



Vedligeholdelseskatalog Enebærhaven



Indhold

1. INDLEDNING

Pas godt på din bolig – det betaler sig!	4
--	---

2. VEDLIGEHOLDELSEREGLEMENT

Model A – normalstandsættelse	5
Generelt	6
Overtagelse af boligen ved indflytning	6
Vedligeholdelse i boperioden	7
Ved fraflytning	8
Særlig udvendig vedligeholdelse	9
Særlige regler for indvendig vedligeholdelse	9

3. BOLIGENS STAND VED INDFLYTNING

Stuer, værelser og entré	10
Køkken	10
Badeværelse	11
Afløb	11
Træværk indvendigt	11



Inventar	12
Nagelfast inventar	12
Gulve	12
Altaner	12
Trapper og trappedele	12

4. VEDLIGEHOJDELSE AF BOLIGEN I BOPERIODEN

Lofter	14
Vægge	14
Flisebeklædning	14
Vinduesrammer, paneler m.m.	15
Malet træværk generelt	15
Dørflader, skabe m.m.	15
Køkkenbordplader	16
Gulve og dørtrin	16
Radiatorer	17
VVS installationer	17
Blandingsbatteri og bruser	17
Målerskabe m.m.	17
Installation af antenner og paraboler	17
Hårde hvidevarer	18
Nøgler og låse	18
Altaner	19
Haver m.v	20
Udvendigt træværk	21
Råd omkring indvendig vedligeholdelse	22



1. Indledning

Pas godt på din bolig – det betaler sig!

I dette katalog kan du læse om, hvordan du skal vedligeholde din bolig mens du bor i den og hvordan vedligeholdelsesstanden bliver vurderet i forbindelse med din fraflytning. Du kan også læse om de krav, som afdelingen har fastsat for boligens stand ved indflytning. Du har gode muligheder for selv at tilrettelægge, hvordan og hvor ofte du vil vedligeholde din bolig, men som hovedregel skal du huske på, at løbende og korrekt vedligeholdelse betaler sig og kan sikre dig imod betydelige omkostninger til genopretning af boligen - både mens du bor her og hvis du vælger at flytte. Vedligeholdelseskataloget indeholder 3 hovedkapitler, som tilsammen udgør afdelingens vedligeholdelsesreglement.

- Kapitel 2 beskriver den valgte vedligeholdelsesordning i afdelingen og de overordnede regler omkring boligens overtagelse, vedligeholdelse og fraflytning
- Kapitel 3 beskriver afdelingens standard og regler for boligens stand ved indflytning
- Kapitel 4 beskriver afdelingens krav til, hvordan du skal vedligeholde din bolig, mens du bor i den.

Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. Vedligeholdelsesreglementet gælder altså, uanset hvad der står i lejekontrakten.

Hvis du er i tvivl om noget, så ret henvendelse til servicecentret.

Afdelingsmødets godkendelse:

Afdelingens vedligeholdelsesreglement er godkendt af beboerne på afdelingsmødet den 21. november 2018.



2. Vedligeholdelsesreglement

A-ORDNINGEN—KORT FORTALT

Lejeren sørger i bo perioden 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 normalistandsættelse, der omfatter slibning og lakering af gulve, nødvendig hvidtning, maling af lofter, samt rengøring. Normalistandsættelse kan

undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt ny istandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift i forhold til boperiodens længde op til 100 måneder. Efter 100 måneder udføres normal istandsættelse for udlejers regning.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse

MODEL A—NORMALISTANDSÆTTELSE

I GENERELT

- | | | |
|---------------------------|----|--|
| Reglernes ikrafttræden | 1. | Med virkning fra den 21. november 2018 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 ny istandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være ny istandsatte. |
| 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. |
| Indflytningsrapport | 3. | Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten 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 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 VEDLIGEHOVELDELSE I BOPERIODEN

- | | |
|----------------------------------|--|
| Lejerens vedligeholdelsespligt | <ol style="list-style-type: none">1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. 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. |
| Særlig udvendig vedligeholdelse | <ol style="list-style-type: none">3. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet. |
| Udlejerens vedligeholdelsespligt | <ol style="list-style-type: none">5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, el-afbrydere, toiletkummer, cisterner, vaskekummer, køleskabe, komfurer, er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.6. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5. |
| Anmeldelse af skader | <ol style="list-style-type: none">8. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks anmelde dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse. |

IV VED FRAFLYTNING

- | | |
|---------------------------------------|--|
| Normalistsandsættelse ved fraflytning | <p>1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hvidtning eller maling af lofter- Letslibning og lakering af gulve- Maling eller tapetsering af vægge- Rengøring <p>Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt eller lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.</p> |
| | <p>2. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.</p> |
| Misligholdelse | <p>3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.</p> <p>4. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.</p> |
| Ekstraordinær rengøring | <p>5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.</p> |
| Undladelse af normal istandsættelse | <p>6. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.</p> |
| Syn ved fraflytning | <p>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.</p> |
| Fraflytningsrapport | <p>8. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke, der er misligholdelse eller i øvrigt skal betales af udlejeren.</p> <p>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.</p> |
| Haver | <p>10. Haver skal være vedligeholdte med klippet hæk og græs, uden efterladte effekter. Belægninger i haverne skal være fejjet.</p> |

