren kan åbnes.
- 2 – Hvis der kommer 2 Beep efter 1 sekund er brikken afvist og ejendomskontoret skal kontaktes.
- 3 – Hvis Salto grebet giver 4 beep i træk inde for 4 sekunder, skal der skiftes batterier. Kontakt ejendomskontoret.

Dørgreb

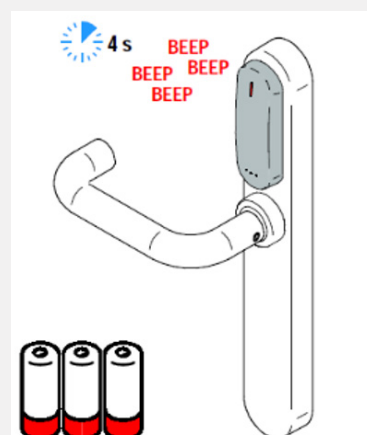
Rengøringen foretages med rent vand og mildt rengøringsmiddel.



1



2



3

Altan / gulv, værn og håndliste

Generel vedligeholdelse

Rengør din altan 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.

Føj gulvet med en almindelig blød kost efter behov og vask med gulvklud, gulvskrubbe, eventuelt med flydende brun sæbe opløst i varmt vand i forholdet 50 ml. til 5 ltr. 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.

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. Blomsterkasser mv. skal opklodses, hvis de skal stå på altangulvet, således at 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.

A – Gitterværn

B – Håndliste



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 dyppet 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 skylles med rigeligt vand. Tør efter med en tør fnugfri klud. Brug aldrig "fede" rengøringsmidler som brun sæbe eller sæbespåner.

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 gulvafløb

1 – Fjern risten.

2 – Løft vandlåsen op.

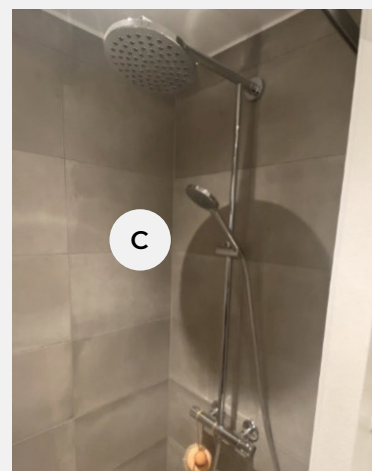
3 – Rengør vandlåsen.

Rengør med rengøringsmiddel efter behov, sørg for at vandlåsens pakning er smurt med glidemiddel for at undgå lugtgener. Monter vandlåsen ved et let tryk og monter risten.



C – 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.



D – Tørretumbler

Tørretumbleren er en kondensstørretumbler og er tilsluttet afløb. For betjening henvises til brugsanvisningen.

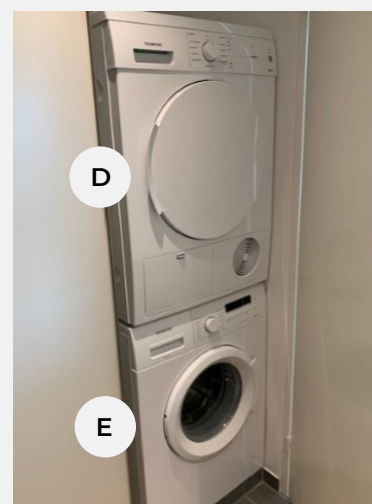
E – Vaskemaskine

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.

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

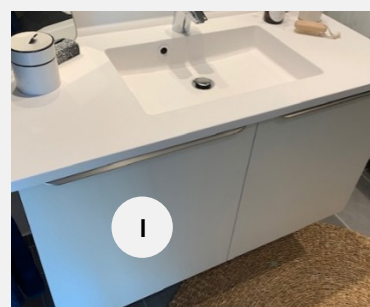
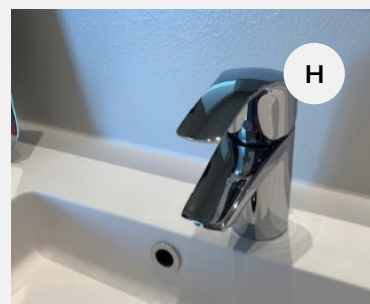
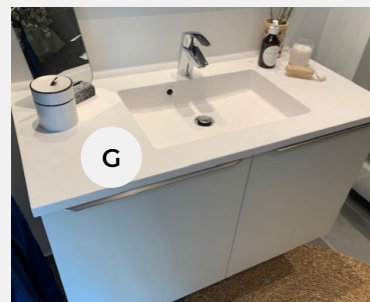
H – Rengøring af armatur

Undgå at benytte ridsende svampe og skurepulver til rengøringen. Der frarådes ligeledes opløsnings- og syreholdige rensemidler, som indeholder eddikesyre. 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.

