

Vedligeholdelsesguide

Afdeling 77, Nr. Uttrup

Gammel Kongevej 15-39



SUNDBY-HVORUP
Boligselskab

Råd og regler om vedligeholdelse

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

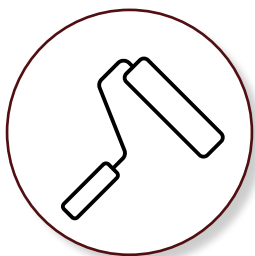
Her i Vedligeholdelsesguiden har vi samlet praktiske råd og vejledninger, så du kan leve op til bestemmelserne i Vedligeholdelsesreglementet.

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.....	9
Køkken	10
Øvrig vedligeholdelse	14



Vedligeholdelsesguide

Afdeling 77, Nr. Uttrup

Gammel Kongevej 15-39



SUNDBY-HVORUP
Boligselskab

Generelt om vedligeholdelse

1. Vær opmærksom på dit vedligeholdelsesreglement

I henhold til gældende lovgivning og afdelingens vedligeholdelsesreglement har du, som boligtager, pligten til at vedligeholde lejligheden indvendig i den tid, du bor i boligen.

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.



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.

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 vinduer anvendes acrylplastmaling (glans 40).



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. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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 (savsmuldstopet) – 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.

10. Maling af vægge

Vægge, der er tapetseret med savsmuldstopet, 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 reetablering.

11. Vægfliser

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

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

12. Vinylgulve

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

Daglig rengøring:

Til normal rengøring anvendes støvsuger, kost og evt. gulvmoppe. Skal gulvet vaskes anvendes et ph-neutralt rengøringsmiddel F.eks. Trip Trap Vinyl- og Laminatsæbe.

Vinyl- og Laminatsæbe opløser og fjerner snavs. Sæben opbygger ikke sæbefilm på overfladen, hvorfor den er specielt velegnet til ikkesugende overflader.

Vask gulvet med gulvsæbe ca. en gang månedligt eller efter behov.

Sådan gør du:

- Særligt vanskelige pletter kan inden gulvvask fjernes med Trærens (følg vejl. på etiket).
- Til daglig rengøring blandes 2,5 dl Vinyl- og Laminatsæbe med 10 liter varmt vand (følg vejl. på etiket).



- Vask gulvet i gulvbelægningens længderetning. Det anbefales at arbejde med to spande, hvoraf den ene bruges til at vride kluden op i, mens den anden rummer rent sæbevand.
- Brug ikke rengøringsmidler med et højt indhold af kemikalier eller sæber/andre fedtstoffer, da dette kan misfarve overfladen.

Beskyt vinylgulve mod slid:

Foran indgangspartier kan fodriste med fordel placeres, denne sikrer, at vinyl/korkvinylgulvet ikke udsættes for grus og småsten, hvilket hurtigt vil kunne ses på overfladen.

Ved indgangspartier bør der placeres dørmåtter for at forhindre vand og snesjap i at komme på gulvet.

Undgå at trække/ slæbe møbler henover gulvet.

Under borde og stole m.v. skal der monteres filtdupper for at undgå ridser og slitage. Under f.eks. kontorstole monteres køreplader, ellers udskiftes hjul med specielle gummihjul egnet til vinylgulve.

Brug ikke gummimåtter eller gummihjul, da det kan misfarve gulvet. Undtaget er kontorstole med godkendte hjul.

13. Klinkegulve

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

14. 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.



15. 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 opefter. Der må kun anvendes viskosevampe eller blød børste.

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

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



Vinduer og døre

16. Træ/alu. vinduer – rengøring

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 ramme i forbindelse med rengøring af glasset.

17. Træ/alu. vinduer – vedligeholdelse

På vinduer og døre af træ/alu, er vedligehold meget begrænset.

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

18. Træ/alu. vinduer – 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.



Køkken

19. 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, rensat benzin eller mineralsk terpentin. Husk at tørre efter med en opvredet klud.

20. 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.

21. 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.



