

# Vedligeholdelsesvejledning

En hjælp og vejledning til korrekt vedligeholdelse i bo-perioden.

Du er flyttet ind i, eller bor i en lejlighed, som er istandsat efter reglerne i A-ordningen. I "Vedligeholdelsesreglementet", der er optrykt andet sted i denne folder, er nævnt, at

*"Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Der må påregnes varierende farvevalg på vægge og inventar i lejemålet. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.*

*Lejeren sørger i boperioden 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."*

Når du får behov for at vedligeholde lejemålet, skal du anvende de rigtige materialer og metoder, beregnet til netop det, som skal vedligeholdes.

Følger du nedenstående vejledninger, opnår du det rigtige og bedste resultat. Er du i tvivl, eller har du spørgsmål, bør du kontakte synsinspektøren eller ejendomsfunktionæren, som gerne hjælper dig, eller ring til administrationen på tlf. 96 20 19 40

Vi beder dig samtidigt læse om behandlingsmetoder, som **ikke** må anvendes, idet disse metoder og materialer betragtes som **misligholdelse** ved et fraflytningssyn. Læs om dette i "Vedligeholdelsesreglementets" afsnit VI, pkt. 1, inden du går i gang.



## Generelt

Det er almindeligt gældende, at lejemålet skal vedligeholdes med samme behandling, som lejemålet fremstår i ved indflytningen. Det vil sige, at malede flader males, olierede døre og låger olieres, lakerede gulve lakeres, bejdsede flader bejdses o.s.v. Din smag er afgørende for farvevalg på malede vægge. Det forudsættes til gengæld, at malet træværk altid holdes i lyse, neutrale farver.

Behandlingsmetoder må kun ændres, hvis en skriftlig ansøgning fra dig om ændring kan godkendes efter afdelingens råderetsregler eller i øvrigt af administrationen.

Gå derfor aldrig i gang med andre behandlingsmetoder eller materialer uden boligforeningens godkendelse, idet fejlagtig vedligeholdelse betragtes som misligholdelse.

*Alt arbejde skal udføres håndværksmæssig korrekt.*

## Loftsbehandling og malede vægge i tørre rum

Du skal anvende hvid akrylplastmaling til lofter og modehvid/anden farve til vægge i tørre rum, glans 7, i **kvalitet** som "Flutex 7" fra Flügger, som giver særlig god vedhæftning og dækkeevne. Søm- og skruehuller skal spartles med "Poly Filla". Spartelmasse må ikke kunne ses på tapetet. Maling skal påføres jævnt, ensartet og fuldt dækkende. "Kridtmaling" godkendes ikke. Husk at afdække kontakter, træværk og gulve, så der ikke kommer maling herpå.



### **Malede vægge i våde rum (badeværelse)**

Malede vægge i våde rum (badeværelse) skal vedligeholdes med "vådrumsmaling", mindst glans 25, som giver maksimal vedhæftning og dækkeevne. Der må anvendes tilsvarende produkter med højere glans, men pas på, at udseendet ikke generes af for blanke vægge. Maling skal påføres jævnt, ensartet og fuldt dækkende.

HUSK, at det er vigtigt, at malede vægge i badeværelser afrenses for eventuel sæbelud, kalkaflejring, rust eller lignende, før du maler. Brug færdigkøbt kalkfjerner, i det blandingsforhold, som emballagen foreskriver.

### **Træværk, fodlister, malede døre og skabe, radiatorer og rør**

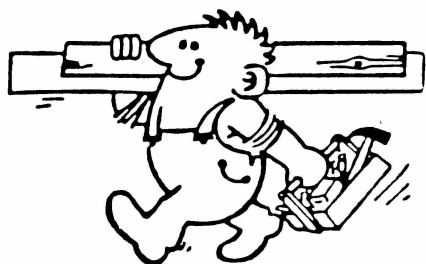
Du skal anvende akrylplastmaling i glans 40 eller 50 i en kvalitet som "Interiør" fra Flügger til malet inventar. Maling skal påføres jævnt, ensartet og fuldt dækkende. Husk grundrengøring af al inventar, og matslibning eller vaskeslibning af det træværk, som skal vedligeholdes. Omkring håndtag på skabslåger, skal der grundes før maling. Ved skrammer og mærker, skal der spartles og grundes før der males. Bejdset træværk skal vedligeholdes med vandig bejdse. Der må *ikke* foretages rulle-behandling af karme og kanter der males.

