

Vedligeholdelsesguide

Afdeling 7, Nr. Uttrup (B-vedligehold)

Abildgårdsvej 21-49, 42-48, 50-64 og 51-57,
Gammel Kongevej 73-77, Uttrupvej 1-19 og 2-18



SUNDBY-HVORUP
Boligselskab

Råd og regler om vedligeholdelse

I Vedligeholdelsesreglementet kan du se, hvilke regler der gælder for vedligeholdelse af din bolig.

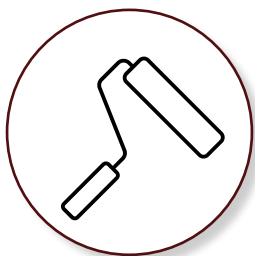
Her i Vedligeholdelsesguiden har vi samlet praktiske råd og vejledninger, så du kan leve op til bestemmelserne i Vedligeholdelsesreglementet.

Her finder du gode råd, når du for eksempel skal male, tapetsere eller skal vedligeholde dit køkken.

Det er altid en god ide at kontakte vores servicekontor, hvis du er i tvivl om reglerne.

Indhold

Generelt om vedligehold.....	2
Malerbehandling generelt.....	3
Lofter og vægge	4
Vinduer og døre.....	8
Køkken	10
Øvrig vedligeholdelse	12



Vedligeholdelsesguide

Afdeling 7, Nr. Uttrup (B-vedligehold)

Abildgårdsvej 21-49, 42-48, 50-64 og 51-57,
Gammel Kongevej 73-77, Uttrupvej 1-19 og 2-18



Generelt om vedligeholdelse

1. Vær opmærksom på dit vedligeholdelsesreglement

Vedligeholdelse udføres enten af boligselskabet på din foranledning eller af dig selv eller en håndværker, du selv rekvirerer. Udgifterne dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Hvis du vil være sikker på, at du overholder vedligeholdelsesreglementet, så skal du være opmærksom på anvisningerne i denne vedligeholdelsesguide, når du foretager vedligeholdelsesarbejde i din bolig.

Der er mange forskellige materialer, installationer m.v. i den enkelte bolig, og det er vores håb, at denne vedligeholdelsesvejledning fortæller lidt om, hvad beboerne må, og hvordan man bør behandle de forskellige ting i boligen. Fælles for vedligeholdelse gælder, at arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Ved tvivlstilfælde spørg på ejendomsmesterkontoret, eller anden fagkyndig.

Boligen overdrages normalt til lejerens uden indvendig istandsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto. Boligen vil kun blive istandsat efter lejerens overtagelse af boligen, hvor der efter boligselskabets skøn er et ekstraordinært behov for det eller som følge af misligholdelse efter den fraflyttende lejer. Istandsættelsesarbejde af denne karakter afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.

Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.



Malebehandling generelt

2. Grundig forberedelse

Før en malebehandling skal man sikre sig, at underlaget er fast, ren og tørt. Det kan godt betale sig at gøre forarbejdet grundigt og godt, så man får de bedste betingelser for et pænt slutresultat.

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

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

Alle anvendte malevarer skal være fra anerkendte producenter.

3. Maling – anbefalede typer

Alle anvendte malevarer skal være fra anerkendte producenter. Vi har nedenfor anført de anbefalede typer til forskellige overflader:

- At der ved maling af lofter anvendes maling, svarende til Robust (glans 5 eller 6).
- At der ved maling af vægge i boligens opholdsrum anvendes maling, svarende til Robust (glans 5 eller 6).
- At der ved maling af vægge i vådrum anvendes en super acrylplastmaling (mindst glans 25).
- At der ved maling af træværk, malede døre, fodlister mm. anvendes acrylplastmaling til træ (halv blank – mindst glans 40).
- At der ved maling af rør og radiatorer anvendes vandbaseret radiatormaling.
- At der ved maling af rør i våde rum anvendes alcyd maling (oliebaseret).
- At der ved maling af vinduer anvendes acrylplastmaling (glans 40).
- At der ved behandling/reparationer af gulve anvendes vandbaseret gulvlak
- At der ved dørtrin og trappetrin anvendes vandbaseret gulvlak.



Lofter og vægge

4. Lofter

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

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

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

5. Troldekt lofter

Troldekt lofter sprøjtemales efter malermesterens anvisning.

6. Afsmittende lofter

Start med at skrabe løstsiddende maling ned. Hvis man ikke ved, hvilken slags maling der er brugt tidligere, prøvevaskes et lille stykke først. Hvis malingen opløses i vandet, er man sikker på, at loftet er malet med limfarve.

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

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

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

7. Ikke afsmittende lofter

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

Derefter foretages en afvaskning af loftet.

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



8. Tapetsering af vægge

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

9. Forarbejde

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

10. Behandlingsanvisning

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

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

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

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

Vægge der er tapetseret med Rutex og andre struktur/skumtapeter må kun males. – Det samme gælder for i forvejen malede vægge, hvor der ikke er opsat tapet.

Hessian, som væg- eller loftsbeklædning, vil ikke kunne godkendes ved fraflytning, men skal – hvis ikke det er nedtaget ved syn – nedtages for lejers regning. Det samme gælder for opsatte panelplader og strukturmaling.

Døre og låger må ikke tapetseres.



11. Maling af vægge

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

Væggene skal fremtræde jævne og være ensartede malet. Der må ikke forekomme maling på fodpaneler, indfatninger og gulve. HUSK! derfor altid, at sørge for god afdækning. Er der alligevel kommet maling på fodpaneler, indfatninger, kontakter og gulve m.v., hæfter fraflytteren for retablering.

