

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej

Vedligeholdelse af din bolig



Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Kort orientering om den vedligeholdelsesordning, der er gældende for din bolig	3
I hvilken stand overtager og skal du aflevere din bolig samt hvilken betydning har vedligeholdelsesordningen for dig ?	
Værd at vide i forbindelse med din indflytning	4
Hvad er et indflytningssyn og hvorledes forholder jeg mig til de fejl, skader og mangler, som jeg eventuelt først finder efter at jeg er flyttet ind ?	
Hvad skal jeg vedligeholde i min boperiode ?	5
Er der vedtaget nogle specielle regler, som jeg skal tage højde for ?	5
Havereglement	
Hvad skal boligafdelingen vedligeholde i min boperiode ?	6
Vedligeholdelses- og rengøringsvejledning	8
Opslagsværk med råd, vejledning og anbefaling til vedligeholdelse og rengøring	
Værd at vide i forbindelse med din fraflytning	20
Hvad er et fraflytningssyn og hvad menes der i den forbindelse med normalstandsættelse og misligholdelse ? Kan det betale sig selv at malerbehandle vægge og lofter inden fraflytningssynet og hvilke arbejder skal der typisk udføres i en bolig, der fraflyttes ?	
Dine rettigheder og klagemuligheder	23
Hvad gør jeg hvis jeg er uenig med boligforeningen, uanset om det er i forbindelse med min indflytning, fraflytning eller under min boperiode ?	
Vedligeholdelsesreglementets ikrafttræden	24
Fra hvilken dato gælder dette vedligeholdelsesreglement og hvad hvis der eventuelt står noget andet i min lejekontrakt ?	



Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej

Kort orientering om den vedligeholdelsesordning, der er gældende for din bolig

Hvad er et vedligeholdelsesreglement ?

Et vedligeholdelsesreglement er et sæt regler, der beskriver i hvilken stand, du overtager din bolig, hvem der skal sørge for vedligeholdelsen af din bolig i boperioden samt i hvilken stand, du skal aflevere din bolig ved fraflytning.

Hvilken vedligeholdelsesordning er gældende for din bolig og hvad er den kendetegnet ved ?

Det er tidligere vedtaget at din bolig er omfattet af en vedligeholdelsesordning, der i daglig tale benævnes A-ordningen.

A-ordningen er kendetegnet ved følgende:

Boligens standard ved overtagelsen

Du overtager din bolig i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele, såsom fodpaneler, dørgerikter, låger, døre, bordplader m.v. fremtræder ikke nødvendigvis som nyistandsatte, men kan godt bære præg af slid og ælde. Boligen og eventuelle hårde hvidevarer er rengjort samt eventuel have og udhus fremstår i renholdt og ryddelig stand.

Vedligeholdelse af boligen i din boperiode

Under din boperiode har du som lejer den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse. Denne forpligtelse består i korte træk af malerbehandling af vægge, lofter, træværk og radiatorer, tapetsering samt gulvbehandling, såsom afslibning og lakering.

Hører der en have med til din bolig, skal du i din boperiode sørge for at denne fremstår i renholdt og ryddelig stand. Under punktet "Er der vedtaget nogle specielle regler, som jeg skal tage højde for?" er der nærmere beskrevet, hvordan du skal vedligeholde haven m.m.

Al øvrig vedligeholdelse, fornyelse eller udskiftning påhviler boligafdelingen.

Boligens standard ved fraflytning

Når du fraflytter din bolig, skal den som hovedregel afleveres i samme stand, som du i sin tid overtog denne. Det vil igen sige, at vægge og lofter skal fremtræde nyistandsatte, ligesom boligen skal være rengjort og eventuel have skal fremtræde i renholdt og ryddelig stand.

Under punktet "Værd at vide i forbindelse med din fraflytning" er der en orientering om, hvorledes du skal forholde dig til at specielt vægge og lofter skal fremtræde nyistandsatte.

Din boligafdeling overtager gradvist udgiften til normalistsættelse af din bolig når du en gang fraflytter denne

For hver måned, du har beboet din bolig, overtager din boligafdeling gradvist udgiften til normalistsættelse af din bolig ved fraflytning. I praksis er det således, at for hver måned du har boet i din bolig, så kompenseres du for 1 % af normalistsættelse af din bolig når du en gang flytter. Det vil sige, at når du har boet i din bolig i 8 år og 4 måneder (1 % i 100 måneder = 100 %), så betaler din boligafdeling hele udgiften til normalistsættelsen. Du vil således modtage det fulde, indbetalte indskud retur, såfremt der ikke er andre forhold (eksempelvis huslejerestance, varmeregnskabsgebyr samt udgifter til udbedring af misligholdelse), som påvirker flytteopgørelsen.

Boligforeningen henviser i øvrigt til punktet "Værd at vide i forbindelse med din fraflytning", hvor der vil være en forklaring på begreberne *normalistsættelse* og *misligholdelse*.

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej

Værd at vide i forbindelse med din indflytning



Hvad er et indflytningssyn og indflytningsrapport ?

I forbindelse med at du flyttede ind i din bolig fik du tilsendt en dato og et tidspunkt for et indflytningssyn, hvor du og boligafdelingens vicevært sammen gennemgår boligen.

Under denne gennemgang udfylder viceværten en indflytningsrapport, der beskriver boligens stand. Meningen med indflytningsrapporten er, at eksempelvis synlige skrammer og ridser, som boligforeningen har vurderet til ikke at skulle udbedres, opnoteres i denne, således at når du en gang fraflytter boligen, så har både du og boligforeningen en oversigt over boligens stand ved din indflytning og du vil derfor ikke kunne stilles til ansvar for de opnoterede forhold.

