

Afd. 12

Vikingevej 1 – 29, Strubjerg 2 – 20, Arkildsdal 1 – 173 og Vangen 83 – 447.

Vedligeholdelsesreglement

Model A – normalistsandsættelse

A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

I Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 1. januar 2004 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Beboerklagenævn

3. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

II Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens stand

1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

Nøgler som udleveres ved indflytning:

- 3 stk. til lejligheden.
- 2 stk. til kælder.

Opstår der forhold, der ønskes nærmere oplyst, vil De kunne henvende Dem til boligselskabets kontor.

Syn ved indflytning

2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.

Synet foretages af en af selskabets inspektører, indenfor normal arbejdstid.

Indflytningsrapport

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.
5. Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

III Vedligeholdelse i boperioden

Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling og tapetsering. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

3. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, el-afbrydere, wc-klosetter, vaskekummer, komfurer, emhætter og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

Udlejer påtager sig:

- Større gips- og pudsreparationer, hvor disse skader ikke skyldes lejeren selv.

Reparation eller udskiftning af det faste inventar og dets tilbehør, som er installeret af eller skriftligt godkendt som overtaget af udlejer i

forvejen

NB. Ved eventuel misligholdelse, forkert eller uforsvarlig brug, hæfter boligtageren dog for udgifterne til reparation eller udskiftning.

- Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning af de i stk. 3 nævnte bygningsdele foretages af udlejer, når og i det omfang – det herfra skønnes nødvendigt.

4. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse. Dog skal lejer betale, hvis udleverede nøgler mistes eller uoriginale nøgler fremstilles.
5. Anmeldes til boligselskabet og udbedres for udlejers regning, såfremt fejlen ikke skyldes lejeren.
Følgeskader ved afbenyttelse af vaskerianlæg, er for egen regning og risiko.
6. Anmeldes til boligselskabet og udbedres for udlejers regning.
UNDGÅ VANDSPILD VED UTÆTTE HANER OG CISTERNER.
7. Udlejeren bekoster selv rensning af afløb til faldstamme.
8. Anmeldes til boligselskabet og udbedres for udlejers regning.
9. Udlejer dækker udgiften til nye ruder, når lejer er uden skyld i udgiften
10. Betales af udlejers forsikring.
VANDSKADER PÅ INDBO SKAL VÆRE FORSIKRET AF LEJER.
11. Service betales af udlejer, såfremt evt. fejl ikke skyldes beboerens egen installation. Lejer skal selv levere antennekabler fra antennestikdåse i væg til apparater.
12. Betales af lejeren.
13. Evt. fejl betales af udlejer.
14. Vedligeholdes af lejeren.
15. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejer. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.
16. Såfremt der ønskes foretaget bygningsmæssige ændringer eller fornyelser, skal boligselskabets skriftlige tilladelse indhentes.

Funktionsfejl ved komfurer, emhætter og vaskerianlæg

Pakning af haner og blandingsbatterier, utætheder ved cisterner samt varmeinstallationer

Rensning af afløb

Låse, dørgreb og stormkroge

Ituslåede ruder

Vandskader på bygning som følge af fejl ved installationer f.eks. sprængt radiator eller rør

Antenneledninger. Lejerne kan tilslutte sig ejendommens fællesantenneanlæg hvor et sådan findes

Ringeapparater, vedligeholdelse og udskiftning af elementer/batterier

Ringeanlæg, el-installationer og kontakter

Gulvbelægning nedlagt af lejeren

Anmeldelse af skader

IV Ved fraflytning

Normalistsandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig
 - Hvidtning eller maling af lofter og overvægge
 - maling eller tapetsering af vægge
 - rengøring.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift efter 1 års botid (karenstid) med 1 % pr. måned regnet fra 12 måneders botid i lejemålet og til lejemålets ophør. Når der er gået 12 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

Misligholdelse

3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
4. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Til- og fraflytter er pligtig til at betale for reparation af skader på trappeopgange og vejanlæg m.v. forårsaget ved flytning.

Ekstraordinær rengøring

5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

Undladelse af normalistsandsættelse

6. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Syn ved fraflytning

7. Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel. Synet foretages af en af selskabets inspektører, indenfor normal arbejdstid. Ved synet skal lejligheden, og tilhørende pulterum/kælderrum være tom og rengjort.