Er der gipsonitpladevægge i boligen, skal du være opmærksom på, at vand/afdamning skal anvendes med forsigtighed, da kartonbelægningen kan ødelægges.

12. Vægfliser

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

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

13. Parketgulve

Gulve ludbehandles, lakeres eller sæbebehandles. Gulvafslibning/gulvafhøvling skal foretages af fagfolk.

14. Vinylgulve

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

15. Klinkegulve

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

16. Maling af træværk

Maling af træværk – fodlister, indfatninger, karme, døre m.v. – skal udføres håndværksmæssig korrekt og anbefales at lade udføre af fagfolk. Dette hænger sammen med, at i mange tilfælde medfører det meget store udgifter ved fraflytning,



når man selv har foretaget en fejlagtig malebehandling af træværket.

Træværk må ikke ludbehandles.

17. Rengøring af malede flader

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

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

Ligeledes må der aldrig bruges nylonsvamp eller lignende rengøringsværktøj.

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

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

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



Vinduer og døre

18. Plastvinduer – rengøring

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

Det er hensigtsmæssigt at vaske plastprofilerne, f.eks. i forbindelse med almindelig vinduespolering. Plastmaterialet og dets udformning medvirker ofte til smudsophobninger specielt forned på vinduets udvendige dele.

Der vaskes med vand, eventuelt tilsat sulfomidler eller brun sæbe. Produkter med indhold af slibende materialer eller voks, herunder ”polish” af enhver art må undgås, fordi slibespor i overfladen og voks med tiden kan ændre profilernes smudssamlende egenskaber i uheldig retning.

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

19. Plastvinduer – vedligeholdelse

Hængsler og beslag bør renholdes og smøres forsigtigt en gang årligt. Drænhuller skal holdes fri for snavs og insekter således, at de kan fungere efter deres hensigt. Evt. reparation af vinduer/døre skal foretages af fagfolk.

20. Trævinduer – rengøring

Se under rengøring af malede flader.

21. Trævinduer – beslag og låsemateriale

Vinduer, terrassedøre, entrédøre, indvendige døre og låger er beslået med hængsler, låse, greb m.v. af en god kvalitet.

Normalt vil der ikke være problemer med funktionerne af disse beslag, men det er dog en



forudsætning, at de ikke overbelastes eller udsættes for forkert brug.

22. Dørkikkert

Der må kun monteres dørkikere af godkendt type.

23. Trævinduer – vedligeholdelse

Vedligeholdelsen indskrænker sig til smøring med syrefrit olie ca. 2 gange om året.
Overfladebehandling må ikke finde sted.

24. Træ/alu. vinduer og døre

Ved vinduer og døre af træ/alu. er vedligehold meget begrænset. Du kan nøjes med at vaske den udvendige del et par gange om året. Allerbedst er det, hvis du gør det til en vane også at vaske karm og rammer i forbindelse med rengøring af glasset.



Køkken

25. Lakerede/malede låger i køkken

Låger, skuffer m.m., der er behandlet med lak, har en modstandsdygtig og glat overflade. Den daglige rengøring foretages ved aftørring med en ren klud, hårdt opvredet i lunkent vand. Tør efter med en tør klud. Fedtpletter, som ikke kan fjernes på denne måde, aftørres med en klud, hårdt opvredet i vand, tilsat et almindeligt, mildt opvaskemiddel (maks. 1 teskefuld pr. liter vand).

Tør efter med en tør klud. Undgå at behandle skabe med nogle af de forskellige plejemidler til møbler, som findes i handlen, da visse af disse midler ændrer overfladernes karakter. Salmiakholdige rengøringsmidler må kun anvendes efter fortynding med vand.

26. Køkkenhylder

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

27. Laminatbordplader

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

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

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



Pladen vaskes med lunkent vand efter behandling med rengøringsmidler.

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

28. Køkkenvask

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

29. Hvidevarer

Installering af egen vaskemaskine, tørretumbler eller opvaskemaskine skal udføres af aut. installatør. Husk at ansøge boligselskabet inden installation.

30. Kunststoffronter/overflader

Brug rent vand til daglig rengøring. Let snavs fjernes med opvaskemiddel – uden sulfo, da dette med tiden giver en fedtet overflade- eller f.eks. flydende Ajax. Fastsiddende pletter fjernes med sprit, rensed benzin eller mineralsk terpentin. Husk at tørre efter med en opvredet klud.



Øvrig vedligeholdelse

31. Afløb

For at undgå tilstopning af vandløse/afløbsrør bør du være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Bleer, vat, avispapir o.lign må **ALDRIG** skylles ud i toilet/vask.

32. Udluftning i boligen

For at undgå mug/skimmeldannelser og dermed ødelægge træværk, tapet mv. skal du sikre en effektiv udluftning gennem vinduer og døre. Luft ud flere gange dagligt i 5-10 min. Vær opmærksom på ustabil vejr.

Ved langvarig udluftning bør radiatorventiler lukkes. Indbyggede skabe mv. bør udluftes regelmæssigt. Tilstopning af udluftningsventiler er ikke tilladt. Husk at rengøre disse ved regelmæssig støvsugning.

33. Forbedringer og modernisering

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

34. Råderet

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

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



Ansøgningskemaer udsendes ved henvendelse til boligselskabets administration.

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

35. Terrassegulve

Gulvbrædderne skal vedligeholdes og må gerne olieres. Olie kan afhentes på ejendomsmesterkontoret indenfor normal åbningstid.