

DUAB afd. 5-432, Bækkegården

Beboermappe



Indholdsfortegnelse

- Husorden s.3-7
- Bilag 1 til Husordenen, Husdyrreglement s. 8
- Ansøgning om husdyrhold s. 9
- Ordensregler for brug af fælleshus s. 10-11
- Lejeaftale for leje af fælleshus s. 12
- Drift og vedligeholdelse af bebyggelsen s. 13
- Bygningsmæssige råd og vejledninger s. 14-18
- Ansøgning om installation af hårde hvidevarer s. 19

Husorden for Bækkegården

Indledning

En boligafdeling med mange beboere er et miniaturessamfund, hvor man bliver mere eller mindre afhængig af hinanden – man bliver fælles om mange ting – og derfor er det naturligt at opstille visse almindelige ordensregler for at medvirke til at skabe et godt klima blandt beboerne.

Vi beder jer huske, at dette ordensreglement er udarbejdet for at beskytte både jer og bebyggelsen. Det skaber tryghed og tilfredshed, hvis alle erkender nødvendigheden af at tage hensyn til hinanden.

Reglerne skal samtidig være et led i bestræbelserne på at skabe ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand og dermed vedligeholdelsesudgifterne så lave som muligt. I denne forbindelse vil det være af stor betydning, at forældrene husker at vejlede deres børn og at foregå dem med et godt eksempel. Det er beboerne selv, der gennem huslejen skal betale istandsættelsen – også for det, der ødelægges.

Affald

Alt husholdningsaffald skal ifølge Egedal Kommunes regler sorteres i Bio- og Restaffald og herefter henlægges i de anviste molokker på matriklen.

Kasserede møbler og lignende kan hensættes i storskraldsrummet efter dettes åbningstider, 1. søndag hver måned, kl. 10.30-11.00

Haveaffald (græs, blomster og afskåret hæk) kan smides bagerst i skoven, over i mod skolen. Fordel det venligst ud, så det kan formulde.

Aviser, Glas og Flasker skal **altid** ned i de dertil indrettede containere. Disse står lidt længere nede ad vejen og venter kun på at blive benyttet.

Ansvar

Ved overtrædelse af sundhedsvedtægten eller politivedtægtens bestemmelser må beboerne selv stå til ansvar og holde selskabet skadesløs herfor.

Antenner

Da bebyggelsen er forsynet med kabel TV, må der ikke opsættes parabolantenne uden forudgående skriftlig tilladelse. Skriftlig tilladelse gives efter ansøgning, når parabolen placeres i stuelejligheden under hækhøjden og i første sals lejligheder på altanen under brøstningen.

Bad og WC

I wc-skålen må intet kastes, der kan tilstoppe afløbet, og kun toiletpapir må benyttes. Utæthed ved installationen skal straks anmeldes til ejendomsmesteren.

Boldspil

Boldspil må ikke foregå i **gennemgangene**, men skal ske primært på arealerne udenom bebyggelsen, eller i gården.

Cykler m.v.

Cykler og knallerter henstilles i cykelskuret eller de opsatte cykelstativer omkring i Bækkegården og må ikke hensættes ved indgang, i stueplan eller på 1. sals plan.

Knallertkørsel samt cykling på græsset er ikke tilladt.

På adgangsgange, stueplan og 1. sal må der ikke foretages opbevaring.

Fliseterrasse

Beboerne kan for egen regning ændre eller udvide terrassen. Der indsendes skriftlig ansøgning til administrationen med angivelse af ændringens art (størrelse, materialer, placering), og kontoret vil herefter meddele evt. tilladelse.

Fordring af fugle

Der må kun fordres fugle fra foderbræt og lignende.

Forandringer

Der må ikke foretages forandringer i boligen uden skriftlig tilladelse.

Er der foretaget ændringer uden forud indhentet tilladelse, vil der ved fraflytning blive foretaget reetablering på fraflytters regning.

Frostvejr m.v.