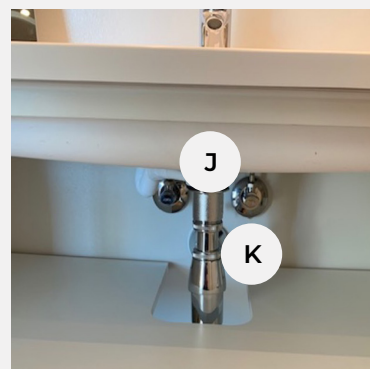
Fedtpletter, som ikke kan fjernes på ovenstående måde, aftørres med en klud, hårdt opvredet i vand, tilsat almindeligt, mildt rengøringsmiddel. Tør efter med en tør klud.



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.

L – Toilet

Rengøring af betjeningspanel:

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 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.

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

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.

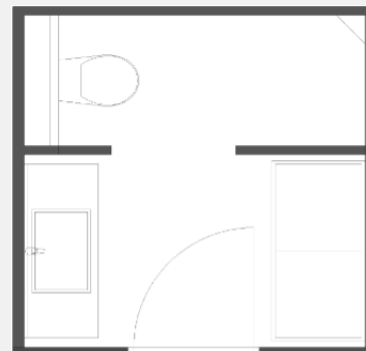
Borevejledning

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.

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.



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 væggene i badeværelset og i væggene mod badeværelset (f.eks. fra entré og køkken).

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



Køkkenelementer og garderobeskabe

Typer kan variere fra bolig til bolig

Køkken

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 sæbespåner (ikke opvaskemiddel), tør efter med en tør klud.



A – 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 kold 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 derefter aftørres 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 laminatbordplade

Du skal være opmærksom på, at laminatbordpladen kan misfarves, hvis den udsættes for stærk varme. Varmeskader på laminat kan i værste tilfælde resultere i, at bordet får buler. Slemme varmeskader, hvor bordpladen har været i kontakt med flader på over 180 grader, kan ikke repareres med et godt resultat. Du bør derfor undgå at sætte varme gryder, pander og ovnfade direkte på bordpladen.

Brug altid en afsætningsrist eller bordskånere til varme ting.

Daglig rengøring klares med varmt rent vand og en opvredet klud. Ved kraftig tilsmudsning, anbefales at man bruger et universalrengøringsmiddel til at rengøre pladen (ikke sulfo). Er dette ikke nok, skal man rense pladerne i bund f.eks. Surface Cleaner som beskrevet ovenfor.

Ved matte laminater anbefales det at man ved den daglige rengøring tørrer bordpladerne over med en tør melaminsvamp.

Har du været uheldig at spilde en kras farve på dit laminatbord som eksempelvis gul karry, rødvin, kaffe, blæk eller saft fra rødbeder, så 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.

Er det evt. ikke hele pladen som trænger og den blot har en plet, noget fra klistermærke eller andet, kan du forsøge med lidt acetone eller fortynder på en klud og så lade dette opløse det som er kommet på pladen - og igen vaske rigtig godt af efterfølgende med rent vand.

B – Rengøring af køkkenvask - QUARTZ VASK

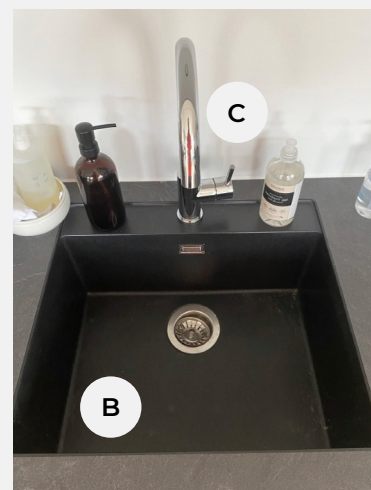
Den daglige vedligeholdelse er enkel. Brug en almindelig skurevamp med lidt opvaskemiddel, hvis vasken er tilsmudset. Ved kraftige kalkaflejringer kan man lade varm eddike 7 % stå i kummen i nogle minutter. Skyl efter med vand. Der findes ligeledes specialprodukter til rengøring af quartzvaske fra vaskleverandøren.