Du får udleveret en genpart af denne indflytningsrapport. Er du forhindret i at være til stede under indflytningssynet, vil den udfyldte indflytningsrapport i stedet blive tilsendt eller alternativt blive lagt i boligen.

Under selve indflytningssynet kontrollerer viceværten i øvrigt også om boligens stand er, som den skal være. Viceværten kontrollerer derfor om eventuelle håndværkeres udførte arbejde er i orden samt om der er øvrige forhold, der ikke er som de skal være. Konstateres der ting, der ikke er i orden, vil disse naturligvis blive udbedret på boligforeningens foranledning og i givet fald på boligafdelingens regning.

Hvordan forholder jeg mig til fejl og mangler, som jeg først konstaterer efter at jeg er flyttet ind i boligen ?

Mange gange konstaterer man først eventuelle fejl, skader og mangler efter at man er flyttet ind i sin bolig og der er kommet ro på hverdagen.

I forbindelse med indflytningssynet får du derfor udleveret en fejl- og mangelliste.

Meningen med denne er, at du senest 14 dage efter indflytning indsender eller afleverer denne til viceværten påført de eventuelle fejl, skader og mangler, som du først har konstateret efter at du er flyttet ind.

Afleverer du en fejl- og mangelliste, vil boligafdelingens vicevært derfor efterfølgende komme for at besigtige de forhold, som du har opnoteret. Her vil vedkommende vurdere disse ting, og konstateres der fejl, skader eller mangler, der skal udbedres, udføres disse på boligforeningens foranledning og boligafdelingens regning. Er der ting, som viceværten vurderer ikke skal udbedres, vil han i stedet gøre et notat om at han har set fejlen, skaden eller manglen, således at du ikke stilles til ansvar for dette når du en gang fraflytter boligen.

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej

Hvad skal jeg vedligeholde i min boperiode ?

I hele din boperiode skal du vedligeholde din bolig med:

- tapetsering
- maling af lofter, vægge, træværk, radiatorer og lignende
- behandling af gulve (lakering og eventuel forudgående afslibning)

Hvor tit du skønner det nødvendigt at foretage ovenstående vedligeholdelse er et temperamentsspørgsmål og er forskellig fra person til person. Boligforeningen skal dog gøre dig opmærksom på, at det påhviler dig at foretage denne vedligeholdelse så ofte, at din bolig ikke undergår forringelse som følge af manglende vedligeholdelse.



Er der vedtaget nogle specielle regler, som jeg skal tage højde for ?

Ren- og vedligeholdelse af have og flisearealer tilhørende boligen

Den til boligen hørende have og flisearealer skal fremtræde i renholdt og ryddelig stand.

Hække og hegn må ikke være over 180cm høje.

Hække skal klippes mindst 1 gang årligt.

Hegn og havelåge skal fremtræde i vedligeholdet stand. Der skal løbende foretages nødvendige udskiftninger af defekte materialer.

Det er tilladt at nedtage det hvide hegn og stolper, hvis man er enig med naboen om at gøre det. Hverken hegn eller stolper skal opbevares. Til gengæld skal der enten plantes hæk eller opsættes hegn i skel.

Græs skal klippes mindst 2 gange månedligt i vækstperioden.

Lejeren foranstalter selv omlægningen og omforandringen af flise arealer tilhørende boligens udeareal - dog således at dette altid fremstår udført håndværksmæssigt korrekt.

Der må ikke nyplantes buske eller træer, der i udvokset stand bliver mere end 5meter i højden.

Grene og buske, der går ind på nabogrunden, skal i samråd med denne om fornøden beskæres.

Såfremt der plantes slyngplanter eller lignende, skal også de holdes klippede og må ikke gro op ad facader eller ind under taget.

Bede skal holdes rene for ukrudt så ofte som forholdene tilskriver dette – forudsætningsvist mindst 1 gang månedligt.

Arealet udenfor boligen må i øvrigt ikke anvendes til opmagasinering af effekter. Dog undtaget effekter som tilhører haven.

Der kan søges om inddragelse af fællesareal til lejerens have ved ansøgning til administrationen.

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej

Ud mod fællesareal skal der etableres en synlig afgrænsning.

Hvis en lejer ønsker sin have tilbageført til oprindelig størrelse, skal der ligeledes ansøges til administrationen. Arbejdet med tilbageførelsen samt udgiften til beplantning med buske og bunddække ifølge afdelingens standardbeplantning påhviler lejer.

Sanktioner ved manglende overholdelse af ren- og vedligeholdelse af have og flisearealer tilhørende boligen

Såfremt lejer ikke overholder sine forpligtelser efter denne ren- og vedligeholdelsesbestemmelse kan boligforeningen give lejer en skriftlig påtale om afhjælpning inden 10 dage, idet udlejer alternativt vil foranstalte afhjælpningsarbejderne gennemført for lejers regning – i hvilken forbindelse påtaleskrivelsen tjener som varsel jævnfør Almenlejeloven § 33 stk. 1 (6 ugers varsel).

Såfremt lejer 2 gange inden for et kalenderår har misligholdt sin ren- og vedligeholdelsespligt vedrørende haven og de befæstede arealer i en sådan grad som nødvendiggør boligforeningens afhjælpning på lejers regning efter nærværende bestemmelse vil misligholdelsen være at betragte som vanrøgt jævnfør Almenlejelovens § 81 stk. 1 nr. 7 med retsfølger som beskrevet i § 82. Det indebærer, at lejeforholdet kan gøres betinget af lejers overholdelse af vedligeholdelsesreglement og ved overtrædelse heraf medføre opsigelse.