Oplysning om	10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejerens skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
Endelig opgørelse	11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerens uden unødige 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. 12. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
Arbejdets udførelse	13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
Istandsættelse ved bytning	14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V SÆRLIG UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE (jvf. afsnit III, 4)

Udvendig vedligeholdelse	1. Udenfor boligen skal du selv vedligeholde- og renholde: <ul style="list-style-type: none"> - Haveareal, herunder græsplæne, fliser, hæk og hegn m.m. - Altan, rengøring af vægge, loft og gulv. <p>De nærmere krav til vedligeholdelsen er beskrevet i vedligeholdelseskatalogets kapitel 3 og 4.</p>
--------------------------	--

VI SÆRLIGE REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE (jvf. IV, 1)

Indvendig vedligeholdelse	1. De nærmere krav til vedligeholdelsen er beskrevet i vedligeholdelseskatalogets kapitel 3 og 4.
---------------------------	---



3. Boligens stand ved indflytning

Ved indflytning vil din nye bolig være normalstandsatsat efter følgende retningslinjer:

STUER, VÆRELSER OG ENTRÉ

Maling af vægge

Ved indflytning er væggene malet i lyse farver. Ved fraflytning skal vægge være i samme stand og farve, som ved indflytning.

Du kan i boperioden male med andre farver, men ved fraflytning skal oprindelige farver genetableres. Hvis væggene ikke kan føres tilbage til den oprindelige farve ved én gang maling/hvidtning (normalstandsættelse), så betragtes det som misligholdelse og ekstra maling/hvidtning betales af fraflytter.

Loftbehandling

Ved indflytning er lofter malet/hvidtet i lyse farver. Ved fraflytning skal lofterne være i samme stand og farve, som ved indflytning.

Du kan male med andre farver i bo perioden, men ved fraflytning skal oprindelige farver genetableres. Hvis lofterne ikke kan føres tilbage til den oprindelige farve ved én gang maling/hvidtning (normalstandsættelse), så betragtes det som misligholdelse og ekstra maling/hvidtning betales af fraflytter.

KØKKEN

Behandling af vægge

Ved indflytning er vægge og lofter malet med hvid maling.

Ved fraflytning skal væggene være i samme stand som ved indflytning. Du kan male med andre farver i boperioden, men ved fraflytning skal oprindelige farver genetableres. Hvis væggene ikke kan føres tilbage til den oprindelige farve ved én gang maling (normalstandsættelse), så betragtes det som misligholdelse og ekstra maling betales af fraflytter.

BADEVÆRELSE

Vægbehandling

Ved indflytning er fliser/klinker afkalket og der er ingen kalk i fugerne. Sanitet, det vil sige bruser, toilet, håndvask og blandingsbatteri m.v., er rengjort og afkalket.

Ved indflytning er væggene beklædt med glasvæv og malet i lyse farver med vådrums-maling glans 25. Ved fraflytning skal vægge være i samme farve som ved indflytning.

Du kan i boperioden male med andre farver, men ved fraflytning skal oprindelige farver genetableres. Hvis væggen ikke kan føres tilbage til den oprindelige farve ved én gang maling (normalistsandsættelse), så betragtes det som misligholdelse og ekstra maling betales af beboeren.

Loftbehandling

Ved indflytning er loftet malet i lyse farver med vådrumsmaling glans 25.

Ved fraflytning skal lofterne være i samme stand og farve som ved indflytning.

Du kan i boperioden male med andre farver, men ved fraflytning skal oprindelige farver genetableres. Hvis lofterne ikke kan føres tilbage til den oprindelige farve ved én gang maling/ hvidtning (normalistsandsættelse), så betragtes det som misligholdelse og ekstra maling/hvidtning betales af beboeren.

Gulvbehandling

Flisegulve: Afkalkede og rengjorte.

AFLØB

Ved indflytning er afløb ved henholdsvis vask, brusekabine, afløb til faldstamme og gulvafløb rensat og rengjort.

TRÆVÆRK

Træværk vil kun være istandsat hvor der efter udlejers skøn har været behov for det.

Maleristsandsættelse sker med følgende:

- Vinduesgerigter: Lyse farver glans 40-50
- Dørgerigter: Lyse farver glans 40-50
- Dørkarme: Lyse farver glans 40-50
- Døre: Lyse farver glans 40-50
- Vinduer og altandøre: Indvendigt lyse farver glans 40-50
- Lysninger: Lyse farver glans 40-50.

