



Boligforeningen Ringgården

INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD OG VEDLIGEHOLDELSKONTO	2
VÆGGE	3
LOFTER	4
GULVE	4
TRÆVÆRK	6
BORDPLADER	7
VINDUER, DØRE OG VÆGBEKLÆDNING	8
KOMFUR	9
OVN	10
KØLE/FRYSESKABE	10
HÅNDVASK, TOILET OG BADEKAR	11
BLANDINGSBATTERIER/HANER	11
RØR OG RADIATORER	12
EL INSTALLATIONER	12
UDSUGNING OG FRISKLUFTSVENTILER	12
FUGTPROBLEMER	12

Forord

Denne folder er tænkt som en hjælp til dig i forbindelse med den daglige rengøring og vedligeholdelse af din bolig. Det er nemlig vigtigt, at boligens forskellige materialer, installationer og overflader behandles korrekt, så de får længst mulig levetid og fungerer bedst muligt.

I folderen finder du under de enkelte afsnit anvisninger på, hvordan boligens forskellige bestanddele behandles korrekt. Folderen er opdelt i afsnit om henholdsvis den daglige rengøring og den mere omfattende vedligeholdelse. Vær i den forbindelse opmærksom på, at nikotin sætter sig på alle indvendige overflader. Det er derfor meget vigtigt, at rum, hvor der ryges meget, rengøres og vedligeholdes hyppigere end rum, der ikke er udsat for røg.

I Ringgården har vi den såkaldte **B-ordning**. Det vil sige, at Ringgården i boperioden sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Udgifterne dækkes af boligens vedligeholdelseskonto, som lejereren indbetaler til. Vedligeholdelse udføres på lejerens foranledning af udlejereren eller lejereren, og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Bemærk: der kan være forskellige regler for anvendelse af vedligeholdelseskontoen i de enkelte afdelinger. Det er derfor vigtigt, at du læser afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Sådan gør du brug af din vedligeholdelseskonto

- Du kan få en rekvisition ved at logge ind på **MinSide** på www.bf-ringgaarden.dk. Under menupunktet "Min Bolig" og "Vedligeholdelseskonto" Du bestiller en rekvisition ved at klikke på den grønne indkøbskurv på MinSide i bunden.
- Med rekvisitionen kan du betale enten for materialer eller en håndværker. Du skal blot aflevere rekvisitionen til forretningen, gulvfirmaet eller malerfirmaet, så sender de fakturaen til Ringgården.
- Vær opmærksom på, at det kun er arbejde udført af malere, som er medlem af mesterorganisation, der kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto. Medlemmer af disse organisationer er nemlig omfattet af Håndværkets Ankenævn og Garantiordning, hvorfor det er muligt at klage over dårligt udført arbejde.
- Du kan selv lægge ud og få beløbet refunderet, du skal blot sende eller aflevere den originale kvittering/bon.
- På MinSide finder du en liste over firmaer, hvor du kan benytte rekvisitionen.

Vægge

Rengøring

- Pudsede vægge, dvs. kalkede eller limfarvede, tåler kun let støvsugning
- Plastmalede eller flisebeklædte vægge må kun rengøres med rengøringsmidler uden slibemiddel. Brug sulfo. Kalkpletter fjernes med svag eddikesyre

Vedligeholdelse

Tapetserede vægge

Hvis du tapetserer i boperioden, kan det ske både med og uden afrensning af eksisterende tapet.

- Tapetsering uden afrensning
- Alt løstsiddende tapet fjernes
- Alle kanter/overlæg slibes, til de er jævne
- Huller og revner spartles ud
- Inden opsætning af nyt tapet slibes og forlimes på de spartlede steder
- Tapetsering med afrensning
- Gammelt tapet kan fjernes med spartel, tapetop-bløder eller afdampningsapparat (kan lejes hos farvehandleren). Afdampningsapparat må IKKE bruges i boliger med plastik fodlister og -karme.
- Huller og revner behandles som ved tapetsering uden afrensning.
- Husk at foretage grundig afdækning af gulv, inden arbejdet påbegyndes, så skader undgås.

Tapetsering med rutex (Savsmuldstopet)

Rutex kan anvendes som vægbeklædning, der kan vedligeholdes med påstrykning af plastmaling. Såfremt der er tapetseret med rutex, skal der altid foretages en fuldstændig afrensning, inden der opsættes nyt tapet.