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej



Hvad skal boligafdelingen vedligeholde i min boperiode ?

Det påhviler boligforeningen at holde ejendommen og dermed din bolig forsvarligt ved lige.

Boligafdelingen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning, reparation og fornyelse af ruder, vandarmaturer, stikkontakter, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af boligafdelingen eller af dig eller en tidligere lejer som led i dennes råderet.

Det vil i praksis sige, at du eksempelvis skal henvende dig til boligforeningen eller viceværten såfremt dit komfur eller køleskab er i stykker eller din vandhane drypper.

Indbefattet i boligafdelingens vedligeholdelsesforpligtelse er endvidere reparation eller udskiftning af det faste inventar og dets tilbehør samt øvrige bygningsdele, som er installeret af eller skriftligt godkendt som overtaget af din boligafdeling. Dette kan eksempelvis være køkkenbordplader, køkkeninventar, gulve, udestue m.v.

Såfremt der i din boperiode skal ske større reparationer af vægge, eksempelvis som følge af afskalninger eller lignende, så står boligafdelingen for denne vedligeholdelse.

Boligafdelingen sørger endvidere for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler, dog ikke i de tilfælde hvor dette skyldes mistede eller uoriginale nøgler.

Fælles for boligafdelingens vedligeholdelsespligt er dog gældende, at skyldes den fornødne vedligeholdelse misligholdelse, fejlagtig brug eller hærværk, betaler du som lejer udgiften fuldt ud.

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej

Vedligeholdelses- og rengøringsvejledning

<u>Anbefalinger vedrørende indkøb af maling</u>	19
<u>Blandingsbatterier/haner</u>	17
<u>Bordplader</u>	12
<u>El-installationer</u>	17
<u>Gulve</u>	10
<u>Håndvask, toilet, badekar</u>	17
<u>Komfur</u>	15
<u>Køle/fryseskabe</u>	16
<u>Lofter</u>	10
<u>Ovn</u>	16
<u>Rør og radiatorer</u>	17
<u>Træværk</u>	12
<u>Udsugnings- og friskluftventiler</u>	17
<u>Vinduer, døre og vægbeklædning</u>	14
<u>Vægge</u>	9



Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej

Vægge

Rengøring

Pudsede vægge, d.v.s. kalkede eller limfarvede, tåler kun let støvsugning.

Plastmalede eller flisebeklædte vægge må kun rengøres med rengøringsmidler uden slibemiddel. Brug sulfo. Kalkpletter fjernes med svag eddikesyre.

Vedligeholdelse

Tapetserede vægge

Hvis du tapetserer i boperioden, kan det ske både med og uden afrensning af eksisterende tapet.

Tapetsering uden afrensning

- Alt løstsiddende tapet fjernes.
- Alle kanter/overlæg slibes, til de er jævne.
- Huller og revner spartles ud.
- Inden opsætning af nyt tapet slibes og forlimes på de spartlede steder.

Tapetsering med afrensning

- Gammel tapet kan fjernes med spartel, tapetopbløder eller afdampningsapparat. Afdampningsapparat må ikke bruges i boliger med plastikfodlister og -karme.
- Huller og revner behandles som ved tapetsering uden afrensning.
- Husk at foretage en grundig afdækning af gulv, inden arbejdet påbegyndes, så skader undgås.

Tapetsering med rutex (savsmuldstapet)

Savsmuldstapet kan anvendes som vægbeklædning, der kan vedligeholdes med påstrykning af plastmaling.

Såfremt der er tapetseret med savsmuldstapet, skal der altid foretages en fuldstændig afrensning, inden der opsættes nyt tapet.

Savsmuldstapet skal stødes sammen og kan ikke som standardtapeter opsættes med overlæg i samlingerne.

Ved opsætning skal vejledning fra forhandler eller leverandør altid følges.

Malede vægge

Strukturmaling skal altid ske på dobbelt grundpapir. Der må under ingen omstændigheder males med strukturmaling direkte på væg eller tyndt papir.

Plastmaling af almindelig tapet kan godkendes, hvis tapetet er korrekt opsat og i hel stand.

Vær dog opmærksom på, at tapetet kan være af så ringe kvalitet, at det ikke bør males med plastmaling.

Limfarvede og kalkede vægge

Pudsede vægge, der er limfarvede eller kalkede, kan istandsættes ved at væggene først afvaskes og at der dernæst opsættes glasfilt, hvorefter der foretages en almindelig malerbehandling. Glasfilt er i modsætning til glasvæv helt uden struktur.

Flisebeklædte vægge

Der må ikke ændres ved vægge, som ved indflytningen er beklædt med fliser. På grund af den glaserede overflade er flisemaling ikke særlig holdbar og vil stort set altid ende med et dårligt resultat. Der vil hurtigt fremkomme afskalninger, og desuden vil det være næsten umuligt at genoprette til normalt udseende ved fraflytning.

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej

Lofter

Rengøring

Malede lofter tåler normal afvaskning med en hårdt opvredet klud, men bliver dog ofte skjoldede.

Limfarvede og kalkede lofter, der smitter af, tåler kun let støvsugning.

Vedligeholdelse

Revnedannelser på malede, limfarvede eller kalkede lofter kan repareres med opsætning af glasfilt.

Malede lofter

- Afskrabning af løstsiddende maling.
- Afvaskning med grundrensmiddel (fås hos forhandleren) efterfulgt af afvaskning med rent vand.
- Spartling/slibning.
- Pletgrunding.
- Færdigstrygning.
- Også her er afdækning af gulve meget påkrævet.