INVENTAR

Skal fremstå ensartet, kan bære præg af almindelig slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

NAGELFAST INVENTAR

Skal fremstå ensartet, kan bære præg af almindelig slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

GULVE, PARKETGULVE

Ved indflytning kan gulvene bære præg af at være brugt. Ved fraflytning må gulvene ikke være misligholdt eller misfarvet. Ved fraflytning skal gulvene fremstå uden gennemslid af lak til nøgent træ. Overfladen skal fremstå hel og vedligeholdt.

Der må ikke forekomme fugtskjolder.

Gulvene vedligeholdes med Junckers vand-baseret gulvlak.

Der gives 3 gange lak efter fuldslibning af gulve. Ved overfladeslibning gives 2 gange lak.

ALTANER

Altangulvet bliver malet ved fraflytning.



4. Vedligeholdelse af boligen i boperioden

Når du flytter fra din bolig, skal vedligeholdelsesstanden vurderes, og der skal tages stilling til, hvem der skal betale for eventuelle vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

I det følgende skema kan du se, hvad der accepteres og ikke accepteres ved fraflytning.

1. = Denne ændring/vedligeholdelsesstand accepteres.
2. = Accepteres ikke – fraflytter betaler for udbedring/retablering.
3. = Skal ansøges/godkendes i administrationen/servicecentret inden udførelse.

Vær opmærksom på, at arbejder/ændringer, som er markeret med koden 3, skal godkendes af servicecentret eller administrator **inden arbejdet udføres**. Hvis arbejdet/ændringen ikke er forhåndsgodkendt, så kan du ikke forvente, at arbejdet/ændringen vil blive accepteret ved fraflytning.

Vær endvidere opmærksom på, at arbejder, som er markeret med kode 1 eller 3, kun vil kunne godkendes, hvis arbejderne er **udført lovligt, håndværksmæssigt korrekt og i egnede materialer**.

Lofter

Farveændring, lyse farver	1
Tapetbeklædning af lofter	2
Filt på lofter	1
Anden beklædning af lofter (træ og gipsplader)	2

Vægge

Filtbeklædning	1
Hessianbeklædning, herunder malet hessian	2
Tapet på oprindelig malet overflade	1
Malet savsmuldstapet	1
Glasvæv	1
Vinyltapet i køkken og bad	2
Tapet med overlæg på maksimal 2 mm	1
Strukturmalning på vægge	2
Træbeklædning på vægge i køkkener	2
Normalt forekommende bore- og sømhuller i vægge	1
Maling på ikke tidligere behandlede overflader	3
Tapet på oprindelig malede vinduesbrystninger	1
Tapetsering af overvægge i køkken/bad	2
Flere lag tapet, dog accepteres 1 lag grundpapir under tapet	2

Flisebeklædning

Borehuller i fliser	2
Borehuller i fuger	1

Forklaring:

1. = Denne ændring/vedligeholdelsesstand accepteres
2. = Accepteres ikke - fraflytter betaler for udbedring/retablering
3. = Skal ansøges/godkendes i administrationen/servicecenteret inden udførelse

Maling af fliser	2
Revnede fliser	2
Vinylbeklædning på fliser	2
Opsætning af vægfliser i køkken, bad og bryggers	3
Klæbemærker og/eller limrester på fliser	2
Opsat udstyr ud over standard	3
Kalkbelægninger, manglende rengøring	2
Anden beklædning af vægge (træ, gipsplader m.m.)	2

Vinduesrammer, paneler, fodlister, gerigter, karme, lysninger mv. (træ)

Farveændring i hvide farver, indvendigt	1
Malerbehandling af vinduesrammer og karme i plast	2
Skruehuller efter persienner/gardiner	1
Paneler, fodlister, gerigter, karme, lysninger mv. i plast	2

Malet træværk, generelt

Hjemmemalet, der ikke er håndværksmæssigt korrekt udført	2
Skrammer og ridser (alm. slid og ælde)	1
Skrammer og ridser i større omfang	2
Klæbemærker, skader, der har medført farveændringer	2
Hoveddør, udvendig, må ikke males	2
Terrassedør, udvendig, må ikke males, er plastik.	2

Dørflader, skabe, låger og lignende

Farveændring i lyse farver	1
Farveændring af låger og dørflader i melamin, laminat og tidligere oliebehandlede materialer	2
Udskiftning af dørhåndtag (skal være ens på etagen)	1
Udskiftning af hængsler, greb og beslag (skal være ens i hvert rum)	1

Forklaring:

1. = Denne ændring/vedligeholdelsesstand accepteres
2. = Accepteres ikke - fraflytter betaler for udbedring/retablering
3. = Skal ansøges/godkendes i administrationen/servicecentret inden udførelse

Overmaling af hængsler, greb og beslag	2
Demontering af hængsler, greb og beslag	2

Køkkenbordplader

Matslidt overflade (almindelig slid og ælde)	1
Ringe efter varme genstande og skæremærker	2
Huller i belægninger, defekte kant- og skurelister	2