Generelt: Det anbefales at aftørre vasken efter brug med en blød klud eller håndklæde for derved at mindske risikoen for skjolder eller lignende.

C – Rengøring af armatur

Undgå at benytte ridsende svampe og skurepulver til rengøringen.

Der frarådes ligeledes opløsnings- og syreholdige rensemidler, 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.



D – 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.

1 – Stophaner for koldt- og varmt vand.

2 – 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.

E – Justering af hængsler

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

Køkkentype / INVITA

Fronter:

- Una 16 mm - Fuldmalet MDF-låge i Titanhvid
- På overskabene, 19 mm Slimline Fuldmalet MDF låge i Titanhvid (Grebsløs)

Greb:

- Prisma stålgreb - 228 mm (Model nr. 172)
- Integreret, grebsfrit

F – Transformer

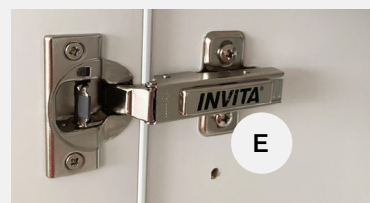
Transformeren for LED spots er placeret i skabet over emhætten. De hvide plastikkapper fjernes uden brug af værktøj og dækladen klikkes forsigtigt af.

G – 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 sæbespån (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

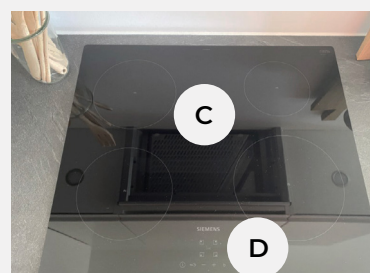
Læs brugsanvisning for yderligere information.

E – Rengøring af ovn

Rengør ovnen med varmt opvaskevand, ind- og udvendigt. Følg altid anvisningerne i brugsanvisningen fra producenten. Der er ligeledes et steamclean-program på ovnen.

F – Betjeningspanel

Læs brugsanvisning.



G – Rengøring af køle- og fryseskab

Ved 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.

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 20-22 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

Emhætten tændes på betjeningspanelet. Efter 60 min. slukker udsugning 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 som minimerer grobund for husstøvmider, og samtidig beskytter det bygningen mod fugtskader.

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

C – Betjeningspanel

Når emhætten er trukket helt ud, kan betjeningspanel benyttes. Det er placeret i højre side i toppen.

- Belysning
- Spjældfunktion
- Indikatorlampe (lyser ved åbent spjæld)

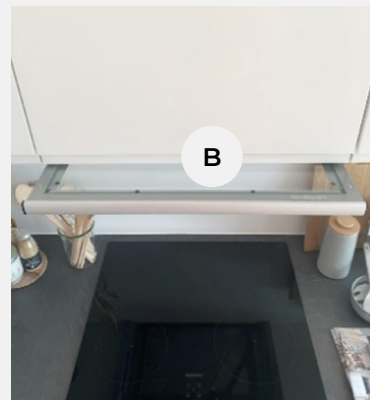
D – Rengøring

Fedtfiltret skal rengøres min. hver 2. måned.

Filteret tages ned ved at trykke på de viste knapper. Knapperne trykkes vandret ud mod fronten, hvorefter filteret frigives.

Herefter rengøres det i opvaskemaskinen, dette gøres efter behov, det anbefales dog at det rengøres min. hver 2 måned.

Indersiden af emhætten skal rengøres mindst 2 gange om året.



Ventilationsanlæg

Hver lejlighed har sit eget ventilationsanlæg, placeret i teknikskakt bag døren i gangen eller i depotrummet. Anlægget er indstillet fra fabrik, og skal kun ændres af vicevært eller tekniker.

Udskiftning af filtre

Udskiftning skal foretages af dig. Filtre udleveres af Balder, med en vejledning. Udskiftning skal ske årligt eller efter behov.

- 1 + 2: Skumklodser udtages og filterne kommer til syne.
- 3: Filtrene trækkes ud og nye filtre kan indsættes.
- 4: Skumklodser monteres igen.