Fraflytningsrapport

8. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejers andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

- 11.** Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

Fraflytterens andel af den normale istandsættelse samt udgiften til øvrige istandsættelsesarbejder, som fraflytteren skal betale fuldt ud, vil om muligt – blive oplyst under synet.

Hvis fraflytteren har givet oplysning om sin fremtidige adresse, skal der gives oplysning om istandsættelsens omfang og pris senest 2 uger efter synsdatoen.

- 12.** I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Udgifter i forbindelse med retablering af ændringer af det lejede er ikke omfattet af ovennævnte bestemmelser. Sådanne krav kan gøres gældende i fuldt omfang, uanset de forannævnte begrænsninger.

Arbejdets udførelse

- 13.** Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerenes foranledning. Alle arbejder udføres i fraflytterens boperiode.

Istandsættelse ved bytning

- 14.** Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. IV, 1)

Se vedligeholdelsesreglementets vejledning.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

- 1.** Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.
- 2.** Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerenes skøn har været behov for det.

Slid og ælde

- 3.** Lejer må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af det slid, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder. Tilflytteren må ligeledes acceptere, at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag. Afdelingen overgår fra tapetserede til malede vægge. Evt. opsat tapet afrenses og Rutex (savsmuldstopet) opsættes og males 1 gang.

Farvevalg

- 4.** Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

Gulv

- 5.** Gulvene betragtes som underlag for anden belægning

VIII Særlige bestemmelser

Trappevask – udlejers ansvar

1. Ved urafstemning 2001, 2003 og 2005 blev det vedtaget, at trappevasken skal udføres af et rengøringsfirma på følgende adresser:

- Strubjerg 10 (2005), 12 – 20 (2001)
- Vikingevej 7, 19, 23 (2005)
- Arkildsdal 1 – 143, svalegangsblok (fra byggeriets start)
- Arkildsdal 155 – 163 (2003)
- Arkildsdal 165 – 173 (2003)
- Vangen 83 – 115 (2001)
- Vangen 117 – 259 (2001)
- Vangen 263 – 265 (2005)
- Vangen 269 – 283 (2001)
- Vangen 285 – 427, svalegangsblok (fra byggeriets start)
- Vangen 429 – 447 (2001)

Trappevask – lejers ansvar

Rengøringsfirmaets ydelse vedr. trappevask indeholder:

- Trappetrin, trapperepos og kældergulv i opgangen vaskes 1 gang hver 14. dag.
- Renholdelse og afvaskning af vægge, karme, skaktlåger, lister/gelænder m.m.
- Pudsning af vinduer, indvendig og udvendig, 1 gang om måneden.

Betaling for rengøringen betales over huslejen.

Der udsendes beboerorientering om rengøringen fra boligselskabets kontor til enhver lejer, der er omfattet heraf.

For de blokke, som har truffet beslutning om egen rengøring af trapperne gælder følgende:

Rengøring af trapper påhviler lejerne og omfatter også rengøring af indvendige kældertrapper, trapperum i kældre, vinduer og hoveddøre. Lejeren skal selv sørge for rengøring af måtter.

Renholdelsen går på skift mellem lejerne således:

- Dem, der bor til **venstre** i opgangen rengør trapper, vægge og vinduer i **ulige** måneder.
- Dem, der bor til **højre** i opgangen rengør trapper, vægge og vinduer i **lige** måneder.

Det er gældende for trapper i alle opgange, at de skal vaskes hver uge.

Ved ferie eller bortrejse træffes aftale med naboen om afløsning til trappevask.

VED GENTAGNE TILSIDESÆTTELSE AF DEN FÆLLES RENGØRINGSPLIGT AF TRAPPER, VIL RENGØRINGEN BLIVE FORANLEDIGET FORETAGET AF RENGØRINGSSKAB FOR LEJERS REGNING.

Fodtøj, legetøj o. lign. må ikke henstilles på reposerne i trappeopgangen.

Husdyr

2. Der må ikke holdes husdyr.

Hærværk

3. Udbedring af hærværk på ejendom og anlæg vil blive krævet betalt af skadevolder ved fremsendelse af regning herpå.

Vedligeholdelsesvejledning

- Vedligeholdelsesvejledning** **1.** Sammen med dette vedligeholdelsesreglement er der udleveret en vedligeholdelsesvejledning.

Ændring af reglement

- Ændringer** **1.** Selskabets bestyrelse er bemyndiget til at foretage de ændringer i eller tilføjelser til reglerne, som måtte blive nødvendige i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning, eller som måtte blive forlangt af Boligministeriet.