Gulve og dørtrin

Gennemslidt laklag uden misfarvninger	2
Gennemslidt laklag med misfarvninger	2
Lakering uden om tæpper eller møbler	2
Ikke håndværksmæssig korrekt lakering	2
Farveforskelle i laklag efter tæppe	1
Fjernelse af dørtrin - skal godkendes efter ansøgning	3
Lud/oliebehandlede gulve	2
Fugtskader efter husdyr, planter og potter m.v.	2
Pålægning af linoleums og vinylfliser	2
Malede gulve og dørtrin på oprindelig lakerede gulve	2

Forklaring:

1. = Denne ændring/vedligeholdelsesstand accepteres
2. = Accepteres ikke - fraflytter betaler for udbedring/reablering
3. = Skal ansøges/godkendes i administrationen/servicecentret inden udførelse

Radiatorer

Farveændringer	2
Montering af termostatventiler	3
Skader pga. af manglede rapportering til servicecenter	2

VVS-installationer

Sanitet, håndvaske, kummer o.lign. mangelfuld rengøring, fejlbehandlinger	2
Sanitet, håndvaske, kummer o.lign. matslidt overflader	1
Udskiftning af håndvaske og kummer m.v.	3
Beskadiget overflade, f.eks. pga. syrepåvirkning eller lignende	2

Blandingsbatteri og bruser

Mangelfuld rengøring og fejlbehandlinger	2
Manglende perlatorer/filtre	2
Udskiftning af blandingsbatteri til vandbesparende eller termostatisk	3

Målerskabe, relæer, korrespondancelys, lysdæmpere, rosetter m.m.

Autoriserede indgreb i skabe og relæer	3
Uautoriseret indgreb	2
Udskiftning af kontakter	1

Installation af antenner og paraboler

Synlige installationer udenpå hus	2
Installation på altan/terrasse/have—under rækværkshøjde	3

Forklaring:

1. = Denne ændring/vedligeholdelsesstand accepteres
2. = Accepteres ikke - fraflytter betaler for udbedring/reablering
3. = Skal ansøges/godkendes i administrationen/servicecentret inden udførelse

Kømfurer

Skader i udvendig overflade (almindelig slid og ælde)	1
Skader i indvendig overflade (almindelig slid og ælde)	1
Fastbrændt misfarvning af emalje ved normalt brug af komfur, riste og plader	1
Skader på bageplader, riste eller bradepande (fx. som følge af mangelfuld renholdelse).	2
Manglende inventar (bageplader, riste eller bradepande).	2
Manglende eller mangelfuld rengøring.	2

Køle- og fryseskabe og emhætte

Montering af køle- og fryseskab	2
Montering af emhætte	2
Skader i udvendig og indvendige overflader (almindeligt slid og ælde)	1

NØGLER OG LÅSE

Montering af ekstralås	3
Manglende aflevering af nøgler ved fraflytning (3 stk.)	2
Manglende aflevering af nøglebrikker ved fraflytning min. 3 stk. + antal hvis ekstra	2

Forklaring:

1. = Denne ændring/vedligeholdelsesstand accepteres
2. = Accepteres ikke - fraflytter betaler for udbedring/retablering
3. = Skal ansøges/godkendes i administrationen/servicecentret inden udførelse

ALTANER, LILLE KARNAP, TERRASSER/PARTERRE TERRASSER incl.

Altandøre: Maling af udvendig aluminiumsoverflader/plastoverflader	2
Altangulv: Maling af gulv med betonmaling	2
Gelænder: Oliering af gelænder	1
Glasplader: Maling, plastfolie andet på glasplader	2
Lukning af altan/terrasse/parterreterrasser med glas, plast, folie, forhæng og andet	2
Træværk på terrasser i parterre-lejligheder—må kun olieres ikke males	2
Ændring af konstruktion på træværk på terrasser i parterre-lejligheder	2
Der må ikke bores eller slås søm i rockwoolsvægge men det er tilladt at opsætte nedenstående effekter i Ja-kolonnen i væg indtil nabo og i loft:	2

Punkt	Emne	Ja	Nej
A:	Billede, foto på væg	x	
B:	Blomst, blomster på væg ind til nabo	x	
C:	Hylde, hylder på væg ind til nabo	x	
D:	Reol, reoler til blomster	x	
E:	Paraboler som ikke kan ses over rækværkshøjde	x	
F:	Høje blomster	x	
G:	Blomst, blomster fra loft	x	
H:	Lampe, lamper fra loft	x	
I:	Parasol, parasoller	x	
J:	Net foran		x
K:	Rullegardiner		x
L:	Synlig tøjssnor		x
M:	Højt skab		x
N:	Høje reoler	x	
O:	Glas foran		x
P:	Små skabe på væg til nabo	x	
Q:	Plast/plastik foran		x
R:	Markise, markiser foran		x
S:	Ting over eller på: Facade, facadekant, tekstiler, dyner, tæpper, håndklæder m.v.		x

HAVER M.V.