Rutex skal stødes sammen og kan ikke som standardtapeter opsættes med overlæg i samlingerne. Ved opsætning skal vejledning fra farvehandler eller leverandør altid følges.

Malede vægge

Strukturmaling skal altid ske på dobbelt grundpapir. Der må under ingen omstændigheder males direkte på væg eller tyndt papir.

Plastmaling af almindelig tapet kan godkendes, hvis tapetet er korrekt opsat og i hel stand. Vær dog opmærksom på, at tapetet kan være af så ringe kvalitet, at det ikke bør males med plastmaling.

Limfarvede og kalkede vægge

Pudsede vægge, der er limfarvede eller kalkede, kan istandsættes ved, at der først opsættes glasfilt, hvorefter der foretages en almindelig malerbehandling. Glasfilt er i modsætning til glasvæv helt uden struktur.

Flisebeklædte vægge

Der må ikke ændres ved vægge, som ved indflytning er beklædt med fliser. På grund af den glaserede overflade er flisemaling ikke særlig holdbar og vil stort set altid ende med et dårligt resultat. Der vil hurtigt fremkomme afskalninger, og desuden vil det være næsten umuligt at genoprette til normalt udseende ved fraflytning.

Lofter

Rengøring

- Malede lofter tåler normal afvaskning, men bliver dog ofte skjoldede
- Limfarvede og kalkede lofter, der smitter af, tåler kun let støvsugning

Vedligeholdelse

Revnedannelser på malede, limfarvede eller kalkede lofter kan repareres med opsætning af glasfilt.

Malede lofter

- Afscrabning af løstsiddende maling
- Afvaskning med grundrensemiddel (fås hos farvehandleren) efterfulgt af afvaskning med rent vand
- Spartling/slibning
- Pletgrunding
- Færdigstrygning
- Også her er afdækning af gulve meget påkrævet.
- Limfarvede eller kalkede lofter
- Afvaskning med rent vand, indtil bunden ikke smitter af
- Grundning (spørg farvehandleren)
- Spartling/slibning
- Pletgrunding
- Færdigstrygning

Gulve

Nedenstående vedligeholdelsesansvisninger for de forskellige gulvtyper må kun ændres efter aftale med afdelingens inspektør.

Linoleums- og vinylgulve

Rengøring

Vaskes med sæbespåner, da gulvene ikke tåler soda, salmiakspiritus eller sulfomidler.

Vedligeholdelse

Jævnlig vask med sæbespåner er tilstrækkelig til at holde gulvet pænt.

Reparation

Skal udføres af fagfolk. Kontakt derfor afdelingens inspektør.

Korkgulve

Rengøring

Vaskes med sæbespåner.

Vedligeholdelse

Lakeres med vandigt Blitza.

Terrazzogulve og stiftsmosaik/klinker

Rengøring

Må kun vaskes med sæbespåner, da andre rengøringsmidler affedter gulvet og gør det ru.

Vedligeholdelse

Hvis gulvet med tiden får et gråt slør af kalk, kan der benyttes selvblankende, metalliseret vandvoks eller stenpolitur.

Der må kun afkalkes med kalkopløsende rengøringspulver eller med eddike på en klud.

Reparation

Skal udføres af fagfolk. Kontakt derfor afdelingens inspektør.

Lakerede parketgulve

Rengøring

Jævnlig støvsugning samt vask med sæbespåner. Til vanskelige pletter kan anvendes terpentin.

Vedligeholdelse

Jævnlig lakering med vandig Blitza. Lakering skal ske, før den eksisterende lak er slidt igennem, da der ellers kan ske misfarvning af træet. Før lakeringen kan let afslibning foretages med pudseklods.

Brugsanvisningen skal følges nøje.

Gulvafslibning

Gulvafslibning må kun foretages af momsregistreret firma, der er specialist i gulvafslibning.

Bonede parketgulve

Rengøring/vedligeholdelse

Bonede gulve rengøres ved aftørring af gulvet med klud påført bonevoks, der dermed renser gulvet.

Ved rengøring med sæbespåner kan gulvet få et blakket udseende.

Ludbehandlede gulve

Rengøring

Jævnlig støvsugning samt vask med sæbspåner.

Vedligeholdelse

Let slibning samt ny lud.

Brugsanvisningen på de anvendte materialer skal altid følges nøje.