For at undgå frostsprængninger bør radiatorerne i vintertiden aldrig være lukket helt til.

Fælleslokaler

Der henvises til separate udlejnings- og ordensregler for benyttelse af fælleslokalerne.

Grill og lignende

Ved brug af grill skal dette foregå med stor forsigtighed under konstant opsyn af mindst en voksen, således at det ikke er til gene for beboere eller bygninger.

Haver

Beboernes haver (indenfor hækken og i hækken) skal være rene og velholdte. Græsset skal slås jævnlige i hele vækstperioden. Haven må ikke benyttes som oplagsplads. Der kan plantes blomster og buske af enhver art, men hækken skal kunne gro frit, og væksterne må maksimalt nå en højde af 2 meter.

Beboeren skal selv klippe hækken i egen have, udvendig og indvendig/begge sider samt toppen af hækken. Den skal klippes minimum 1 gang årligt, og inden den 30. juli, og det tilstræbes, at hækken kun bliver 50 cm. bred, og højden må ikke overstige 180 cm.

Haveaffald anbringes bagerst i skoven, over i mod skolen. Fordel det venligst ud, så det kan formulerde.

Husdyr

Det er tilladt at holde 2 husdyr pr. husstand.

Hunde på området **SKAL** føres i snor, se også bilag 1 til husordenen, Husdyrreglementet samt ansøgning om husdyrhold.

Leg

Det er ikke tilladt at male på fliser, træ eller murværk eller på anden måde beskadige ejendommen.

Læhegn

Der kan opsættes læhegn om den enkelte have. Det skal være et almindeligt vandret læhegn, trykimprægneret i farven som skurene RAL 7016 eller jordfarvet (brunlige nuancer).

Læhegnets højde må være max. 180 cm. Det skal opsættes på hækkens indvendige side, mindst 25 cm. fra hækkens midte eller omkring fliseterrassen. Der skal etableres adgang udefra til haven ved f.eks. en uaflåst lågeåbning i hegnet eller lignende. Vedligeholdelsen påhviler lejereren. Der indsendes skriftlig ansøgning med angivelse af placering og højde, hvorefter der vil blive givet tilladelse.

Markiser

Der kan ligeledes gives tilladelse til opsætning af markiser med max. udfald på 250 cm. Der er frit farvevalg og ansøgning om opsætning sendes til administrationen.

Markisen skal køres ind, når den ikke benyttes.

Musik

Ved benyttelse af fjernsyn, radio eller anden form for musikafspilning, skal dette ske med fornøden hensyntagen til de øvrige beboere.

Parkering og motorkørsel

Parkering i gården er kun tilladt for beboere med særlig tilladelse (hensyn til handicap) og skal ske på de anviste pladser (kun handicappede). Alle andre beboere og deres gæster må kun parkere uden for gården på Bækkegårds arealer.

Gæster henvises til P-pladsen ved Bækkegårdsskolen.

Hvert lejemål må reservere 1 fast plads til egen bil, hvis en sådanne haves, med nummerpladeskilt enten i Gården eller i udenoms arealet. Man må ikke reservere en plads, hvis man ikke har bil, af hensyn til frie pladser til gæster grundet begrænset parkerings muligheder. Nummerpladeskiltet skal følge egens bils reg.nr.

Det er ikke tilladt at parkere langs hækken ved nr. 8, da parkerede biler på langsiden har svært ved at komme ud fra deres pladser.

Af- og pålæsning er ikke tilladt i gården, jfr. første afsnit.

Parkering henvises til ejendommens parkeringspladser, hvor parkering med lastvogne, campingvogne, trailere eller øvrige køretøjer over 3.500 kg. ikke er tilladt. Beboerne har ansvaret for, at deres gæster overholder ovennævnte regler. Der må max. køres med en hastighed på 10 km. i timen.

Porten

Porten skal være lukket.

Hvis der gentagne gange skal sendes klager for, at Porten ikke er blevet lukket og låst, kan nøglen blive inddraget, og man mister sin tilladelse til at parkere i Gården.