Maling af udvendige træoverflader	3
Mangelfuld hækklipning	2
Mangelfuld pasning af græs, bede og fliser (ukrudt)	2
Fliser i hele haven	1
Knækket flise	2
Delvis benyttelse af have som køkkenhave	1
Græs i hele haven (terrasse undtaget)	1
Fjernelse af hæk	2

Forklaring:

1. = Denne ændring/vedligeholdelsesstand accepteres
2. = Accepteres ikke - fraflytter betaler for udbedring/reablering
3. = Skal ansøges/godkendes i administrationen/servicecentret inden udførelse

UDVENDIGT TRÆVÆRK (Hegn, skure og bræddebeklædte vægge m.v.)

Skader som følge af fejlagtig brug / mangelfuld vedligeholdelse	2
Skader som følge af fejlagtig vedligeholdelse	2
Skader som følge af almindelig slid og ælde	1
Nødvendig overfladebehandling af træværk, hvis seneste behandling er udført for mere end 3 år siden med godkendte farver.	1
Nødvendig afrensning af træværk m.v.	1

Hvad må males og hvad må ikke males

Emne	Ja	Nej	Farve
Hoveddør		X	
Terrassedør		X	
Vinduer		X	
Rækværk på altaner		X	
Loft og vægge og gulv på altaner		X	
Træværk på terrasse—også gulv i parterre-lejlighederne	X		Klar olie
Gelænder på altaner	X		Klar olie

Olie, pensler, algerens, afrensningsmidler m.m. bekostes af beboer selv.

Anbefalet ved fraflytning

Indendørs - Maling hvor og med hvilken maling?

Fodpaneler i træ	*	Acryl emaille som halvblank som Flügger 40
Hoveddør indv. (Kun indvendig)	*	Må ikke males
Indfatninger og trækarme	*	Acryl emaille, halvblank som Flügger 40
Indvendige døre	*	Må ikke males
Lofter	*	Plastmaling, brækket hvid 205, i kvalitet som Flügger Flutex 2S
Parketgulve	*	Lakeres med Junckers vandbaseret gulvlak 222 eller Blitz/Matblitza eller Iso-Blitsa.
Vægge	*	Hvis du vil tapetsere med savsmuldstapet, anbefales Beck & Jørgensens "Rauwex", grovhed E. Husk at fjerne overlæggene på det gamle tapet.
Vægge – stue og værelser	*	Plastmaling i brækket hvid 205 som Flügger
Vægge – bad og køkken	*	Acrylplastmaling, halvblank som Flügger halvblank, glans 25

Husk at fjerne rawplugs før spartling.

Fra Danske Malermestre er nedenstående farveplan benyttet i Enebærhaven:

Emne	Produkt	Kulør
Lofter	Flügger Flutex 2S	Ncs S.0500.N
Vægge	Flügger Flutex 7S Flügger Dæksoplast 25 (toilet/køkken)	Ncs S.0500.N Ncs S.0500.N
Vinduer		
Træværk	Flügger Easy Finish 40	Ncs S.0502-Y
Radiatorer		
Rør		
Andet		

Råd omkring indvendig vedligeholdelse

Først lidt om fugt og kondens

Lejlighederne i Enebærhaven er utroligt tætte og derfor er det meget vigtigt, at du lufte ud flere gange dagligt. Meget fugt og skimmeldannelse kan undgås, hvis du holder døren til badeværelset lukket, når du er/har været i bad, så den varme fugtige luft ikke spreder sig i lejligheden.

Husk også at have låg på gryderne og brug emhætten der skal køre i ca. 10 minutter efter du er færdig med madlavningen.

Undgå, så vidt muligt, at tørre tøj indendørs. Brug tørregården eller vaskeriets tørretumblere.

Lad altid de små luftventiler over vinduerne stå åbne.