Oliebehandlede gulve

Rengøring

Vaskes med sæbspåner.

Vedligeholdelse

Let slibning samt oliebehandling.

Træværk

Fodlister, paneler, indvendige døre mm.

Malet træværk

Rengøring

Vaskes med sulfomidler.

Vedligeholdelse

- Afvaskning med grundrensemiddel fra farvehandler
- Slibning
- Pletning, evt. mellemstrygning (ved farveændring)
- Færdigstrygning
- Som maling anvendes olie-, alkyd- eller akrylmaling.

Oliebehandlet træværk, f.eks. naturtræsfinerede døre

Rengøring

Aftørring med vaskeskind eller klud. Brug rent vand eller sulfomidler. Anvend aldrig rengøringsmidler med salmiak, da salmiak kan opløse den oliebehandlede overflade med det resultat, at overfalden bliver skjoldet.

Vedligeholdelse

Vedligeholdelse med linolie. Overskydende olie tørres af, da den ellers kan smitte af.

Lakeret træværk

Rengøring

Afvaskes med sulfo.

Vedligeholdelse

Slibning og lakering med vandbaseret lak.

Bordplader

Plastlaminatplader

Rengøring

Pletter afvaskes med sulfomidler, hvorefter der vaskes efter med vand. Pladerne tåler ikke skurepulver og andre ridsende rengøringsmidler.

Vedligeholdelse

Laminatplader er i princippet vedligeholdelsesfrie, men tåler ikke, at der sættes varme gryder og lignende på dem.

Linoleumsborde

Rengøring

Vaskes med sæbespåner.

Vedligeholdelse

Efter rengøring kan man fra tid til anden bruge et par dråber madolie.

Vand bør altid tørres op med det samme, og man bør aldrig lade våde klude ligge på en linoleumsplade eller sætte varme ting på den.

Bordplader af massivt træ eller udtræksplader

Rengøring

Vaskes med sulfo.

Vedligeholdelse

Oliebehandlede plader kan smøres med linolie.

Larkerede plader kan slibes og lakeres med vandbaseret lak.

Afsætningsplader til varme ting

Rengøring

Vaskes med eddikevand.

Vedligeholdelse

Smøres med madolie.

Stålvasker/stålborde

Rengøring

Vaskes med sulfo.

Vedligeholdelse

Særlig grundig afrensning og polering kan ske med materialer, der ikke ridser. Brug wienerkalk eller sprit.

Vinduer, døre og vægbeklædning

Vinduer og døre i aluminium og plast

Rengøring/vedligeholdelse

Rengøring må kun foretages med varmt vand tilsat sulfomidler, da brug af andre midler kan ødelægge overfalden.

Vinduer og døre i aluminium og plast må aldrig males.

Der må aldrig bores huller, da isoleringen dermed ødelægges.

Vinduesplader i træ

Rengøring

Rengøres med sulfomidler.

Vedligeholdelse

- Afvaskning med grundmiddel fra farvehandler
- Slibning
- Pletning, evt. mellemstrygning (ved farveændring)
- Færdigstrygning

Som maling anvendes olie-, alkyd- eller akrylmaling.

Vinduesplader og vægbeklædning i laminat

Rengøring

Pletter afvaskes med sulfomidler, hvorefter der vaskes efter med vand. Pladerne tåler ikke skurepulver og andre ridsende rengøringsmidler.

Vedligeholdelse

Laminatplader er i princippet vedligeholdelsesfrie.

Der må ikke bores huller i laminat. Klistermærker og lignende kan ikke fjernes igen. Udskiftning på grund af forkert behandling skal betales ved fraflytning.

Vinduesplader i sten

Rengøring

Vaskes med sulfo eller rent vand.

Vedligeholdelse

Behandles med stenpolitur, der købes hos farvehandleren.

Komfur

Det er vigtigt altid at bruge gryder og pander med plan bund. Samtidig bør grydens/pandens bund dække hele kogepladen. Sørg endvidere for, at kogefelterne på glaskeramiske plader og kogegrej er helt tørre, før kogegrejet sættes på pladen. Kogepladerne bliver ødelagt, hvis anvisningerne ikke følges.

Hertil kommer, at der næsten ikke er noget varmespild, når bunden dækker hele kogepladen.

Beboeren er erstatningspligtig, hvis kogepladen ødelægges som følge af forkert brug.