Rulleskøjter, løbehjul og lign.

Løb på rulleskøjter må ikke ske på indgangsarealer ved stuelejligheder og ikke på svalegangene.

Skiltning

Skilte og reklamer må ikke opsættes. Navneskilte anbringes på eller ved hoveddøren eller postkassen.

Støj

Støjende adfærd, såsom hamren og boren, der må antages at genere de omkring boende, må ikke finde sted mellem kl. 20.00 aften og kl. 08.00 morgen på hverdage og aldrig på søn- og helligdage.

Udluftning

For at undgå fugt i boligen, må der foretages effektiv udluftning. Luft ud et par gange om dagen – men kun 5-10 minutter ad gangen. Hvis ruderne begynder at dugge, så sørg for hyppig, men kortvarig udluftning. Luk ikke helt for varmen i rum, som ikke benyttes. Anbring ikke skabe og større møbler helt tæt op mod ydervæg – rumluften skal kunne cirkulere bagom, ellers kan der komme mugpletter på væggen.

Utætheder

Utætheder og indslag af regn eller sne samt enhver beskadigelse af ejendommens inventar skal straks anmeldes til ejendomsmesteren.

Vaskeri

Ved benyttelse af vaskeriet henvises til de regler og instrukser, der er opslået i lokalet.

Vinduer og døre

Alle vinduer og døre skal være forsynet med hele glaseruder. En ituslået rude skal straks anmeldes til ejendomsmesteren. Dette gælder også punkterede termoruder.

Stenkast på ruder og svalegange er forbudt.

Opmærksomheden henledes på, at nærværende husorden kan ændres ved en beslutning, som træffes af beboerne i fællesskab i henhold til vedtægternes bestemmelse og godkendelse og ændring af husordenen.

Vedttaget på afdelingsmødet: den 02. september 2020

Bilag 1 til Husordenen, Husdyrreglement for Bækkegården

1. Der kan gives tilladelse til at holde **2 husdyr – hunde eller katte**. Andre mindre husdyr kan tillades, såfremt de kun opholder sig i boligen. Det er ikke tilladt at holde farlige eller giftige krybdyr.
2. Tilladelsen skal være givet, **før** dyret anskaffes.
3. Der skal søges tilladelse til at tage dyr i pleje, såfremt plejetiden strækker sig ud over 2 uger.
4. Husdyret skal holdes i god helbredsmæssig stand og må ikke udsættes for unødigt lidelse.
5. Ansøgning om hunde/kattehold skal foretages på et skema, der fås ved henvendelse.
6. Ved husdyrsholdets ophør skal administrationen have skriftlig meddelelse herom. Ønsker man at anskaffe et nyt dyr, indsendes ny ansøgning.

Hundehold

Hunde skal føres i snor på området og må ikke luftes på fællesarealerne. Alle efterladenskaber skal fjernes omgående.

De voksne dyr skal være velafrettet og må ikke overlades til børn eller personer, som ikke har fuld kontrol over det.

Hunde må ikke være til gene ved hyppig og langvarig støjen og må i øvrigt ikke hindre, at personer med lovligt ærinde får adgang til boligen.

Ejeren af hunden er pligtig til på forlangende at dokumentere, at den lovpligtige ansvarsforsikring er i orden.

Kattehold

Kattes skal være øremærkede og holdes på en sådan måde, at de ikke er til gene for de øvrige beboere. Dette gøres bedst ved, at katten, når den er kønsmoden, kastreres eller steriliseres hos en dyrlæge. Øremærkning vil passende kunne foretages på samme tidspunkt, da den udføres under fuld narkose.

Kastration/sterilisation vil blive forlangt, såfremt katten ved strinten og natlig kattejammer generer andre beboere.

Det må sikres, at katten ikke tilsmudser ejendommens fællesarealer og andre beboeres private områder, især sandkasser.