Tillæg

Vedligeholdelsesvejledning

| Indhold : | Side |
|-----------------------|------|
| Generelt | 10 |
| Lofter | 10 |
| Vægge..... | 12 |
| Gulve..... | 14 |
| Træværk..... | 14 |
| Vinduer, døre | 15 |
| Køkkener | 17 |
| Trappevask..... | 18 |
| Moderniseringer | 18 |

Generelt

Med denne vedligeholdelsesvejledning – der skal betragtes som tillæg til vedligeholdelsesreglementet – vil vi gerne fortælle noget generelt.

Der er placeret mange forskellige materialer, installationer m.v. i den enkelte bolig, og det er vort håb, at denne vedligeholdelsesvejledning fortæller lidt om, hvad beboerne må, og hvordan man bør behandle de forskellige ting i boligen. Fælles for vedligeholdelse gælder, at arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Som en hjælp til Dem, og for at det bedste resultat kan opnås, skal vi forskrive. – At De – når eller hvis De ønsker at gennemføre vedligeholdelsesarbejder for egen hånd i boligen følger anviste behandlingsnormer. Ved tvivlstilfælde spørg på boligselskabets kontor, eller anden fagkyndig.

LAD VÆRE MED AT FORETAGE FORSØG, FOR DET KAN BLIVE DYRT!

Malebehandlinger

Før en malebehandling skal man sikre sig, at underlaget er fast, ren, smittefri og tørt.

Det kan godt betale sig, at gøre forarbejdet grundigt og godt, så man kan få de bedste betingelser for et pænt slutresultat.

Det er vigtigt, at der foretages en grundig afvaskning med et grundrengøringsmiddel, der er egnet til rengøring af malede flader, inden den ny malebehandling, samt en eftervask med rent vand.

De færdige overflader skal fremstå ensartede i kulør og glans. Huller og revner er lukkede. Flader og kanter er glatte at føle på.

Alle malevarer skal være anerkendte materialer.

Malede lofter

Lejerne må gerne male/hvidte lofter, men vi skal gøre opmærksom på, at det kan være forbundet med en vis risiko.

Vi er jævnlige udsat for afskalning af lofter når de bliver malet/hvidtet, og risikoen er ikke mindre, når man selv udfører arbejdet.

Når man selv går i gang skal man være opmærksom på følgende:

Afsmittende lofter

Start med at skrabe løstsiddende maling ned. Hvis man ikke ved, hvilken slags maling der er brugt tidligere, prøvevaskes et lille stykke først.

Hvis malingen opløses i vandet, er man sikker på, at loftet er malet med limfarve.

Limfarven vaskes derefter ned med en svamp eller lignende. Vask grundigt efter med rent vand.

Hvis det er gipspladelofter, skal man være forsigtig med anvendelse af vand, da kartonbelægningen kan ødelægges.

Efter afrensningen grundes hele loftet, hvorefter det udspartles og stryges til slut med en vandbaseret alkydloftsmaling eller plastmaling.

Ikke afsmittende lofter

Her startes med, at man skraber løstsiddende maling ned, og eventuelle huller udspartles.

Derefter foretages en afvaskning af loftet.

Pletterne grundes, hvorefter loftet stryges med vand-baseret alkyldmaling eller plastmaling.

Behandlingsanvisning

Beton/Finpuds/Gipskarton.

Vask – udgipsning – plastloft/alkydloftmaling – vandig.

Vægge

Tapetsering

I handelen findes der et utal af tapeter i forskellige prislejer, og vi skal ikke anbefale den ene eller den anden type, men henvise til tapetleverandøren. Man skal få oplyst, hvordan bunden der skal tapetseres på, skal se ud, hvilken tapetklister der skal anvendes osv.

Forarbejde

Alt begynder med forarbejdet. Sjusker man eller springer man over forarbejdet, bliver resultatet sjældent, som man ønsker. Måske må man endog tapetsere om, og hvad koster det ikke i spild af penge og tid.

Behandlingsanvisning

Allerede tapetserede vægge eftergås for løst tapet, fjernelse af skruer og søm m.v. Huller spartles ud, og eventuel overlæg fra eksisterende tapet afhøvles og slibes.

Ved tapetsering af vægge – skal tapetet opsættes jævnt, uden rynker og synlige samlinger (stødes sammen).