Limfarvede eller kalkede lofter

- Afvaskning med rent vand, indtil bunden ikke smitter af.
- Grunding (spørg forhandleren).
- Spartling/slibning.
- Pletgrunding.
- Færdigstrygning.

Gulve

Nedenstående vedligeholdelsesanvisninger for de forskellige gulvtyper må kun ændres efter aftale med boligforeningens inspektør.

Linoleums- og vinylgulve

Rengøring

Vaskes med sæbespåner, da gulvene ikke tåler soda, salmiakspiritus eller sulfomidler.

Vedligeholdelse

Jævnlig vask med sæbespåner er tilstrækkelig til at holde gulvet pænt.

Reparation

Skal udføres af fagfolk. Kontakt derfor boligforeningens inspektør.

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej

Terrazzogulve og stiftsmosaik/klinker

Rengøring

Må kun vaskes med sæbespånere eller brun sæbe, da andre rengøringsmidler affedter gulvet og gør det ru.

Vedligeholdelse

Hvis gulvet med tiden får et gråt slør af kalk, kan der benyttes selvblankende, metalliseret vandvoks eller stenpolitur.

Der må kun afkalkes med et kalkopløsende rengøringspulver eller med eddike på en klud.

Reparation

Skal udbedres af fagfolk. Kontakt derfor boligforeningens inspektør.

Lakerede parketgulve

Rengøring

Jævnlig støvsugning samt vask med sæbespånere. Til vanskelige pletter kan anvendes terpentin.



Vedligeholdelse

Jævnlig lakering med vandig gulvlak – spørg eventuel boligforeningen til råds vedrørende type og producent. Lakering skal ske, før den eksisterende lak er slidt igennem, da der ellers kan ske en varig misfarvning af træet. Før lakeringen bør gulvene afvaskes med eddike eller grundrens hvorefter kan let afslibning foretages med pudseklods. Efter afslibningen bør gulvene igen afvaskes med eddike eller grundrens.

Brugsanvisning skal følges nøje.

Gulvafhøvling

Gulvafhøvling må kun foretages af momsregistreret firma, der er specialist i gulvafhøvling.

Bonede parketgulve

Rengøring/vedligeholdelse

Bonede gulve rengøres ved aftørring af gulvet med klud påført bonevoks, der dermed renser gulvet. Ved rengøring med sæbespånere kan gulvet få et blakket udseende.

Ludbehandlede gulve

Rengøring

Jævnlig støvsugning samt vask med sæbespånere.

Vedligeholdelse

Let slibning samt ny lud.

Brugsanvisning på de anvendte materialer skal altid følges nøje.

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej

Oliebehandlede gulve

Rengøring

Vaskes med sæbespån eller specialrengøringsmidler til olierede gulve.

Vedligeholdelse

Let slibning samt oliebehandling.

Træværk

Fodlister, paneler, indvendige døre med mere

Malet træværk

Rengøring

Rengøres med almindelig rengøringsmiddel eller opvaskemiddel.

Vedligeholdelse

- Afvaskning med grundrensemiddel fra forhandler.
- Slibning.
- Pletning, evt. mellemstrygning (ved farveændring).
- Færdigstrygning.
- Som maling anvendes olie-, alkyd- eller akrylmaling.

Oliebehandlet træværk, f.eks. naturtræsfinerede døre

Rengøring

Aftørring med vaskeskind eller klud. Brug rent vand eller specialrengøringsmidler. Anvend aldrig rengøringsmidler med salmiak, da salmiak kan opløse den oliebehandlede overflade med det resultat, at overfladen bliver skjoldet.

Vedligeholdelse

Vedligeholdes med linolie. Overskydende olie tørres af, da den ellers kan smitte af.

Lakeret træværk

Rengøring

Afvaskes bedst med opvaskemiddel.

Vedligeholdelse

Slibning og lakering med vandbaseret lak.

Bordplader

Bordplader af plastlaminat

Rengøring

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej

Pletter afvaskes med opvaskemiddel, hvorefter der vaskes efter med vand. Pladerne tåler ikke skurepulver og andre ridsende rengøringsmidler.

Vedligeholdelse

Laminatplader er i princippet vedligeholdelsesfrie, men tåler ikke, at der sættes varme gryder og lignende på dem.

Bordplader af poleret granit

Rengøring

Daglig rengøring af granitpladen kan foretages med gængse rengøringsmidler (såsom eksempelvis Ajax), varmt vand eller sæbspånvand.

Anvender du gængse rengøringsmidler (såsom eksempelvis Ajax) til den daglige rengøring, skal du være klar over, at du lidt oftere vil være nødsaget til at foretage en pleje (forsegling) af granitpladen end hvis du anvendte varmt vand eller sæbspånvand. Det skyldes, at gængse rengøringsmidler virker affedtende, hvorfor forseglingen af granitpladen stille og roligt forsvinder. Dermed åbnes der op for de små porer, der er i granitpladen, og snavs og kalk vil på sigt sætte sig i disse.

Anvendes varmt vand til den daglige rengøring, forlænges perioden inden du skal foretage en pleje (forsegling) af granitpladen. Det skyldes, at varmt vand kun i ringe grad virker affedtende.

Det bedste daglige rengøringsmiddel er naturligvis sæbspånvand, idet dette både rengør og plejer (forsegler) granitpladen i samme arbejdsgang.