Såfremt ovenfor anførte bestemmelser ikke overholdes, efter at der er givet skriftlig advarsel, kan tilladelsen uden videre inddrages.

Fortsætter husdyrholdet efter inddragelsen af tilladelsen, eller forefindes husdyr uden registreret tilladelse, kan dette medføre ophævelse af lejemålet.

Ansøgning om husdyrhold for Bækkegården

01. Navn: _____ Bolig nr.: _____

02. Adresse: _____

Ansøger selskabet om tilladelse til husdyrhold.

03. Art: Hund _____ Kat _____ Andet (anfør art) _____

04. Køn: Hun _____ Han _____ 05. Kaldenavn: _____

06. Fødselsmåned og år (evt. alder): _____

07. Tatovering / øremærke: _____

For hunde **SKAL** følgende oplyses:

08. Race: _____

09. Forsikrings-selskab: _____ Policenr.: _____

10. Evt. yderligere oplysning af betydning: _____

Jeg erklærer mig indforstået med at overholde husdyrreglementet (bilag 1 til husordenen) og er opmærksom på, at dette reglement senere kan ændres ved beslutning, som træffes af beboerne i fællesskab i henhold til vedtægternes bestemmelser om godkendelse af ændring af ordensreglementet.

For husdyr, der er taget i pleje for længere tid (over 2 uger), skal der ansøges om tilladelse.

Dato

Lejers underskrift

Denne ansøgning skal afleveres til varmemesteren, Bækkegården 32.

Ovennævnte gives med nærværende tilladelse til husdyrhold i henhold til ovenfor anførte og på betingelse af, at husdyrreglementet overholdes nøje.

Dato

UBSBOLIG A/S / Varmemester

Ordensregler for benyttelse af Bækkegårds fælleshus

Udlejning af fælleshus kan kun ske til beboere i Bækkegården til brug for private fester og sammenkomster.

Lokalerne må kun benyttes til sammenkomster, hvor lejeren selv deltager. Herudover kan beboerforeningen arrangere møder og aktiviteter uden lejebetaling.

Lejere har første ret til booking af fælleshuset med hensyn til alle fester. Lejere har ret til at leje 12 mdr. før og personer udefra 6 mdr. før.

Ved reservationen betales et depositum på kr. 500, til foreningens tilsynsførende. En reservation kan annulleres og det fulde depositum tilbagebetales ved aflysning mere end 14 dage før. Ved aflysning mindre end 14 dage før vil der blive fratrukket kr. 300,- af depositummet.

Depositummet tilbagebetales, hvis der ikke er grundlag for tilbageholdelse til dækning af skader, mangler eller manglende rengøring.

Ved reservationen udfærdiges en lejeaftale, indeholdende datoer, beløb, tider mv. Samtidig udleveres ordensreglerne.

Brandmateriel: Man bedes være opmærksom på, at brandslukkeren (CO2) i køkkenet ikke må bruges direkte på mennesker. Begge brandslukkere må kun benyttes ved brand. Misbrug medfører bøde.

Lejen indbetales senest 14 dage før arrangementet til tilsynsførende. Nøglen udleveres til lejer på selve lejedagen.

Leje for fredag, lørdag og helligdage udgør kr. 600,00 pr. døgn.

Der kan aftales et 12-timers arrangement i hverdage, mandag – torsdag inkl. søndag, hvor lejen udgør kr. 200,00.

Leje for andre end beboere udgør kr. 1.200,-

Lejebeløbet for et sådant arrangement betales ligeledes senest 14 dage før arrangementet.

Ansvarlig for såvel lejeaftale, ordensreglement og øvrige bestemmelser samt at den gældende politivedtægt overholdes, er den beboer, der har underskrevet lejeaftalen.

Lejer er fuldt ansvarlig for enhver skade af bygning, inventar, service, også for erstatningsbeløb ud over det indbetalte depositum.

Hashrygning, narkotikaindtagelse, hasardspil o.lign. er her, som alle andre steder, forbudt.