OBS. Filtrene SKAL vende korrekt.

A – Luftstrømsretning (Airflow) er indikeret på anlægget.

Brugte filtre bortskaffes som "restaffald".



1



2



3



4

Varmestyring

Opvarmning sker via fjernvarme tilsluttet et gulvarmesystem med rumtermostater.

A – Gulvarmen reguleres ved at dreje på termostaten – den bør stilles til en rumtemperatur på ca. 20-22 grader.

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

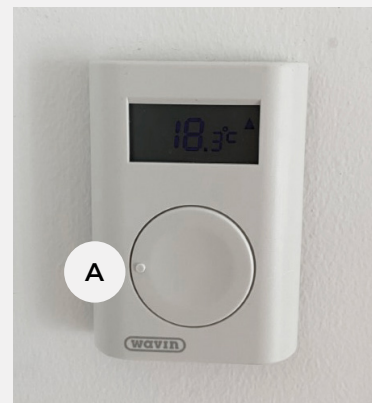
Bemærk – når der ændres på indstillingen af temperaturen, vil der gå nogle timer, inden man mærker forskel på temperaturen i rummet. Opvarmning med gulvarme er anderledes, end du kender det fra et radiatoranlæg, hvor du omgående kan mærke temperaturændring på radiatorerne.

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!!

Installationer i teknikskakt er sikret med en fugtalarm, som i tilfælde af læk på rør eller maskiner giver akustisk alarm.

Ved alarm, kontakt Kundeservice.



Telefon og antenne

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 i din bolig.

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.



El-installationer samt telefon, internet og antenne

- A – Fibernetboks
- B – Plads til Router
- C –Evt. TV-stik/forbindelse.
- D – Gruppetavle

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. 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

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 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.

Sikringstyper

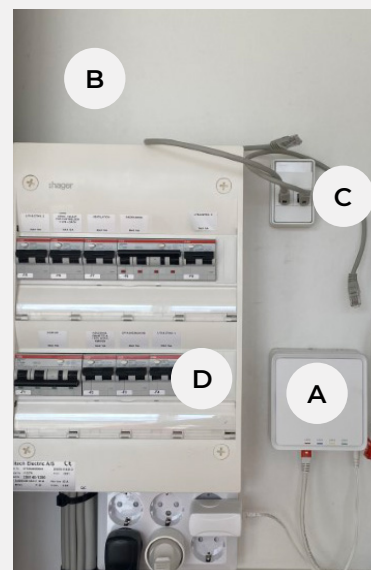
Lys og stik: 10A sikringer
Kraft: 16A sikringer

F – Elmåler

Elmåleren er placeret i trappeopgangen, på nær i opgang nr. 14, hvor den er placeret i kælderens forrum.

Elselskabet fjernaflæser elforbruget, men det anbefales at tjekke forbruget med jævne mellemrum. De fleste elselskaber udbyder en app, hvor du kan følge dit forbrug.

OBS. Installationsnummer må ikke fjernes.



Teknikskakt incl. vand- og varmemåler

A – Router

B – Fibernet

Indretningen kan variere fra bolig til bolig.

C – Varmt brugsvand

Måler for aflæsning af forbrug af varmt brugsvand.

Stophaner for lukning af varmt brugsvand.

D – Koldt brugsvand

Måler for aflæsning af forbrug af koldt brugsvand.

Stophaner for lukning af koldt brugsvand.

E – Fjernvarme

Der må **ikke** drejes på indregulering for fjernvarme

F – Måler for aflæsning af forbrug af fjernvarme.

Der er fjernaflæsning på alle forbrugsmålere

G – Fugtalarm

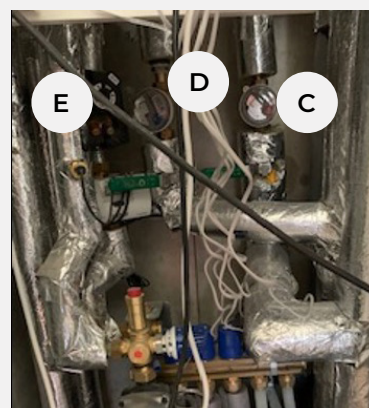
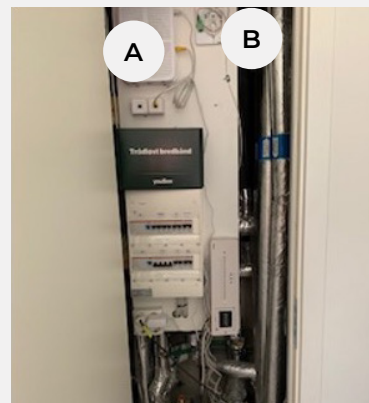
I bunden af teknikskaktene er installeret en fugtalarm, denne alarm er installeret for at du, ved hjælp af en høj hyletone, kan opdage evt. lækage i rørsakten.