Pleje (forsegling) af granitpladen

Alt afhængig af hvilke produkter, du anvender til den daglige rengøring, skal du med mellemrum pleje granitpladen. Det sker ved at du tilfører granitpladen en forsegling, således at de små huller i granitpladen lukkes og dermed bliver modstandsdygtig overfor snavs, kalk m.v.

Forarbejde

Inden granitpladen skal påføres forsegling, skal den rengøres i bund. Dette kan ske ved, at man anvender rengøringsmiddel (såsom eksempelvis Ajax), eventuelt gentagne gange indtil granitpladen er helt ren.

Alternativt kan der i byggemarkeder m.v. købes specialprodukter til afrensning (grundrengøring) af polerede granitplader.

Uanset om du anvender rengøringsmiddel eller specialprodukter til afrensning af granitpladen, skal du afslutningsvis afvaske granitpladen, 1 – 2 gange, med varmt vand, således at alt rengøringsmiddel er fjernet fra de små porer i granitpladen.

Afsluttende forsegling

Når granitpladen er tør påføres tyk sæbspånvand. Dette gentages 2 til 3 gange. Afslutningsvis fjernes overskydende sæbspånvand med almindeligt varmt vand.

Alternativt kan der i byggemarkeder m.v. købes specialprodukter til forsegling af polerede granitplader. Personalet i disse kan vejlede nærmere om brugen af disse, ligesom der er en vejledning på flaskens etiket.

Bordplader af massiv træ og udtræksplader

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej

Rengøring

Vaskes med opvaskemiddel eller specielt rengøringsmiddel til massivtræsprodukter.

Vedligeholdelse

Oliebehandlede plader kan smøres med linolie.

Lakerede plader kan slibes og lakeres med vandbaseret lak.

Afsætningsplader til varme ting

Rengøring

Vaskes med eddikevand.

Vedligeholdelse

Smøres med madolie.

Stålvasker/stålborde

Rengøring

Vaskes med sulfo.

Vedligeholdelse

Særlig grundig afrensning og polering kan ske med materialer, der ikke ridser. Brug wienerkalk eller sprit eller rensedmidler til glaskeramiske komfurer.

Vinduer, døre og vægbeklædning

Vinduer og døre i aluminium og plast

Rengøring/vedligeholdelse

Rengøring må kun foretages med varmt vand tilsat Ajax eller lignende, da brug af andre midler kan ødelægge overfladen.

Vinduer og døre i aluminium og plast må aldrig males.

Der må aldrig bores huller, da isoleringen dermed ødelægges.



Vinduesplader i træ

Rengøring

Rengøres med almindelige rengøringsmidler eller opvaskemidler.

Vedligeholdelse

- Afvaskning med grundrensmiddel fra forhandler.
- Slibning.
- Pletning og eventuel mellemstrygning ved farveændring.
- Færdigstrygning.
- Som maling anvendes olie-, alkyd- eller akrylmaling.

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej

Vinduesplader og vægbeklædning i laminat

Rengøring

Pletter afvaskes med sulfomidler, hvorefter der vaskes efter med vand. Pladerne tåler ikke skurepulver og andre ridsende rengøringsmidler.

Vedligeholdelse

Laminatplader er i princippet vedligeholdelsesfrie.

Der må ikke bores huller i laminat. Klistermærker og lignende kan ikke fjernes igen. Udskiftning på grund af forkert behandling skal betales ved fraflytning.

Vinduesplader i sten

Rengøring

Vaskes med sæbespån eller brun sæbe.

Vedligeholdelse

Behandles med stenpolitur, der købes hos forhandler.

Komfur

Det er vigtigt altid at bruge gryder og pander med plan bund. Samtidig bør grydens/pandens bund dække hele kogepladen. Sørg endvidere for, at kogefelterne på glaskeramiske plader og kogegej er helt tørre, før kogegejet sættes på pladen. Kogepladerne bliver ødelagt, hvis anvisningerne ikke følges.

Hertil kommer, at der næsten ikke er noget varmespild, når bunden dækker hele kogepladen.

Beboeren er erstatningspligtig, hvis kogepladen ødelægges som følge af forkert brug.

Glaskeramisk komfur

Rengøring

Efter brug rengøres pladen med almindelige rengøringsmidler eller opvaskemiddel. Overkog og pletter fjernes med den medfølgende skraber, medens pladen endnu er varm. Derefter poleres med et specielt rengøringsmiddel til glaskeramikplader, f.eks. Sidol.

Vær opmærksom på, at skurepulver i flydende og fast form vil medføre, at pladen bliver ridset og derfor vil blive krævet udskiftet ved fraflytning.

Hvis der under madlavningen spildes sukker og lignende, der bliver til karamel, skal det straks fjernes fra pladen, da det ellers ikke er muligt at fjerne det uden at skade denne.

Komfur med faste plader

Rengøring

Kogepladerne holdes rene ved, at man tørrer dem af med en hårdt opvredet klud. Derefter tændes for pladerne et øjeblik, så de tørrer.

Er grundig rengøring nødvendig, bruges en tør skureklud eller svamp. Der bør aldrig anvendes metalbørste eller metalsvamp, da de ridser og fjerner den rustbeskyttende belægning.

Vedligeholdelse

Hvis pladens rustbeskyttelse med tiden slibes af, kan pladen beskyttes ved at der påsmøres

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej

et tyndt lag madolie. Tænd derefter et øjeblik.

Saltholdige væsker, der koger over, kan medføre rustdannelser på kogepladen og bør aftørres straks.

Våde gryder og tildampede låg bør ikke anbringes på kogepladerne, ligesom kogepladeskjulere bør undgås. I begge tilfælde kan pladerne ruste.