Terrassedøren skal være lukket ud til haven efter kl. 22.00.

Musikken må ikke forgå efter kl. 02.00.

Lejeren er ansvarlig for, at lokalerne afleveres i rengjort stand, al service og køkkenudstyr vaskes op og stilles på plads. Køleskab rengøres og slukkes efter brug. Alle borde afvaskes og gulvet fejes og vaskes. Toiletter rengøres.

Affald sorteres efter gældende regler og placeres i de anviste beholdere.

Borde og stole opstilles som ved overtagelsen.

Ved fremvisning af kvittering for indbetalt leje, udleveres nøgler på det aftalte tidspunkt. Lejer og tilsynsførende syner i fællesskab lokaler, inventar, service m.v. idet der blandt andet kontrolleres i overensstemmelse med inventarlisten.

Nøglerne afleveres kl. 12.00 dagen efter arrangementet i postkassen hos tilsynsførende.

Selskabslokalerne synes igen af tilsynsførende og lejer inden 3 dage fra udlejningens udløb. Eventuelle skader opgøres på grundlag af prisliste og fradrages ved tilbagebetaling af depositum.

Lejeaftale for leje af Bækkegårdens fælleshus

Undertegnede beboer i Bækkegården, Navn: _____

Adresse: _____ Bolig nr.: _____

Telefon nr.: _____

indgår hermed aftale om leje af Bækkegårdens fælleslokaler.

Lemålet påbegyndes den: _____ kl.: _____

og afsluttes den: _____ kl.: _____

Lejen udgør kr. _____ der indbetales til tilsynsførende senest den: _____

Ved indgåelse af denne aftale er udleveret et eksemplar af gældende ordensregler, som lejer forpligter sit til at overholde. Samtidig er betalt et depositum på kr. 500, som tilbagebetales efter arrangementets afslutning, såfremt der ikke er grundlag for tilbageholdelse til dækning af skader, mangler eller manglende rengøring.

Ved annullering af denne aftale mere end 14 dage før tilbagebetales depositummet på kr. 500,- Ved annullering mindre end 14 dage før fratrækkes kr. 300,- af depositummet.

Dato:

Lejers underskrift

Foreningens tilsynsførende

Drift og vedligeholdelse af bebyggelsen af Bækkegården

Den daglige drift og vedligeholdelse passes af Bækkegårdens varmemester.

Den overordnede drift sker med tilknytning af en projektleder.

Vedligeholdelse af bebyggelsen Bækkegården omfatter både de udvendige bygningsdele, udenomsarealerne samt de enkelte boliger.

Vedligeholdelsen af boligen følger bestemte regler for området. Der findes 2 forskellige vedligeholdelsesordninger: Model A (istandsættelse ved fraflytning) og model B (vedligeholdelseskonto for hvert lejemål).

DUAB afd. 5-432, Ølstykke har besluttet at bruge model A.

Det betyder, at afdelingen sørger for reparation, vedligeholdelse og fornøden udskiftning af de tekniske installationer, de faste inventar og dettes tilbehør.

Det er således boligtageren selv, der sørger for og betaler for den indvendige vedligeholdelse af lejligheden i boperioden. Denne vedligeholdelse omfatter maling af lofter, tapetsering og maling af vægge, maling eller lakering af træværk og inventar samt behandling af gulve.

I den forbindelse er ét af formålene med denne beboermappe at vejlede om vedligeholdelsen af din bolig.

I din bolig er der monteret og indbygget en hel del komponenter samt anvendt materialer med specielle overflader, som kræver kendskab til den videre behandling og vedligeholdelse. For at bevare såvel den ydre som den indre bygningsmæssige kvalitet er denne mappe blandt andet beregnet til at slå op i, så forskellige spørgsmål i forbindelse med den indvendige vedligeholdelse kan blive besvaret.