Alarmen er tilsluttet permanent strøm via stikkontakt/elnettet i skakten, og ved strømsvigt er den forsynet med et 9 volt batteri som backup-drift. Batteriet bør udskiftes efter 5 år.

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

Alle ventiler bør motioneres minimum en gang om året.

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



Dørtelefon

A – Kaldeanlæg ved hoveddør

Kaldeanlægget er i 3 funktioner.

A1 – Kamera

A2 – Touchskærm med lejligheds nr.

A3 – Salto aflæser.

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.

For adgang med Salto-brik, påføres denne på Salto aflæseren nederst på kaldeanlægget.

B – Dørtelefon i bolig

Indgående opkald fra et dørpanel

Når der foretages et opkald fra det udvendige panel, vises videobilledet straks på monitoren, og opkaldssignalet lyder 4 gange.

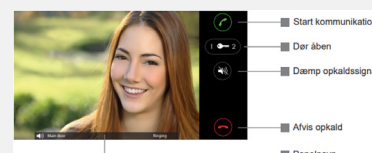
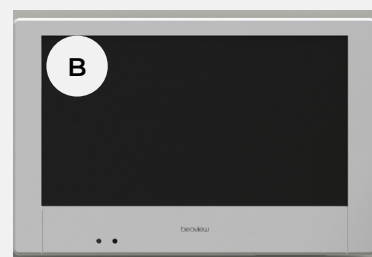
Der er nu et par muligheder:

- **Start en samtale med den besøgende:** Tryk på det grønne hånd-sætsymbol for at starte kommunikationen. Du kan tale med den besøgende håndfrit.
- **Åbning af døren (uden at starte kommunikationen):** Systemet giver mulighed for at åbne opgangsdøren. Du skal trykke én gang på døråbnerknappen, hvorefter døren låses op.
- **Afbrydelse af ringetonen under et opkald (mute):** Hvis du trykker på højttalersymbolet under opkaldet, standses ringetonen.
- **Afvis et opkald:** Tryk på det røde hånd-sætsymbol for at afvise et opkald. Opkaldet fra dørpanelet afsluttes, eller opkaldet kan fortsættes, indtil det ringer ud.

Vedligeholdelse

Hustelefonen må kun rengøres med en blød klud fugtet med en mild sæbeopløsning.

Tør rengøring, aggressive rengøringsmidler samt skuremidler kan beskadige overfladen.



Låse-/adgangskontrolsystem

Opgangsdøre

Alle opgangsdøre har et dørtelefonanlæg. Under tastaturet til dørtelefonen er placeret en Salto brikaflæser som kan læse jeres adgangsbrikker.