22. Køkkenvask

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

23. Hvidevarer

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

24. Glaskeramisk kogeplade - rengøring

Rengør altid kogetoppen efter madlavning. Derved kan det undgås, at madrester brænder fast. Rengør først kogetoppen, når restvarmeindikatoren er slukket.

Rengør kogetoppen med en fugtig klud eller svamp, og tør efter med et viskestykke for at undgå, at der dannes kalkpletter.

Anvend kun rengøringsmidler, der er beregnet til kogetoppe af denne type. Følg producentens anvisninger på produktets emballage.

Brug aldrig:

- Ufortyndet opvaskemiddel
- Rengøringsmidler til opvaskemaskiner
- Skurende rengøringsmidler
- Aggressive rengøringsmidler som ovnspray eller pletfjerne
- Skuresvampe
- Højtryksrensere eller dampstråler

Hårdnakket smuds fjernes bedst med en glasskraber, som kan købes i almindelige forretninger. Følg producentens anvisninger.

Rengøring med specialsvampe til rengøring.

25. Bageovn - rengøring

Rengør og plej maskinen omhyggeligt, så maskinen forbliver funktionsdygtig længe.

Anvend ikke uegnede rengøringsmidler, som kan beskadige de forskellige overflader.



- Der må ikke anvendes aggressive eller skurende rengøringsmidler.
- Brug ikke rengøringsmidler med højt indhold af alkohol.
- Brug ikke hårde skuresvampe eller rengøringsssvampe.
- Brug ikke specialrengøringsmidler til varm rengøring. Ovnrens i en varm ovn beskadiger emaljen.
- Brug aldrig ovnrens i en varm ovn.
- Inden ovnen opvarmes næste gang, skal alle rester fjernes fuldstændig fra ovnrum og ovndør. Nye svampeklude indeholder rester fra fremstillingen.
- Skyl nye svampeklude grundigt inden brug.

ADVARSEL – Fare for forbrænding!

Under brugen bliver selve apparatet og de tilgængelige dele meget varme.

- Vær forsigtig, og undgå at berøre varmeelementer.
- Hold små børn under 8 år på sikker afstand.

ADVARSEL – Brandfare!

Løse madrester, fedt og stegesaft kan antændes.

- Fjern groft snavs fra ovnrummet, varmeelementerne og tilbehøret inden driften.

Daglig rengøring:

- Brug varmt opvaskevand og en opvaskeklud til rengøring af apparatet.
- Tør efter med en blød klud.

Rengør ovnrummet for hver 2 til 3 måneder med rengøringsfunktionen. Om nødvendigt kan rengøringsfunktionen anvendes oftere.

Rengøringsfunktionen bruger ca. 2,5 - 4,8 kilowatttimer.

Klargøring af apparatet til rengøringsfunktionen:
For at opnå et godt resultat af rengøringen skal apparatet klargøres omhyggeligt.

Brændbare genstande, som opbevares i ovnrummet, kan antændes.



- Opbevar aldrig brændbare genstande inde i ovnen.
- Hvis der trænger røg ud, skal apparatet slukkes, og stikket trækkes ud af kontakten. Lad døren forblive lukket for at kvæle eventuelle flammer.
- Løstliggende madrester, fedt og stegesaft kan antændes under rengøringsfunktionen.
- Inden rengøringsfunktionen startes, skal grove tilsmudsninger fjernes fra ovnrummet.
- Rens ikke tilbehøret med rengøringsfunktionen. Apparatet bliver meget varmt på ydersiden under rengøringsfunktionen.
- Hæng aldrig brændbare genstande som f.eks. viskestykker på håndtaget.
- Sørg for fri passage foran apparatet.
- Hold børn på sikker afstand.



Øvrig vedligeholdelse

26. 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.

27. Udluftning i boligen

Da boligen har et mekanisk ventilationsanlæg, skal man i princippet ikke lufte ud, men vi anbefaler/opfordrer til at man lufte ud 1-2 gange dagligt i 5-10 min. Vær opmærksom på ustabil vej.

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.

28. 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.

29. 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.