For eksempel:

- Hvilke behandlinger skal overfladerne vedligeholdes med?
- Hvor ofte skal man smøre vindueshængler og dørlåse?
- Hvilke rengøringsmidler skal anvendes til overfladerne?
- Hvordan udluftes der korrekt, så fugtskader undgås?
- Osv.

Alt i alt skal denne mappe kunne bidrage med oplysninger og forklaringer til brug for dig som beboer, men også for den håndværker, som eventuelt skal lave den pågældende reparation eller vedligeholdelse.

Bygningsmæssige råd og vejledninger

Opsætning af inventar

Af hensyn til de indstøbte el-installationer må der ikke bores eller fastgøres med søm, skruer og lignende, lodret over og under planforsænkede udløbsrosetter og afbrydere. I letbetonvægge kan en enkelt og let ophængning klares med søm, skruer og specielle letbetonløsninger.

I gipsvægge kan let ophængning klares med ubehandlede stifter og søm eller endnu bedre kan anvendes X-kroge med 3 stifter. Tungere ophængning udføres efter forboring med specielle skruer og bøsninger til pladevæg.

I betonvægge er det nødvendigt at bore huller til fastgørelsen.

Til boring i beton kræves en slagboremaskine med hårdt metalbor.

Ophængning kan udføres med skruer i almindelige plastbøsninger til murværk.

Badekabiner

Badeværelse er præfabrikeret hos E.J. Badekabiner A/S i Hedensted. For at du kan få glæde af det mange år fremover, bør du tage hensyn til følgende:

Konstruktion: Badeværelset er udført med betongulv med fliser. Væggene er letbeton og 54 eller 80 mm. tykke, hertil kommer fliserne.

Vi fraråder generelt at bore eller sømme i væggene, da der er indstøbt el-, vand- og varmrør samt gennemgående bolte. Hvis de med ejerens tilladelse bores i væggen, enten ude eller indefra, skal man nøje kontrollere placeringen af disse rør og bolte. Ejeren har tegninger over placeringen. For at undgå at bore igennem vægge må der kun anvendes 45 mm. lange skruer, og der må højst ophænges 45 kg. De tunge genstande er fra fabrikken monteret i forstærkninger.

Det anbefales at rengøre ventilationen på badeværelset, for bedre sugsevne, der samles en del støv derinde, og ventilationen kan nemt skrues ud i midten og rengøres.

Vinduer, døre og indvendige overflader

Udvendige terrasser, døre og vinduer: Døre og vindueskarme er fremstillet af vaccumimprægneret træ, som er slutbehandlet med Gori 890, industri heldækkende, udvendig farve RAL 7039, indvendig farve RAL 7035.

Ved genbehandling skal der tages hensyn til, at den udvendige behandling aldrig må være tættere end indvendig af hensyn til fugtgennemgangen.

Genbehandling foretages på normal måde, hvor der før afvaskning afbørstes for snavs. Eventuel løs maling fjernes og harpiksudsvedninger afslibes.

Overfladen renoveres ved påføring af 1-2 gange maling. Særligt nedbrudte overflader mættes først med farveløs Gori 44 eller tilsvarende. Overskydende væske aftørres, hvorefter der genbehandles med maling som ovenfor anført.

Indvendigt træværk så som døre, -karme og vindueskarme må gerne males hvide.

Glas

Der anvendes termoglas til alle vinduer, Clima + N, 4-12-4. Glas bør ikke pudses i sprit, da det er skadeligt for overfladebehandlingen. Rent vand eller specielle glaspudsemidler bør foretrækkes.

Hoveddøre

Døre er fabriksfremstillede standarddøre, og der må ikke bores huller eller laves udskæring i dørpladerne, da garantien derved bortfalder.

Låse og beslag

Vinduer, udvendige og indvendige døre og låger er beslået med hængsler, greb osv., som der normalt ikke vil være problemer med. Det er dog en forudsætning, at de ikke overbelastes eller udsættes for forkert brug. Vedligeholdelsen indskrænker sig til smøring 2 gange årligt med syrefri olie. Overfladebehandling må ikke finde sted.

