

Behandlings- og vedligeholdelsesvejledning

Generelt.

Med denne vedligeholdelsesvejledning – der skal betragtes som tillæg til vedligeholdelsesreglementet – vil vi gerne fortælle noget generelt, som er gældende for alle afdelinger i boligselskabet.

Der er placeret mange forskellige materialer, installationer mv. i den enkelte bolig, og det er vort 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.

Som en hjælp til dig, og for at det bedste resultat kan opnås, skal vi foreskrive – at du – når eller hvis du ønsker at gennemføre vedligeholdelsesarbejder for egen hånd i boligen følger anviste behandlingsnormer.

Ved tvivlstilfælde spørg på boligselskabets kontor, eller anden fagkyndig.

LAD VÆRE MED AT FORETAGE FORSØG, FOR DET KAN BLIVE DYRT!

Malerbehandlinger.

Før en malebehandling skal man sikre sig, at underlaget er fast, rent, smittefrit og tørt.

Det kan godt betale sig, at gøre forarbejdet grundigt og godt, så får man de bedste betingelser for et pænt slutresultat.

Det er vigtigt, at der foretages en grundig afvaskning med et grund-rengøringsmiddel, der er egnet til rengøring af malede flader, inden en 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 malevarer skal være anerkendte materialer.

Malede lofter.

Beboerne må gerne male 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, og risikoen er ikke mindre, når man selv udfører arbejdet.

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

Afsmittende lofter.

Start med at skrabe løstsiddende maling ned. Hvis man ikke ved, hvilken slags maling der er brugt tidligere, prøvaskes 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 belægningen kan ødelægges.

Efter afrensningen grundes hele loftet, hvorefter det udspartles og stryges til slut med en vandbaseret maling.

Ikke afsmittende lofter.

Her startes med, at man skraber løstsiddende maling ned, og eventuelle huller udspartles. Derefter foretages en afvaskning af loftet.

Pletterne grundes, hvorefter loftet stryges med vandbaseret maling.

Behandlingsanvisning.

Beton/Finpuds/Gipskarton.

Vask – pletspartling– vandbaseret maling (glans 5).

Vægge.

Tapetsering.

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.

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.

Behandlingsanvisning.

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

Ved tapetsering af vægge – skal tapeten opsættes jævnt, uden rynker og synlige samlinger.

Hessian som væg- eller loftsbeklædning vil ikke kunne godkendes ved fraflytning, men skal – hvis ikke det er nedtaget ved syn – nedtages for fraflytters regning.

- Det samme gælder for opsatte panelplader og strukturmaling.

Døre og låger må ikke tapetseres.

Plastmaling af vægge.

Vægge, der ved indflytning er tapetseret med savsmuldstopet, glasvæv eller lign., må males.

Væggene skal fremtræde jævne og være ensartede malet. Der må ikke forekomme maling på fodpaneler, indfatninger, gulve og kontakter.

HUSK derfor altid, at sørge for god afdækning. Er der alligevel kommet maling på fodpaneler, indfatninger, kontakter og gulve mv. hæfter fraflytteren for reetablering.

Behandlingsanvisning.

Vask – pletspartling – vandbaseret maling (glans 5).

Undervægge i våde rum (Badeværelser/køkkener).

Beton/Finpuds.

Vask – pletspartling (cementspartelpulver) – vandbaseret maling (glans 25).

NB! Vægge i våde rum skal før en malerbehandling rengøres grundigt med eddikesyre vand (2 dl. 32% eddikesyre i 8-10 ltr. vand), samt eftervask med rent vand.

Overvægge i våde rum/bryggerser.

Hvor der ikke på overvægge i badeværelse eller på vægge i bryggers er opsat glasvæv til maling er det tilladt lejer selv at foretage opsætningen.

Gulve.

Trægulve og dørtrin.

Trægulve og dørtrin, der er lakeret, skal vedligeholdes så ofte, at de fremtræder vel vedligeholdt, uden at der er synlige tegn på, at lakken er slidt igennem til gulvbrædderne. Såfremt gulve ved fraflytning er uden lak, og træet har optaget snavs og er misfarvet vil hele gulvet i det enkelte rum blive afhøvlet og lakeret på fraflytters regning.

Forinden gulvet lakeres, skal der foretages en afrensning for fedt og snavs, og dette foretages med almindeligt sæbevand (ikke sulfo). Derefter vaskes med varmt eddikevand (2 dl. 32% eddikesyre til en spand vand). Der vaskes efter med flere hold rent vand, hvorefter gulvet skal være helt tørt, inden lakeringen foretages.

Forinden gulvet lakeres, kan der foretages partiel lakering af nedslidte og særligt udsatte steder. Gulvet støvsuges, og lakken påføres ufortyndet i fyldigt lag.

Såfremt der ønskes en overflade, der ikke er blank, kan der til oplakering anvendes en selvhærdende mat plasticlak.

Gulvafslibning/gulvafhøvling skal foretages af fagfolk.

Kontakt altid boligselskabet eller afdelingens maler, hvis der er tvivl om hvilken laktype der skal anvendes.

Vinylgulve.

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

Terrazzogulve og stiftmosaikgulve.

Terrazzogulve og stiftmosaikgulve holdes ved jævnlig afvaskning med sæbevand (sæbspåner eller blød sæbe), der *uden* afskylning giver en smuk jævn, halvmat overflade.