Ved tapetsering med Rutex (savsmuldstapet) – og andre struktur/skumtapeter – skal tapetet opsættes jævnt, uden rynker og synlige samlinger. – Heller ikke evt. samlinger fra bagvedsiddende tapet må være synlige.

Der må ikke opsættes tapet ovenpå Rutex og andre struktur/skumtapeter eller hessian.

Vægge der er tapetseret med Rutes og andre struktur/skumtapeter må kun males. - Det samme gælder for i forvejen malede vægge, hvor der ikke er opsat tapet. (I enkelte afdelinger er der malede og ikke tapetserede vægge).

Hessian som væg- eller loftsbeklædning vil ikke kunne godkendes ved fraflytning, men skal – hvis ikke det er nedtaget ved syn – nedtages for Deres regning.

Det samme gælder for opsatte panelplader og struktur-maling.

Døre og låger må ikke tapetseres.

Plastmaling af vægge

Vægge, der er tapetseret med savsmuldstapet, strukturtapet eller lign., må males. Det samme gælder i forvejen malede vægge, hvor der ikke er opsat tapet.

Væggene skal fremtræde jævne og være ensartede malet. Der må ikke forekomme maling på fodpaneler, indfatninger og gulve.

HUSK! derfor altid, at sørge for god afdækning. Er der alligevel kommet maling på fodpaneler, indfatninger, kontakter og gulve m.v., hæfter fraflytteren for retablering.

Gipsonitpladevægge – her skal De være opmærksom på, at vand/afdampning skal anvendes med forsigtighed, da kartonbelægningen kan ødelægges.

Behandlingsanvisning

Vask – udgipsning – plastvægsmaling (glans 5).

Overvægge

Beton/Finpuds.

Vask – udgipsning (cementspartelpulver) – akrylplastmaling (glans 25).

(Badeværelser/køkkener)

NB! Vægge i våde rum skal før en malebehandling rengøres grundigt med eddikesyre vand (2 dl 32% eddikesyre i 8 – 10 ltr. Vand), samt eftervask med rent vand.

Gulve

Gulve ludbehandles eller sæbebehandles.

Gulvafslibning/gulvafhøvling skal foretages af fagfolk.

Vinylgulve

Vinylgulve vaskes i vand tilsat sæbe eller syntetiske rengøringsmidler. Det frarådes at bone, da vinylgulve så bliver meget glatte.

Klinkegulve

Klinkegulve holdes ved jævnlig afvaskning med sæbevand (f.eks. AJAX).

Maling af træværk

Maling af træværk skal udføres håndværksmæssig korrekt og anbefales at lade udføre af fagfolk.

Det vil sige *fodlister, indfatninger, karme, døre* m.v.

Dette hænger sammen med, at i mange tilfælde medfører det meget store udgifter ved fraflytning, når man selv har foretaget en fejlagtig malebehandling af træværket.

*MALING AF TRÆVÆRK ANBEFALES AT LADE
UDFØRE AF MOMSREGISTRERET MALERFIRMA.
TRÆVÆRK MÅ IKKE LUD-BEHANDLES!*

Rengøring af malede flader

Rengøring af akrylplastmaling må ikke foretages, før den er gennemtør dvs. ca. 4 – 6 uger gammel. Man kan ved en for tidlig rengøring beskadige malingsfilmen.

Sulfo og opvaskemiddel må aldrig bruges, da disse vil ødelægge malingsfilmen og kan ved senere malebehandling være årsag til afskalning og manglende tørring.

Ligeledes må der aldrig bruges nylonsvamp eller lignende rengøringsværktøj.

Rigtig rengøring

5 liter varmt vand tilsættes ½ kop (10-15 gram) sæbspåner. Der vaskes med denne opløsning og eftervaskes med rent vand.

Rengøringen foretages ved at begynde fra neden og vaske opefter. Der må kun anvendes viskosevampe eller blød børste.

HUSK! Efterskylning med rent vand. Rengøringsmidler løsner, men fjerner ikke snavs.

Vinduer og udvendige døre

Vikingevej 1 – 29, Strubjerg 2 – 20 og Arkildsdal 1 - 173

Plastvinduer – rengøring

Plastvinduer fra PRIMO er meget enkle at vedligeholde, men vælger man forkert fremgangsmåde, kan man skade et plastvindue mere end et traditionelt trævindue.