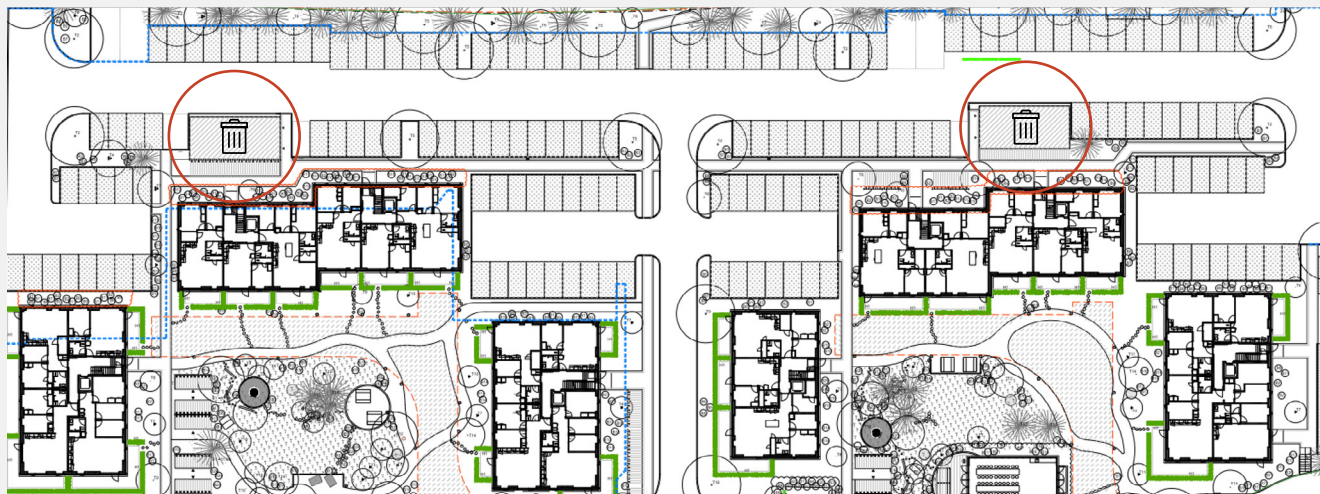
Præsenter brikken, og 1 sekund efter er døren klar til at åbne.

Hvis brikker eller nøgler skal erstattes pga. f.eks. tab eller tyveri, kan det kun ske ved henvendelse til viceværten.