SYNTEKISKE RENGØRINGSKIDLER MÅ IKKE BRUGES PÅ TERRAZZOGULVE OG STIFTMOSAIKGULVE!

Da kalken i vandet kan give gulvet et gråt slør, kan man enten behandle det med selvblankende, metalliseret vandvoks eller med stenpolitur, der i modsætning til vandvoks ikke nedsætter skridsikkerheden.

Hvis der sker gråfarvning, *må den ikke fjernes med saltsyre*, men ved skuring med kalkopløsende rengøringspulver eller med eddike på en klud.

Maling af træværk.

Maling af træværk skal udføres håndværksmæssigt korrekt og anbefales at lade udføre af fagfolk.

Det vil sige *fodlister, indfatninger, karme, døre, låger, vinduer, køkkener mv.*

Det hænger sammen med, at det i mange tilfælde medfører meget store udgifter ved fraflytning, når man selv har foretaget en fejlagtig malerbehandling af træværket.

Naturtræsdøre og -låger.

Hvis døre og låger er blevet matte og kedelige, kan de slibes let med fint sandpapir nr. "0" eller fint ståluld (ikke grydesvampe) og efterbehandles med teakolie, der påføres i et meget tyndt lag. Der eftertørres med en fnugfri klud.

OBS! Det er meget vigtigt, at man følger brugsanvisningen på flasken.

Naturtræsdøre og -låger, der er lakerede, skal afvaskes med grundrengøringsmiddel. Der eftervaskes med rent vand.

Lakering anbefales at lade udføre af fagfolk.

Sæt ikke klistermærker på døre og låger, da limen ødelægger fineren.

Rengøring af malede flader.

Rengøring af acrylplastmaling 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.

Rigtig rengøring.

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

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

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

Vinduer og udvendige døre.

Afdelingerne er udstyret med vidt forskellige vinduestyper:

Trævinduer.

Afdelingen foretager efter en turnusordning maling af vinduer udvendig og indvendig.

Beboerne bør en gang imellem smøre hængslerne.

Rengøring.

Se under rengøring af malede flader.

Aluminiumsvinduer og døre.

Disse vinduer og døre kræver normalt ikke vedligeholdelse, men service på hængsler og greb udføres på boligselskabets foranledning.

Der må ikke bores huller i karme- og rammer mv.

Beslag og låse – materiale.

Vinduer, altandøre, entrédøre, indvendige døre og låger er beslået med hængsler, låse, greb mv. af god kvalitet.

Normalt vil der ikke være problemer med funktionen af disse beslag, men det er dog en forudsætning, at de ikke overbelastes eller udsættes for forkert brug.

Plastvinduer og døre – rengøring.

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

Der må ikke bores huller i karme- og rammer mv.

Vask.

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

Vedligeholdelse.

Service udføres på boligselskabets foranledning.

Hængsler og beslag bør renholdes og smøres forsigtigt én gang årligt.

Drænhuller og friskluftventiler skal holdes fri for snavs og insekter således, at de kan fungere efter deres hensigt.

Evt. reparation af vinduer/døre skal foretages af fagfolk fra boligselskabet.

Køkkener.

Skabe mv. – materialer.

1. Mange af vore køkkener er malet med olie-, alkyd- eller acrylmaling.
2. I nyere køkkener kan der være anvendt plastfolie/plastlaminat eller finér, der er lakeret/oliebehandlet.

Rengøring.

Lakerede, malede, olie- og plastoverflader tåler rengøring som under træværk.

Vedligeholdelse.

1. Maling af køkkeninventar anbefales at lade udføre af fagfolk. Tilladelse fra boligselskabet skal indhentes
2. Plast kræver ikke vedligeholdelse. Evt. reparation udføres af fagfolk.

Bordplader med plastlaminat – materiale.

Plastlaminatplader.

Rengøring.

Plastlaminatpladen er slidstærk, robust og meget let at renholde. I almindelighed er det tilstrækkeligt at vaske med en fugtig klud og eftertørre.

Pletter, som ikke kan fjernes med rent vand, kan i regelen tages bort med et sulfomiddel tilsat lunkent vand, hvorefter der skylles med koldt vand og aftørres.

SKUREPULVER OG ANDRE RIDSENDE RENGØRINGSMIDLER MÅ IKKE ANVENDES!

Vedligeholdelse.

Polering med møbelpolish af og til kan anbefales.

Trappevask.

Rengøring af trapper påhviler beboerne – når andet ikke er aftalt – og omfatter også rengøring af indvendige kældertrapper, trapperum i kældre, vinduer og hoveddøre. Det vil fremgå af afdelingens husorden hvilken turnus der er for trappevask.

Rengøringsanvisning.

Anvend aldrig sulfosæbe, skurepulver, sprit og lignende til rengøring.

Ændring og modernisering.

Ønsker man 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 man i egen interesse fremsende en ansøgning, inden arbejdet igangsættes. Ansøgningen fremsendes til boligselskabet.

Visse boligændringer kan foretages under råderetsreglerne og med eventuel godtgørelse for forbedringer. Se herom under råderetten andet sted i beboermappen, eller kontakt boligselskabet.

Krav til udførelse.

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

Haver.**Haver.**

Hvor der til den lejede bolig hører have, skal denne til enhver tid fremtræde vel vedligeholdt. Ved flytning afleveres den pæn og i rengjort stand.

Ønsker beboeren at opføre en udestue, lukke terrassen, ændre terrænforholdene mv., skal ansøgning fremsendes til boligselskabet.