Vask

Det er hensigtsmæssigt at vaske plastprofilerne, f.eks. i forbindelse med almindelig vinduespolering. Plastmaterialet og dets udformning medvirker ofte til smudsophobninger specielt forneden på vinduets udvendige dele. Der vaskes med vand, eventuelt tilsat sulfomidler eller brun sæbe. Produkter med indhold af slibende materialer eller voks, herunder ”polish” af enhver art må undgås, fordi slibespor i overfladen og voks med tiden kan ændre profilernes smudssamlende egenskaber i uheldig retning.

Generelt må man fraråde brug af opløsningsmidler af enhver art (benzin, tetrachlormethan, acetone, fortynder osv.). Plastmaterialet angribes af mange opløsningsmidler og kan skades uhjælpeligt. Forsigtig brug af sprit (ethanol) i vand til vinduespolering vil dog næppe gøre fortræd.

Vedligeholdelse

Hængsler og beslag bør renholdes og smøres forsigtigt en gang årligt.

Drænhuller skal holdes fri for snavs og insekter således, at de kan fungere efter deres hensigt.

Evt. reparation af vinduer/døre skal foretages af fagfolk.

Brug

Her henvises til den udleverede brugsanvisning.

Vangen 83 - 447

Velfac-vinduet/døren er opbygget på følgende måde og Velfac anbefaler, at man bruger og vedligeholder vinduet/døren på følgende måde:

Indvendig trækarm

Velfac-vinduet er konstrueret, så det udvendigt har en aluminiumsramme og indvendigt en trækarm.

Rengøring

Trækarmen er overfladebehandlet med vandbaseret akrylmaling.

Rengøring foretages med et mildt rengøringsmiddel og efterfølgende aftørring med en ren, våd klud.

Harpiksudtræk

Træ er et naturprodukt, der bl.a. indeholder harpiks. Harpiksen er naturens eget imprægneringsmiddel – jo mere harpiks, desto bedre træ.

Det kan ske at harpiks i de første 3- 4 trænger igennem overfladebehandlingen og danner gul/brune pletter eller krystalliserer sig på trækarmen.

Ønsker de at dæmpe disse pletter, kan det gøres med en spritvædet klud, **dog uden at gnide for hårdt**, og derefter aftørre med en vandopvredet klud.

Større udtræk må sidde nogle måneder, til de har krystalliseret sig, hvorefter de kan skrubes af og til sidst aftørres som ovenfor.

Gul-farvning som følge af knaster falmer gradvist med årene og betragtes ikke som nogen fejl.

Maling

Ønsker de på et tidspunkt at en anden farve på trækarmen eller at udbedre ridser og skrammer, har trækarmen en sådan overflade, at den enten kan efterbehandles med alkyd- eller akrylmaling. Undgå at få maling på tætningslisterne, da de ellers risikerer at rammen klæber til karmen. Følg i øvrigt nøje de anvisninger, der gives af malingsleverandøren.

Udvendig aluminiumsramme

Der findes to typer af overfladebehandling til Velfac aluminiumsrammer:

Polyester pulverlakering og anodisering

Fælles for de to typer er, at de giver en stærk overflade, der kræver megen vedligeholdelse. Skulle overflade blive ridset, eller på anden måde beskadiget, vil dette ikke have nogen indflydelse på aluminiummets modstandskraft. Aluminium danner selv en oxidhinde, der forhindrer korrosion.

Rengøring

Vinduesrammerne bør rengøres ca. hver 3. måned for at bevare overfladens finish. Anvend almindelige rengøringsmidler uden slibe- effekt og opløsningsmiddel. Den optimale beskyttelse opnår De ved én gang årligt at vokse rammerne med almindelig autovoks.

Tætningslister og glasbånd

Rengøring af indvendige tætningslister, glasbånd og glaslister foretages med almindelige opvaskemidler. Skrappe midler som benzin, fortynder o. lign. må ikke anvendes. De indvendige glasbånd kan med fordel rengøres ca. 2 gange årligt med klorholdigt vand for at modvirke dannelse af skimmel og mug. Sker der beskadigelse af tætningslister eller glasbånd, kan nye rekvireres hos Velfac's serviceafdeling. Maling må aldrig påføres tætningslister, da dette vil medføre, at rammen klæber til karmen.