Ovn

Det kan være svært at afgøre, om ovnen er selvrensende eller ej. Følgende rettesnor kan dog benyttes:

- Er ovnens sider belagt med en ru, grålig belægning, er ovnen sandsynligvis selvrensende.
- Er de sorte og glatte, er der sandsynligvis tale om en almindelig ovn.

Almindelig ovn

Rengøring

Hver gang ovnen har været i brug, bør den luftes godt ud. Lad derfor ovndøren stå på klem et stykke tid.

Tør ovnen af med et stykke blødt papir, mens den er varm. Skal den vaskes, bruges brun sæbe eller sulfo.

Sidder pletterne meget fast, påsmøres en lind grød af brun sæbe og salmiakspiritus eller et ovnrensmiddel. Ovnens opvarmes, indtil sæben bobler op. Der slukkes, og ovnen vaskes med f.eks. eddikevand.

Selvrensende ovn



Rengøring

Når ovnen har været anvendt til kraftig stegning, grillstegning eller andet, der har afsat fedt på siderne, skal den renses. Ovnens ribber, kageplade, låge med mere gøres rene på normal vis. Overkog og lignende fjernes straks med en fugtig klud eller køkkenrulle.

Ovnens sider og bund tørres af med en blød fugtig klud eller svamp. Som rengøringsmiddel anvendes brun sæbe eller flydende Ajax. Spraymidler og ovnrens ødelægger belægningen i selvrensende ovn og må ikke anvendes.

Ved efterrensning stilles termostaten for ovn på R, og ovnventilen åbnes. Ved denne temperatur bør ovnen arbejde mindst 1 - 2 timer.

Emaljerede dele

Rengøring

Ovnpladen og andre emaljerede dele må kun rengøres med almindelige rengøringsmidler.

Køle/fryseskabe

Rengøring/vedligeholdelse

Skabet gøres bedst rent med almindelige rengøringsmidler.

Plasticdelene tåler højst en temperatur på 85° C og tåler således ikke kogende vand eller opvaskemaskine.

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej

Kompressor-rummet og trådkondensatoren på skabets bagside skal med jævne mellemrum - mindst to gange årligt - renses for støv. Det gøres lettest med en støvsuger. Affaldshullet i bagpladen kan renses med en piberenser eller en vatpind.

Luftcirkulation

Det er vigtigt, at luften kan cirkulere under, over og bag skabet. Det sikres ved, at man sørger for et passende luftmellemrum, når man stiller på skruerne under skabet og afstandsstykkerne ved kompressorpladen på skabets bagside.

Ved indbyggede skabe må ventilationsåbningen over skabet ikke lukkes/dækkes med bøger og lignende.

Opstår der tvivl, så spørg viceværten.

Håndvask, toilet, badekar

Rengøring

Almindelig rengøring foretages med sæbe og børste samt aftørring med sprit. Kalk og rustpletter må kun fjernes med et kalkopløsende pulver eller eddike.



Reparation

Kontakt altid viceværten.

Blandingsbatterier/haner

Rengøring

Der vaskes med sæbe og tørres efter med sprit. Perlatorer, der er kalket til, lægges i blød i eddike eller eddikesyre.

Reparation

Kontakt altid viceværten, hvis vandhaner eller cisterner løber.

Rør og radiatorer

Rengøring

Støvsugning med specielt mundstykke og afvaskning med almindelige rengøringsmidler.

Der må ikke tørres tøj på radiatorerne, da det kan give fugtproblemer i lejligheden.

Er du i tvivl om, hvordan du udnytter varmeanlægget på den mest økonomiske måde, så kontakt viceværten.

El-installationer

Såfremt der ikke er automatsikringer bør du altid have et lager af sikringer og vær opmærksom på, at udskiftning sker med den type sikring, som sidder i den pågældende afbryder. Afbryd strømmen, inden der skiftes sikring.

Af hensyn til driftssikkerheden bør HPFI/HFI-relæets testkontakt afprøves mindst én gang om året.

Alle indgreb i faste installationer skal foretages af en autoriseret elinstallatør.

Udsugnings- og friskluftventiler

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej



Rengøring

Rengøres for støv og fedt og for at undgå fugtskader, må de aldrig tilstoppes.

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej

Anbefalinger vedrørende indkøb af maling

Loftsbehandling

Samtlige lofter i boligen anbefales malerbehandlet med en loftplastmaling med en glans mellem 3 og 5.



Vægbehandling

Stue, værelser og entre

Samtlige vægge anbefales malerbehandlet med en plastmaling med en glans på omkring 7. Derved sikres, at væggene er vaskbare efter endt malerbehandling.

Køkken

Væggene i køkkenet anbefales malerbehandlet med en plastmaling med en glans på omkring 10.

Derved sikres, at væggene er vaskbare efter endt malerbehandling.

Badeværelse

Overvægge i badeværelset anbefales malerbehandlet med en plastmaling med en glans på omkring 5.

Undervægge anbefales malerbehandlet med en decideret vådrumsplastmaling på vandbasis med en glans på omkring 40.

Derved sikres, at eventuel fugt og vand ikke kan trænge ind i væggen.

Træbehandling

Træværk

Fodpaneler, karme og indfatninger anbefales malerbehandlet med vandig akrylmaling med en glans på omkring 50.

Dørplader

Malede dørplader anbefales malerbehandlet med vandig akrylmaling med en glans på omkring 50.

Lakerede dørplader, herunder indgangsdør, anbefales lakeret med vandbaseret, klar lak med en glans på 50.

Olierede døre behandles med teaktræsolie.