Badeværelsesgulve		Afkalkes efter behov. Pas på fugerne, brug ikke for stærkt afkalkningsmiddel. Efterbehandles med en grød af sæbspåner over flere gange eller stenolie, der købes i bygge- markeder og farvehandlere.
Blandingsbatterier		Afkalkes jævnlige med et ikke for stærkt afkalkningsmiddel og perlator (yderste tut på vandhanen) skrues af og afkalkes.
Dørhængsler		Smøres 1 x årligt med syrefri olie.
Emhætte		Aftørres ud- og indvendig med almindeligt rengøringsmiddel. Filteret lægges i blød i en let klorinopløsning eller vaskes i en opvaskemaskine.
Fodpaneler i træ	*	Males med acrylemaille, halvblank, som Flügger 40
Fodpaneler i plast		Fodpaneler i plast rengøres med almindeligt rengøringsmiddel
Hoveddør udv.	*	Må ikke males – Rengøres/aftørres med almindeligt rengøringsmiddel
Hoveddør indv.	*	Må ikke males – Rengøres/aftørres med almindeligt rengøringsmiddel
HTH skabslåger		VIGTIGT – der må kun benyttes vand eller vand med brunt sæbe i. INGEN SULFO-PRÆPERATER må anvendes til rengøring.
Hængsler på køkken- og hjørneskabe		Hvis de knækker – kontakt servicecentret
Indfatninger og trækarme	*	Males med acrylemaille, halvblank som Flügger 40
Indvendige døre	*	Må ikke males
Komfur udvendig		Rengøres med almindeligt rengøringsmiddel
Kondensvand		Vinduerne bør aftørre når kondens opstår/ses. Brug en svag opløsning af Rodalon eller Klorin eller anden mugdræber.
Køkkenbordplader		Kondensvand på vinduer opstår ofte i de kolde måneder grundet lukkede vinduer. Kondens på dine vinduer er et tydeligt tegn på, at luftfugtigheden, i boligen, er for høj. Vandet skal tørres af med ovenstående blanding der forhindrer mugdannelse i vinduesrammerne. Luft ud – se også ovenstående i indledningen.
Køleskab		Rengøres med almindeligt rengøringsmiddel. Tåler også en lettere Klorinopløsning. Sæt aldrig varme genstande på bordpladen.
Lofter	*	Det anbefales at stille køleskabet på en drypbakke så eventuelt udsivende vand ikke ødelægger gulvet.
Opvaskemaskine		Males med plastmaling, brækket hvid 205, i kvalitet som Flügger Flutex 2S
Ovn og tilbehør		Se køleskab – skal installeres af autoriseret håndværker.
Parketgulve	*	Afrenses med fx brun sæbe. Tænd ovnen i 15 min. på 150 grader. Tør efter med vand.
Plastvinduer		Lakeres med Junckers vandbaseret gulvklud 222 eller Blitsa/Matblitza eller Iso-Blitsa. Der må kun bruges en hårdt opvredet gulvklud da gulvene ikke tåler meget vand. Brun sæbe anbefales til gulvvask.
Tapet		Der henvises til firmaet Primo Vinduer vedligeholdelses-anvisning bagest i mappen. Rammer aftørres med almindeligt, ikke for stærkt og ikke slibende rengøringsmiddel.
Toiletter og håndvaske		Prøv eventuelt vinduespudsemiddel.
Tætningslister i døre og vinduer		Se vægge.
Ventilator i bad		Afkalkes jævnlige.
Vinduesplader/lysninger		Smøres med silikone 2 x årligt og vinduer og døre bør smøres med egnet smøremiddel og justeres 1 x årligt. Til justering anvendes generelt en 4mm umbraco nøgle.
Vægge	*	Nedtages og aftørres med almindeligt rengøringsmiddel efter behov dog minimum 2 x årligt. Nedtages ved at skure 2 stk. stjerneskruer ud så er ventilator løs og kan nedtages. Aftørres med almindeligt rengøringsmiddel.
Vægge males	*	Hvis du vil tapetsere med savsmuldstapet, anbefales Beck & Jørgensens "Rauwex", grovhed E. Husk at fjerne overlæggene på det gamle tapet.
	*	Vægge stue og værelser - Males med plastmaling i hvid Flügger Flutex 7S
	*	Vægge i køkken og bad - Males med Flügger Dæksoplast 2S
		Jørgensen 774
		Husk at fjerne rawplugs før spartling.
*	*	Maling, farvekode, glans, nummer og mærke – se også side 22



Løbende vedligeholdelse

PRIMO vinduer og døre kvalitetsreviseres som vedligeholdelsesforanstaltning. De ikke kræver behandling med maling eller træbeholdning. Jævnlig rengøring af udevendige karme og rammer samt årlig justering af vinduer og døre er nødvendigt for at sikre en lang levetid.

Startrengøring:
Når de nye PRIMO vinduer og døre er monteret, skal rudematerialer og beskyttelsesfilme fjernes omgående. Hvis limrester kan fjernes med en særlig rensesubstans. Der må ikke bruges sprit.

Årlig rengøring:
Karm og ramme rengøres med samme vand, som bruges til at vaske i. Brug altid ligeligt vand, og tør altid karm og ramme efter med en tør klud. Overhuller i bundkarm og ramme renses jævnligt for snavs og urens med en blød børste. Kom aldrig stærke opløsningsmidler på karm og ramme. Ved særlig kraftig forurening kan der anvendes et mildt, flydende albedemiddel, der ikke ridser overfladen som f.eks. PRIMO Rens. Spørg evt. PRIMO Vinduer.

Rengøring med PRIMO Rens:
PRIMO Rens er et lugtfrit, irriteringsfrit, flydende silikone- og rengøringsmiddel til metal og plastmaterialer, og kan anvendes uoverbærligt til selv indvendigt. Stav og andet faststående snavs fjernes ved afvaskning med rent vand.