Håndtering af husholdningsaffald

Affaldshåndtering

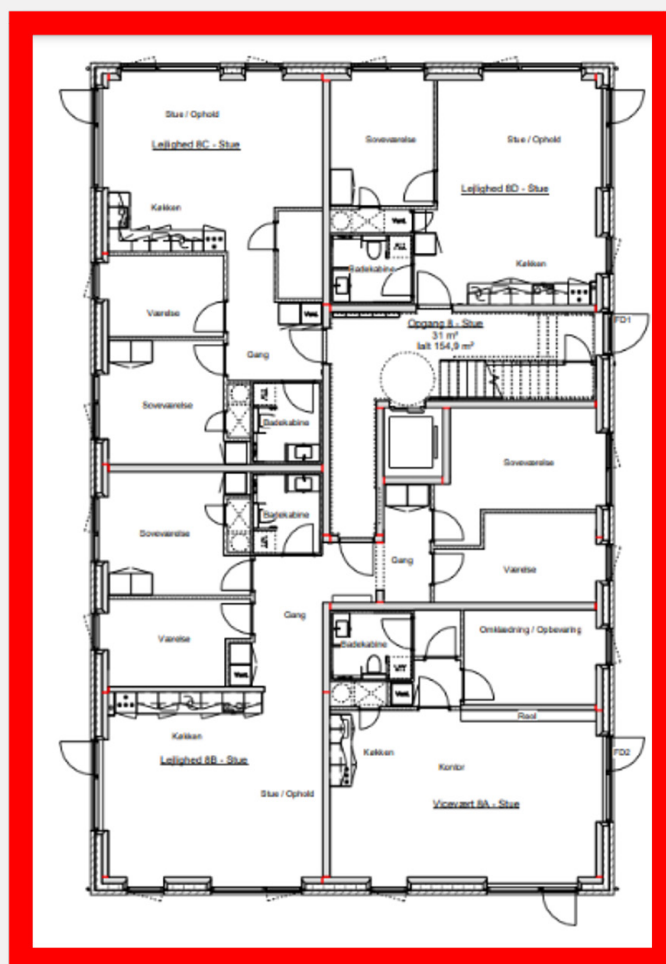
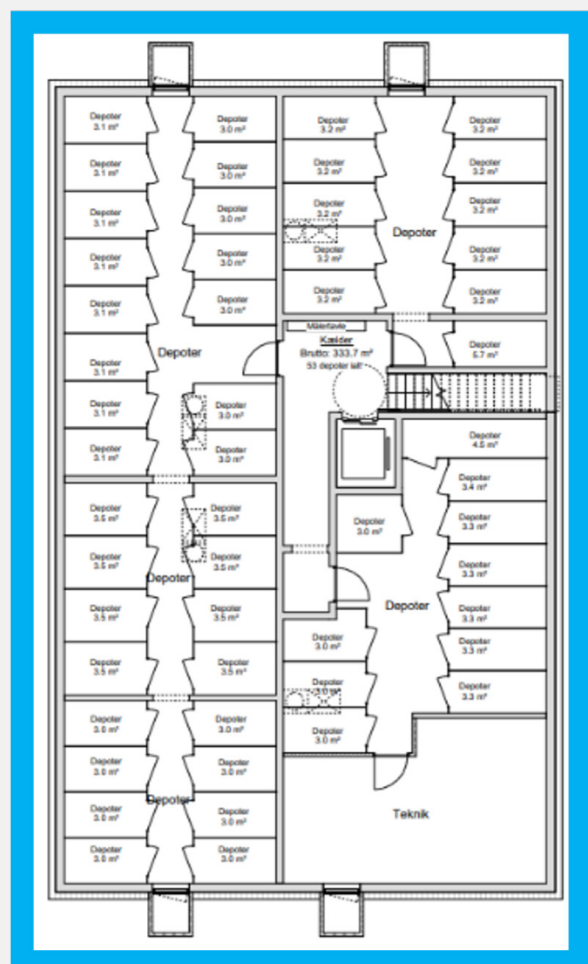
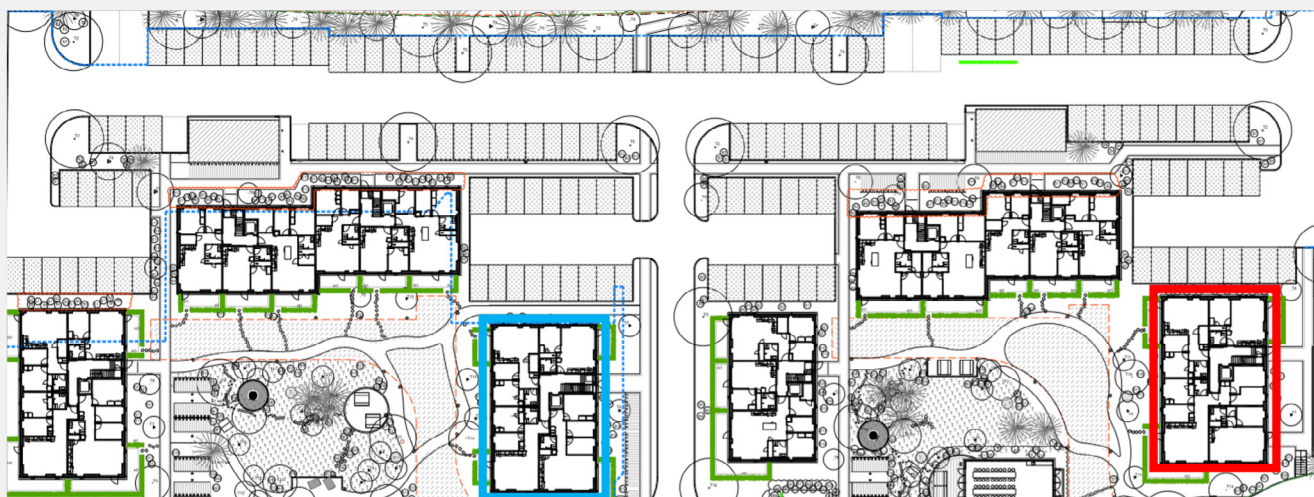
Alt affald skal bortskaffes i de etablerede affalds stationer som er vist på billede nedenfor.



Depotrum og viceværtskontor

Depotrum i kældre har nummerering til de individuelle lejligheder.

Depotrummene er lokaliseret i kælderen på den lyseblå markeret bygning. Ejendomskontor findes i bygningen markeret med rød.



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 tages ned ved at dreje mod urets retning. Herefter tages strømstikket ud, og røgalarmen kan tages ned. For at montere røgalarmen igen, sæt strømstikket 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.

A – Højtaler

B – Visning for spændingsforsyning 230

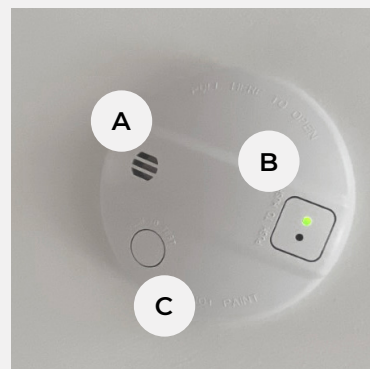
C – Testknap

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.



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