### **Naturtræsdøre**

Naturtræsdøre (mahognidøre) skal olieres regelmæssigt med olie beregnet hertil. Eventuelt kan småridser eller skjolder fjernes ved slibning med ståluld før olie påføres.

### **Parketgulve, dørtrin og eventuelle indvendige trætrapper**

Gulve, dørtrin og trapper slides let i lakoverfladen. Selv om gulve ikke modtages nylakerede ved indflytningen, skal du vedligeholde gulvene med lak så hyppigt, at lakken ikke slides igennem.



Sker dette, er træet udsat for direkte påvirkning for slid og snavs. Du skal anvende vandbaseret gulvlak (Blitza). Vandig lak kan altid påføres ovenpå celluloselak eller spritbaseret lak, men **aldrig** modsat.

Lakerede gulve rengøres f.eks. med universalrengøring eller sæbespånere. **Aldrig med brun sæbe eller salmiakspiritus**, som virker direkte nedbrydende på vandig lak.

Inden lakering skal gulvet vaskes grundigt. Til sidste behandling anvendes rent vand tilsat 32% eddikesyre i forholdet 1:10. Før lakering af helt gennemslidt lak, hvor træet måske er misfarvet, er en maskinafslibning sikkert påkrævet. Efter

ca 4 timer ved stuetemperatur er lakken tør for **let** trafik. Fuld slidstyrke opnås efter 3 døgn. Gulvvask og pålægning af tæpper bør derfor ikke finde sted de første par dage.

### **Træ vinduer, indvendigt**

Du skal anvende akrylplastmaling i glans 40 eller 50, i kvalitet som "Interiør" fra Flügger, eller som "Flügger Vinduesmaling". Sidstnævnte er tilsat et skimmel- og svampemiddel, som er gavnligt for trærammerne. Maling skal påføres jævnt, ensartet og fuldt dækkende. Det er meget vigtigt, at træværk forberedes til ny maling med grundig afrensning og slibning nævnt som under træværk.

### **Plast vinduer, indvendigt**

For at mindske misfarvning, skal plastvinduer ofte rengøres med et grundrengøringsmiddel, som bl.a. også mindsker gulning efter nikotin. Plastvinduer må ikke males. Rengjorte plastvinduer kan med fordel efterbehandles med "Lakforsegling" til biler. Dette giver en rengøringsvenlig overflade.

### **Altaner**

Der er anvendt forskellige behandlingsmetoder gennem årene i de enkelte boligafdelinger. Såfremt du ønsker at friske op på malede altanvægge eller altangulve, skal du først forhøre dig om materialevalg hos boligforeningens synsinspektør eller hos ejendomsfunktionæren.

### **Tapetsering**

Vægge i lejemålet er ved indflytningen tapetseret med savsmuldstapet og efterfølgende malet. I vådrum, og i visse særlige tilfælde i andre rum, er der i stedet anvendt glasvæv ligesom enkelte lejlighedstyper har vandskuret vægge. Du skal aflevere lejemålet på samme måde ved fraflytningen. Får du brug for at opsætte ny tapet i boperioden, skal tapetet opsættes jævnt, uden rynker og synlige samlinger (banerne stødes sammen). Der må **aldrig** tapetserers ovenpå eksisterende tapet, så struktur eller samlinger herfra kan ses.

Opsæt **ikke** panelplader, skumtapet, hessian, strukturtapet eller lignende.

### **Ændringer i lejemålet**

Du må kun foretage ændringer i lejemålet efter forudgående skriftlig tilladelse fra administrationen. Vi hjælper gerne med råd og vejledning, så du undgår at lave ændringer, som du for egen regning kommer til at tilbageføre til oprindeligt udseende ved fraflytningen.