Køkkener

Vedligeholdelse

Lakerede/malede låger

Låger, skuffer m.m., der er behandlet med lak har en modstandsdygtig og glat overflade. 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 denne måde, aftørres med en klud, hårdt opvredet i vand, tilsat et almindeligt, mildt opvaskemiddel (maks. 1 teskefuld pr. liter vand). Tør efter med en tør klud. Undgå at behandle Deres skabe med nogle af de forskellige plejemidler til møbler, som findes i handlen, da visse af disse midler ændrer overfladernes karakter. *Salmiakholdige rengøringsmidler må kun anvendes efter fortynding med vand.*

Hylder

Overfladen på hylder består af melamin, som er meget slidstærk. Rengøringen foretages med en klud, opvredet i vand, tilsat et almindeligt, mildt opvaskemiddel (maks. 1 teskefuld pr. liter vand). Særlig vanskelige pletter kan forsigtigt fjernes med sprit.

Laminatbordplader

Laminatbordplader har en meget slidstærk overflade, som dog kan blive ridset, hvis man f.eks. skærer direkte på pladen. *Garantien dække ikke, hvis der er opstået skader fra knive eller andre ridsende genstande f.eks. keramik. Ligeledes vil garantien ikke dække, hvis der er brugt skurepulver til rengøring af bordpladen.*

Den daglige rengøring foretages ved aftørring med en klud, hårdt opvredet i vand, tilsat et almindeligt, mildt opvaskemiddel (maks. 1 teskefuld pr. liter vand).

Vanskelige pletter kan forsøges fjernet med vand tilsat klorin i forholdet 1 del klorin til 1 del vand (bemærk: Træforkanter tåler ikke denne koncentration) – brug alternativt acetone – husk tilstrækkelig udluftning.

Pladen vaskes med lunkent vand efter behandling med rengøringsmidler.

Bordpladen kan tåle temperaturer op til ca. 160 °, men bør normalt ikke udsættes for varme genstande, brug i stedet en afsætningsplade.

Vaske

Stålvasker aftørres normalt med en opvredet klud. Hvis der opstår misfarvninger, kan vasken rengøres med skurepulver. Der kan også i handlen fås udmærkede specialpræparater til rengøring af stålvasker.

Trappevask

Rengøring af trapper, hvor det påhviler lejerne omfatter også rengøring af indvendige kældertrapper, trapperum i kældre, vinduer og hoveddøre.

Rengøringsanvisning

Anvend aldrig sulfosæbe, skurepulver, sprit og lignende til rengøring.

Vægge og træværk

Anvend aldrig nylonsvampe eller hårde genstande som rengøringsværktøj.

Rigtig rengøring

Vask de akrylmaledede flader med sæbspånevand efter følgende blandingsforhold: 50 gram sæbspåner opløst i 10 ltr. Varm vand max. 60°.

Vægge

Vask emnerne nedefra og opåder.
Vask altid efter med rent lunkent vand.

Værktøj

Viskosesvamp eller blød børste.
HUSK! Efterskylning med rent vand. – Rengøringsmidler løsner, men fjerner ikke snavs.

Ændring og modernisering

Ønsker De at foretage ændringer eller moderniseringer, som f.eks. opsætning af trælofter eller pladelofter, modernisering af bad og køkkener, herunder opsætning af emhætte, eller i øvrigt foretage ændringer for at skabe mere tidssvarende og bedre fungerende bolig, bør De i egen interesse fremsende en ansøgning, inden De går i gang. Ansøgningen fremsendes til boligselskabet.

Råderet

Råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer i almene boliger.

Lejeren har ret til at udføre nedennævnte forbedringer m.v. af boligen og ved fraflytning at få økonomisk godtgørelse for de afholdte udgifter.

- Energibesparende foranstaltninger, herunder efterisolering, forsatsvinduer, termostatventiler og lign.
- Andre ressourcebesparende foranstaltninger, f.eks. vandbesparende foranstaltninger og lign.
- Etablering, forbedring og renovering af bad, wc og køkken samt flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge som nødvendiggøres heraf.
- Tekniske installationer, herunder el-installationer.

Ansøgningsskemaer udsendes ved henvendelse til Sundby-Hvorup Boligselskab på tlf. 98 17 30 66.

Krav til udførelse

Fælles for alle ændringer/moderniseringer og vedligeholdelsesarbejder gælder, at arbejderne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og korrekt jfr. Vedligeholdelsesreglementet.