Vinduesplader

Disse er udført af spånplader belagt med melamin, Melapan nr. 11167 fra firmaet Novopan. Der må ikke bores huller eller laves udskæringer i disse plader. Pladen tåler ligeledes ikke rengøring i almindeligt forekommende rengøringsmidler, men det vil normalt være tilstrækkeligt at afvaske med fugtig klud og tørre efter.

Træbetonlofter i fælleshuset er udført i 25 mm. Hvid gennemfarvet Troldekt. De skal kun støvsuges fra tid til anden, og de kræver ingen vedligeholdelse.

Indvendige døre og skydedøre

Alle døre er kanaldøre, som er lakeret og malet fra fabrik, Fabrikatet Sweedoor. Den syrehærdede overfladebehandling tåler afvaskning med sulfo.

Gulve

Bortset fra baderum samt nogle rum i fælleslokaler er gulvene overalt parketgulve, massiv bøgemarket fra Junckers Savværk. Gulvene er fra fabrik behandlet med to-komponent iscyanatlak, som er meget slidstærk.

Til lettere rengøring er det tilstrækkeligt at tørre gulvet over med en klud opvredet i vand. Man bør generelt undgå overdreven brug af vand. Ved en mere omfattende rengøring er vand tilsat sæbspåner velegnet. Sulfo må aldrig bruges, da det

vanskeliggør senere omlakering. Boning af gulvene med voks eller selvblankende bonemiddel må absolut frarådes, da det vil kræve afhøvling før omlakering.

Bemærk at uanset grundig rengøring vil fuldstændig nedslibning af lak-lagene til det bare træ medføre synlig misfarvning af træet. Vedligeholdelse skal foretages, inden der opstår skade på gulvet. I praksis vil det sige, når glansen er forsvundet fra lakken.

Før oplakering er det nødvendigt at foretage grundig afrensning af fedt og snavs. Til afrensning kan anvendes armt eddikevand (2 dl. 32 % eddikesyre til en spand vand). Der tørres efter med flere hold rent vand, hvorefter gulvene skal tørre helt.

Forinden hele gulvfladen lakeres, kan der foretages partiel lakering på nedslidte og særligt udsatte områder. I øvrigt anbefales det, for at undgå nedslidning – at foretage partielle behandlinger af særligt udsatte områder, når det skønnes nødvendigt.

Til lakering anvendes Blitz, Isoblitz eller Juncker vandbaseret gulvlak nr. 222.

I den ombyggede eksisterende bygning er der i opholdsrum overalt anvendt Siljan massivt fyrretræsgulv fremstillet af særligt udvalgte stammer.

Dette gulv er overfladebehandlet med Faxe Lud, som stanser træets naturlige gulning. Efter ludbehandlingen er gulvet mættet med Faxe Træolie. Gulvet, der er behandlet med Faxe Lud og Faxe træolie, rengøres nemt ved at feje eller støvsuge og efter behov ved at aske med Faxe gulvsæbe og Faxe træpleje. Eventuelle mindre trykmærker i gulvet rejser sig igen ved vask.

Gulve må ludbehandles hvide og lakeres.

Linoleumsgulve i gammel bygning

I trapperum er gulvbelægningen linoleum fabrikat DLW. Gulvet er fuldklæbet til undergulv af krydsfiner. Gulvet må hverken males eller lakeres.

Grundrengøring:

Læg gulvet i blød i et egnet mildt grundrengøringsmiddel og lad det stå og trække lidt. Derefter skures gulvet, rengøringsmidlet tørres op, og derefter skylles to gange med rent vand. Når gulvet er tørt, kan polish eller vaske/plejemidlet påføres.

Daglig vedligeholdelse:

Støv, sand og andet tørt snavs skal fjernes dagligt. Derefter vaskes gulvet afhængigt af tilsmudsning og trafikintensitet i et egnet vaske/plejemiddel. Når dette ikke længere giver et tilfredsstillende resultat, bør man foretage en grundrengøring.