PRIMO Rens påføres med en fugtig, blød svamp. Der skrubbes med forholdsvis blød hånd i cirkelbevægelse mod ret vand pletter af overfladen. Afblødningsmidlet skylles med rent vand i rigeligt mængde, og overfladen aftørres med vækkestof eller blød klud.

Smøring og justering:
PRIMO vinduer og døre bør smøres med egnet smøremiddel og justeres én gang årligt. Til justering anvendes generelt en 4 mm unbrako nøgle.

Justering af lås:
Hængselslåsets forbindelser og rullepakke i bundramme smøres med syntetisk olie. Glimdretninger må ikke smøres, kun rengøres for snavs.

Deleudskiftning:
De bevægelige dele af vinduerne, rullepakke og hængsler smøres med syntetisk olie. Hængsler smøres med silikoneolie. Forbindelsesstiftene holdes fri for olie og snavs. Forbindelsesstiftene kan justeres ved at dreje på stiftene. I den glider, der tæner frem og tilbage i glidestriken, rammerens pres mod træningstilstanden kan reguleres ved at dreje på låsrunderne med en unbrako nøgle og en 11 mm gaffelnøgle.

Sættet opdateres: 2015-11-2010

en udsigt ruds, eller at udsigt huller fra montering af gardin- beslag, ridser eller småskader. Reparationer bør udføres af en fagspecialist. Kontakt eventuelt vores serviceafdeling.

Såle-/bundstøt vindue:
Alle bevægelige dele, som f.eks. led, låsrunder og slid- ser, skal smøres. Rammens stiftning i karmen kan justeres i alle retninger. For oven i selvbeklæbet event. på rammen er der hul til en unbrako nøgle, hvori rammen justeres således, som ønsket. På siden af det nedre hængsel kan rammen justeres sideværts, og i bundhængslet kan rammen justeres op og ned. Iglædes med en unbrako nøgle. Rammens pres mod træningstilstanden kan reguleres ved at dreje på låsrunderne med en unbrako nøgle og en 11 mm gaffelnøgle.

Støtdæmmer:
Evevæggen dele smøres med syntetisk olie ca. én gang årligt, og om nødvendigt justeres.

Støtdæmmer:
Alle bevægelige led, lås- eller glidestift og hængsler smøres med syntetisk olie.

Justering af lås:
Lås og pakke i rammen forlænges smøres. De bevægelige led i låsrammen smøres to gange årligt. Forbindelsesstiftene justeres ved at dreje på den stift, der sidder i glideren og tynde den frem eller tilbage i glidestriken. Hængsler er justerbare. Rammens pres mod træningstilstanden kan reguleres ved at dreje på låsrunderne med en unbrako nøgle.

Justering af lås:
Alle bevægelige dele, som f.eks. låsrunder og lås- ser, skal smøres. Rammens stiftning i karmen kan justeres i alle retninger. For oven i selvbeklæbet event. på rammen er der hul til en unbrako nøgle, hvori rammen justeres således, som ønsket. På siden af det nedre hængsel kan rammen justeres sideværts, og i bundhængslet kan rammen justeres op og ned. Iglædes med en unbrako nøgle. Rammens pres mod træningstilstanden kan reguleres ved at dreje på låsrunderne med en unbrako nøgle og en 11 mm gaffelnøgle.

Støtdæmmer:
Lås og pakke i rammen forlænges smøres. De bevægelige led i låsrammen smøres to gange årligt. Forbindelsesstiftene justeres ved at dreje på den stift, der sidder i glideren og tynde den frem eller tilbage i glidestriken. Hængsler er justerbare. Rammens pres mod træningstilstanden kan reguleres ved at dreje på låsrunderne med en unbrako nøgle.

Støtdæmmer:
Lås og pakke i rammen forlænges smøres. Hængsler er justerbare.



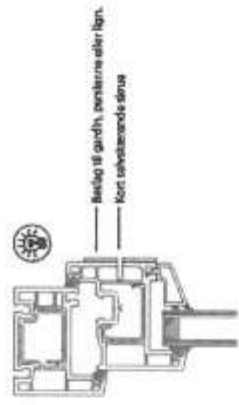
Vedligeholdelse og reparation

Tætningstilstand:
Tætningstilstand kræver ikke nogen egentlig vedligeholdelse, men det anbefales at de efterses for sætninger ca. én gang årligt, især ved de nedre dele. PRIMO tætningslister består af smørbærende og vejrbestandige materialer i mange år, og bedst hvis de én eller to gange årligt smøres med silikone.

Indretning:
Der må ikke anvendes benzin, fortynder, sprit eller lignende opløsningsmidler.

Rudestiftning:
Glasstiftning af en ind- eller udevendig glæde, som er skadet på plads. Glæden kan limes med en bred spartel af lign. materialer. Rammen understøttes ud for spartelen med en kile, så det med håndbøden på spartelen og glæden løses let. Den ødelagte rude udskiftes, og den nye indstilles i henhold til monteringsinstruksen fra OS. Glæden monteres let ved hjælp af en fluorham- mer. Støt med den korteste glædeliste fra den ene ende og sæt glæden på som en lyd. Den sidste glædeliste krumpes og sættes på plads i hjørnerne. Hjørnerne smøres med smøremiddel på midten og bankes på plads. Rammen understøttes med en kile, hvor det ønskes.