Behandling af rør og radiatorer

Samtlige rør og radiatorer anbefales malerbehandlet med vandbaseret radiatormaling med en glans på omkring 50.

Generelt om valg af malerprodukt og producent

Når det gælder valg af malerprodukt og producent bør man være opmærksom på, at pris og kvalitet for det meste følges ad. Der kan være stor forskel på slutresultatet mellem to forskellige malerprodukter med samme glans men til vidt forskellig pris.

Derfor anbefaler boligforeningen altid at man som minimum anvender et produkt af en rimelig kvalitet og dermed pris. Der er ikke noget værre end at man efter mange timers malerarbejde blot konstaterer, at det ikke er muligt at foretage lettere afvaskninger af væggene.

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej

Værd at vide i forbindelse med din fraflytning



Hvad sker der, når jeg opsiges min bolig ?

Når boligforeningen modtager din skriftlige opsigelse af din bolig med angivelse af fra hvilken dato, du fraflytter denne, går vi straks i gang med at forsøge at genudleje boligen med virkning fra den dato, hvor den er istandsat og dermed indflytningsklar for den nye beboer.

I en af hverdagene umiddelbart efter du har tømt og fraflyttet din bolig berammer boligforeningen en dato og et tidspunkt for et fraflytningssyn. Senest 1 uge før denne dato vil du automatisk blive indkaldt til at deltage i dette.

Hvordan skal min bolig afleveres når fraflytningssynet skal udføres ?

Din bolig, herunder eventuelt pulterrum, kælder, udhus og lignende skal være tømt for alt indbo m.v. Hele boligen skal være rengjort, og eventuel have skal fremtræde renholdt.

Hvad er et fraflytningssyn og hvad sker der under dette ?

Fraflytningssynet foretages af boligforeningens inspektør eller vicevært, hvor du som sagt er velkommen til at deltage.

Under fraflytningssynet udarbejder boligforeningens inspektør eller vicevært en fraflytningsrapport, hvoraf det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, hvilke der er misligholdelse samt hvilke, der betales af boligafdelingen.

Ønsker du ikke at deltage i fraflytningssynet eller er du forhindret, så fremsender boligforeningen automatisk en genpart af fraflytningsrapporten til din ny, opgivne adresse.

Istandsættelsesudgifter - overslag og endelig opgørelse

Senest 14 dage efter fraflytningssynet vil du modtage en skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen af din bolig samt din andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og misligholdelse. Som nævnt under afsnittet "Kort orientering om den vedligeholdelsesordning, der er gældende for din bolig" godtgøres du for 1 % af udgifterne for normalistandsættelse for hver måned, du har boet i din bolig.

På baggrund af den udarbejdede fraflytningsrapport rekvirerer boligforeningen håndværkere til at udføre de beskrevne istandsættelsesarbejder.

Når disse arbejder er udført, modtager du en endelig flytteopgørelse med de helt nøjagtige udgifter til istandsættelsen af din bolig, herunder din andel heraf. Samtlige udgifter på denne flytteopgørelse dokumenteres, til din orientering, med vedlagte kopier af fakturaer m.v.

Din endelige andel af istandsættelsesudgifterne kan maksimalt overstige det oprindeligt udsendte prisoverslag med 10 %.

Hvilke istandsættelsesarbejder går ind under begrebet normalistandsættelse

Følgende istandsættelsesarbejder udføres som normalistandsættelse, hvor du godtgøres med 1 % pr. måned, du har boet boligen:

- maling af lofter og overvægge
- maling eller tapetsering af vægge
- let rengøring efter håndværkere

Eventuel afrensning eller nedtagning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af din boligafdeling, med mindre opsætning ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej

Hvilke istandsættelsesarbejder går ind under begrebet misligholdelse

Udtrykket misligholdelse dækker over de istandsættelsesudgifter, der foreligger når din bolig eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig eller manglende vedligeholdelse eller lige frem uforsvarlig adfærd.

Som eksempler på dette kan være huller i indvendige døre, manglende rengøring af boligen (herunder inventar såsom komfur, køleskab, toilet, vaske) overmalede stikkontakter, manglende lakering eller oliering af trægulve, således at trægulvet har taget skade.

Hvilke istandsættelsesarbejder betales fuldt ud af boligafdelingen ?

Istandsættelsesudgifter til maling af træværk, udskiftning eller fornyelse af øvrige bygningsdele som følge af slid og ælde, samt eventuel let afslibning og lakering af gulv. Let afslibning og lakering af gulv foretages typisk hvor der er synlige ridser i lakken og hvor boligforeningens inspektør eller vicevært vurderer, at disse forsvinder ved en let afslibning og efterfølgende lakering.

Hvilke arbejder skal der typisk udføres i en bolig, der fraflyttes ?

Din brug af boligen igennem din boperiode har, naturligvis i større eller mindre grad, sat sit præg på specielt vægge og lofter. Dette selvfølgelig under hensyntagen til i hvor lang tid, du har boet i boligen. Generelt må det siges, at der i forbindelse med en fraflytning typisk vil skulle foretages malerarbejde af stort set samtlige vægge og lofter i boligen.

Fremstår vægge og lofter derimod som nyistandsatte i forbindelse med fraflytningssynet af din bolig, og boligforeningen derfor vurderer, at der ikke kan opnås et bedre resultat, samt at malerarbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt, så vil vægge og lofter ikke blive malet på boligforeningens foranledning.

Kan det betale sig selv at male vægge og lofter inden selve fraflytningssynet ?

Da det som tidligere nævnt er vedligeholdelsesordningen A-ordningen, der er gældende for din bolig, betyder dette, at for hver måned du har boet i boligen, får du godtgjort 1 % af udgiften til den normale istandsættelse af din bolig i forbindelse med en fraflytning.