NB: rengørings- og plejemidler bør altid være af god handelskvalitet, og man skal altid følge leverandørens anvisninger.

Klinkegulve i boliger og fælleshus

I baderum er gulvene belagt med grå, uglaserede klinker.

Gulvet rengøres med kraftig sæbespånervand. Eventuelle kalkpletter kan fjernes med normalt husholdningsafkalkningsmiddel. Der må ikke anvendes syre.

Måtte i fælleshusets entré er en kokosmåtte med PVC-bund.

Rengøring foretages normalt med støvsugning, men måtten kan tages op. Ved gennedlægning skal man sørge for, at måtten kommer rigtigt på plads.

Køkkener

Nye køkkener fra efteråret 2017 er fra Invita med 20 års garanti.

God kvalitet og i et design i farven hvid, som også er acceptabel om 10-20 år.

Tåler afvaskning med almindeligt forekommende rengøringsmidler.

Vandinstallationer

For at forhindre fastgroning bør alle ventiler betjenes mindst 1 gang pr. halvår.

Foran alle installationsgenstande (køkken m.v.) er monteret reparationsventil. Ventiler ved køkkenvask kan evt. være placeret bag afdækningsplade.

Ved udvendig tilkalkning af armaturer (haner m.v.) kan afkalkning foretages med en citronsyreopløsning. Bemærk at citronsyre opløser cementbaserede materialer såsom klinkefuger m.v.

I baderum er der udført installation til vaskemaskine.

Der henvises til ansøgningskemaet.

Varmeinstallationer

I teknikskab er monteret afspærringsventil, der betjenes mindst 1 gang pr. halvår. Ved utætheder kontaktes varmemesteren.

Der er monteret luftskrue for udluftning på alle radiatorer. Der monteres termostatventiler på alle radiatorer. Ventilerne stilles på den ønskede temperatur, hvorefter ventilen automatisk lukker, når temperaturen nås. Bemærk at ventilen vil åbne, når den udsættes for træk i forbindelse med udluftning.

Ventilation

Over komfur er monteret emhætte, der bør benyttes, så snart komfuret bruges. I emhætten er monteret et filter, der skiftes/rensnes efter behov i henhold til betjeningsvejledningen. Filter i emhætten skal vaskes jævnligt.

Til imødegåelse af fugtgener og opretholdelse af et godt indeklima bør der specielt i det første år udføres en grundig og regelmæssig udluftning.

El-installationer

Boligen forsynes fra DONG. Elmåler er placeret udvendigt ved entrédør. El-installationer er sikret med automatsikringer. Ved udfald genindkobles sikringen. Ved gentagne udfald kontaktes el-installatør. Fordeling af installationen på de enkelte sikringer fremgår af mærkningen på gruppetavlen. Bemærk at HPFI-relæ skal betjenes mindst 1 gang årligt.

I baderum er udført tomrumsinstallation for vaskemaskine. Der henvises til ansøgningskemaet.

Fællesantenneanlæg

Bækkegården har kabelnet via YouSee.

Afløbsinstallationer

Vandlåse bør renses efter behov og mindst hvert andet år. For at sikre den rette funktion bør det undgås at hælde fedstof, jord m.v. i afløbsinstallationen.

Opløsningsmidler bør bortskaffes i henhold til kommunens anvisninger.

I baderum er udført installationer for vaskemaskine. Varmemesteren kontaktes ved opføring af afløbsrør.

Ansøgning om installation af hårde hvidevarer

Navn: _____ Bolig nr.: _____

Adresse: _____

ansøger selskabet om tilladelse til at installere:

- Vaskemaskine
- Tørretumbler
- Opvaskemaskine
- Andet _____

Dato

Lejers underskrift

Denne ansøgning skal afleveres til Varmemesteren, Bækkegården 32.

Dato

UBSBOLIG A/S / Varmemester