Montering af beslag, gardiner og lignende:
Der børnes for vinduer- eller dørprofilen med en bor- diameter svarende til den anvendte stiftes indvendige diameter. Der anvendes karne selvklæbende stiftar. Ider de kan skal sidde i det yderste profilrum. Det er normalt ikke nødvendigt at bore ind i stiftet, da den enkelte stift har meget stor udtrækstyrke.



Reparation af vindues- og dørprofiler:
Reparation kræver faglig kunnen, for at resultatet skal blive godt. Kontakt eventuelt PRIMO Vinduers serviceafdeling, som har erfaring i reparation af plastikvinduer og -døre.

Indretning:
Trykrudder kan opvarmes fornyligt med varmeblæser. Ruder og småskader kan repareres ved at strøbe let med en æblinge. Der søbes med sandpapir kom 240 og vandløsbegreb kom 1200. Til sidst poleres med flydende skurecreme.

Etiket på den færdige overflade:
Etiket på den færdige overflade kan repareres med mælkesukker eller lakstift, som kan rekvireres hos PRIMO Vinduer.

Små huller:
Små huller og manglende materiale efter f.eks. indbrud kan fyldes med hvid væk, som varmes op med bodde- ler og efterpudses med flydende skurecreme. Voksen kan rekvireres hos PRIMO Vinduer. Små huller og manglende materiale kan også udfyldes limes med hvid PVC lim på tørt. PRIMO Vinduer bevo- re gerne spørgsmål om velegnet limtype.

Jævnlig rengøring af udvendige karme og rammer plus justering og smøring af bevægelige dele en gang om året sikrer, at vinduer og døre bliver ved med at se pæne ud og altid fungerer upåklageligt. Vi anbefaler, at man samtidig smører tætningslisterne med silikone, og at de ca. en gang årligt efterses for utætheder.

Generelt anbefaler vi rengøring mindst to gange om året med autoshampoo – og helst hver gang ruderne vaskes.

Justering og smøring

Som grundregel gælder, at alle bevægelige dele justeres og smøres med syrefri olie én gang om året. Derudover kan der være lidt forskel mellem typerne på, hvordan man løbende vedligeholder de enkelte vinduer og døre:

Almindelig rengøring

Karm og ramme rengøres med samme vand, som ruderne vaskes i. Brug altid rigeligt vand, og tør altid karm og ramme efter med en tør klud. Vi anbefaler rengøring mindst 2 gange om året – og helst hver gang ruderne vaskes. God almindelig auto-shampoo med voks anbefales.

Brug blød børste eller svamp og rigeligt med vand. Sørg for at skylde grundigt efter med helt rent vand. Vandet aftørres med gummiskraber eller vaskeskind. Brug af vaskemidler, der indeholder slibemidler eller opløsningsmidler må ikke forekomme.

Drænhuller i bundkarm og ramme renses jævnligt for spindelvæv og snavs med en blød børste. Kom aldrig stærke opløsningsmidler på karm og ramme.

Topstyret vindue

Hængselbeslagets nitteforbindelser og rullepaskvil i bundrammen smøres med syrefri olie én gang årligt. Glideskinner må ikke smøres, kun rengøres for snavs.

Sidehængt vindue (bl.a. dannebrog- og bondehusvindue)

Aluminiumshængsler skal ikke smøres. Friktionsbrensens glideskinne holdes fri for olie og snavs. De bevægelige nitteforbindelser, rullepaskvil og håndtaget smøres én gang årligt. Friktionsbremse og låserulle justeres én gang årligt.

Facadedør + sidehængt terrassedør (udadgående)

Lås og paskvil i rammens forkant smøres. Alle hængsler er justerbare. Lås og paskvil i rammens forkant samt eventuelle kantriggler smøres med syrefri olie ca. én gang årligt.

Hængsler justeres én gang årligt. Bag aftagelig kappe i enden af hængslet sidder en unbrakoskrue til sideværts justering af dørpladen.

Dørpladen justeres mod højre eller venstre i karmen ved hjælp af unbrakonøgle.

Sidebundhængte vinduer (dreje-kip-vinduer) og døre (indadgående)

Rammens stilling i karmen justeres én gang årligt. Rammens stilling i karmen kan justeres i alle retninger. For oven i saksebeslaget øverst på rammen er der hul til en unbrakonøgle, hvori rammen justeres sideværts. På siden af det nederste hængsel kan rammen justeres sideværts, og i bundhængslet kan rammen justeres op og ned, ligeledes med en unbrakonøgle. Rammens pres mod tætningslisterne kan reguleres ved at dreje på låserullerne med en unbrakonøgle.