Efter 8 år og 4 måneder er der derfor 100 % godtgørelse af udgiften til den normale istandsættelse af boligen (istandsættelse af lofter og vægge samt afvaskning af træværk).



På baggrund af denne fraflytningsordning kan man deraf udlede, at har du boet i din bolig i relativt kort tid, så får du ikke ret meget godtgjort af udgiften til malerarbejdet.

Dette har vi forsøgt at skitsere ved efterstående to eksempler, som dog skal betragtes som værende vejledende:

Hvis din boperiode har været på 2 år, og udgiften til malerarbejdet i boligen for eksempel beløber sig til kr. 9.000, så vil du få godtgjort kr. 2.160 af denne udgift ($kr. 9.000 \times 1 \% \times 24$ måneder).

Det vil sige, at **du ved en fraflytning selv skal betale kr. 6.840 af udgiften til malerarbejdet.**

Hvis din boperiode har været på 7 år, og udgiften til malerarbejdet i boligen beløber sig til for eksempel kr. 9.000, så vil du få godtgjort kr. 7.560 af denne udgift ($kr. 9.000 \times 1 \% \times 84$ måneder).

Det vil sige, at **du ved en fraflytning selv skal betale kr. 1.440 af udgiften til malerarbejdet.**

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej

Af ovenstående eksempler kan man udlede, at det ved en forholdsvis kort boperiode godt kan betale sig selv at male vægge og lofter inden selve fraflytningssynet, idet udgiften til dit indkøb af en god væg- eller loftplastmaling sagtens kan modsvares af, hvad du vil spare, så fremt boligforeningen skal rekvirere en maler til dette arbejde. Du skal være opmærksom på, at du selv skal afholde udgiften til indkøb af maling m.v., idet **dit indkøb af maling m.v. ikke kan indgå som en godtgørelsesberettiget udgift vedrørende den normale istandsættelse af din bolig.**

Derfor - kan du selv udføre malerarbejdet på en håndværksmæssig korrekt måde, eller kender du en, der kan hjælpe dig med dette, så er du naturligvis velkommen til at gøre dette.

Har din boperiode derimod været noget længere kan det for det meste ikke betale sig selv at udføre malerarbejdet, idet den godtgørelse, som du får for hver måned du har boet i boligen, er så stor, at det er yderst begrænset, hvad du vil spare ved selv at udføre malerarbejdet.

Kan jeg få vejledning fra boligforeningen ?

Du er altid velkommen til at kontakte boligforeningen for at få vejledning og råd i forbindelse med din fraflytning. Der kan i den forbindelse være andre faktorer, der kan have betydning ved en fraflytning fra netop din bolig. **Så kort og godt - spørg endelig boligforeningen til råds.** Boligforeningens inspektør træffes bedst mellem kl. 08.00 og kl. 10.00.

Anbefaler boligforeningen en bestemt kvalitet på maling m.v. ?

Ja, boligforeningen anbefaler en bestemt kvalitet på maling, afhængig af hvilke rum og vægge, der er tale om.

Generelt anbefaler vi, at man køber en kvalitetsmaling fra anerkendte producenter af plastmaling, idet malerarbejde udført med maling af dårlig kvalitet kan risikere at blive kasseret.

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej



Dine rettigheder og klagemuligheder

Hvad gør jeg hvis jeg er uenig med boligforeningen, uanset om det er i forbindelse med min indflytning, fraflytning eller under min boperiode ?

Lige fra den dag, du har overtaget boligen, til den dag, hvor du efter at have fraflyttet boligen modtager en fraflytningsopgørelse (tilbagebetaling af indskud med eventuelt fradrag af istandsættelsesudgifter m.v.), er du beskyttet af den lovgivning, som boligforeningen er omfattet af.

I dagligdagen har du naturligvis mulighed for at kontakte viceværten eller boligforeningen, såfremt der er forhold i forbindelse med din indflytning eller fraflytning samt vedligeholdelsen af din bolig i din boperiode, som du er utilfreds med. I langt de fleste tilfælde finder vi i fællesskab en løsning på disse problemer.

Skulle det imidlertid vise sig, at du stadig ikke er tilfreds med den løsning, som boligforeningen kan tilbyde, så har du mulighed for at klage over dette til Beboerklagenævnet. Beboerklagenævnet har adresse hos Skive Kommune, Torvegade 10, 7800 Skive.

Beboerklagenævnet skal have en kort redegørelse over, hvad du er utilfreds med og hvorfor. Det koster kr. 146 (i 2019-niveau) at få Beboerklagenævnet til at behandle din klage.

Hvad er Beboerklagenævnet ?

Beboerklagenævnet er en uvildig klageinstans. Nævnet består af 3 medlemmer, hvortil kommer en sekretær, der til daglig er jurist hos Skive Kommune. Formanden for Beboerklagenævnet er altid en uvildig, udpeget jurist, mens de to øvrige medlemmer er udpeget af Skive Kommunes kommunalbestyrelse. Det ene af disse medlemmer skal repræsentere boligorganisationerne i Skive Kommune og det andet medlem lejerne.

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 15 – Bjarkesvej



Vedligeholdelsesreglementets ikrafttræden

Nærværende vedligeholdelsesreglement træder i kraft med virkning fra den 1. juli 2011.

Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående oplysninger i din lejekontrakt. Det vil sige, at vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de eventuelle bestemmelser, der står i din lejekontrakt.

Godkendt på afdelingsmøde den 29. september 2014.