Glaskeramisk komfur

Rengøring

Efter brug rengøres pladen med sulfo. Overkog og pletter fjernes med den medfølgende skraber, mens pladen endnu er varm. Derefter poleres med et specielt rengøringsmiddel til glaskeramiskplader, f.eks. Sidol.

Vær opmærksom på, at skurepulver i flydende og fast form medfører, at pladen bliver ridset og derfor vil blive krævet udskiftet ved fraflytning.

Hvis der under madlavning spildes sukker og lignende, der bliver til karamel, skal det straks fjernes fra pladen, da det ellers ikke er muligt at fjerne det uden at skade denne.

Komfur med faste plader

Rengøring

Kogepladerne holdes rene ved, at man tørrer dem af med en hårdt opvredet klud. Derefter tændes for pladerne et øjeblik, så de tørrer.

Er grundig rengøring nødvendig, bruges en tør skureklud eller svamp. Der bør aldrig anvendes metalbørste eller metalsvampe, da de ridser og fjerner den rustbeskyttede belægning.

Vedligeholdelse

Hvis pladens rustbeskyttelse med tiden slibes af, kan pladen beskyttes ved at der påsmøres et tyndt lag madolie. Tænd derefter et øjeblik.

Saltholdige væsker, der koger over, kan medføre rustdannelse på kogepladen og bør aftørres straks.

Våde gryder og tildampede låg bør ikke anbringes på kogepladen, ligesom kogepladeskjulere bør undgås. I begge tilfælde kan pladerne ruste.

Ovn

Det kan være svært at afgøre, om ovnen er selvrensende eller ej. Følgende rettesnor kan dog benyttes:

Er ovnens sider belagt med en ru, grålig belægning, er ovnen sandsynligvis selvrensende. Er de sorte og glatte, er der sandsynligvis tale om en almindelig ovn.

Almindelig ovn

Rengøring

- Hver gang ovnen har været i brug, bør den luftes godt ud. Lad derfor ovndøren stå på klem et stykke tid.
- Tør ovnen af med et stykke blødt papir, mens den er varm. Skal den vaskes bruges brun sæbe eller sulfo.
- Sidder pletterne meget fast, påsmøres en lind grød af brun sæbe og salmiakspiritus eller et ovnrensemiddel. Ovnens opvarmes, indtil sæben bobler op.
- Der slukkes, og ovnen vaskes med f.eks. eddike-vand.

Selvrensende ovn

Rengøring

Når ovnen har været anvendt til kraftig stegning, grillstegning eller andet, der har afsat fedt på siderne, skal den renses. Ovnens ribber, kageplade, låge med mere gøres rene på normal vis. Overkog og lignende fjernes straks med en fugtig klud eller køkkenrulle.

Ovnens sider og bund tørres af med en blød fugtig klud eller svamp. Som rengøringsmiddel anvendes brun sæbe eller flyende Ajax. Spraymidler og ovnrens ødelægger belægningen i selvrensende ovne og må ikke anvendes.

Ved efterrensning stilles termostaten for ovn på R, og ovenventilen åbnes. Ved denne temperatur bør ovnen arbejde mindst 1-2 timer.

Emaljerede dele

Rengøring

Ovnpladen og andre emaljerede dele må kun rengøres med sulfo.

Køle/fryseskabe

Rengøring/vedligeholdelse

Skabet gøres bedst rent med en svag sulfoopløsning.

Plasticdelene tåler højst en temperatur på 85°C og tåler således ikke kogende vand eller opvaskemaskine.

Kompressorrummet og trådkondensatoren på skabets bagside skal med jævne mellemrum – mindst to gange årligt – renses for støv. Det gøres lettest med en støvsuger. Affaldshullet i bagpladen kan renses med en piberenser eller en vatpind.

Luftcirkulation

Det er vigtigt, at luften kan cirkulere under, over og bag skabet. Det sikres ved, at man sørger for et passende luftmellemrum, når man stiller skruerne under skabet og afstandsstykkerne ved kompressorpladen på skabets bagside.

Ved indbyggede skabe må ventilationsåbningen over skabet ikke lukkes/dækkes med bøger og lignende. Opstår der tvivl, så spørg ejendomsfunktionæren.

Vigtige tips ved stop

Inden varmemesteren kontaktes, bør følgende tjekkes:

- Står knappen på temperaturregulering på STOP?
- Er forbindelsen til stikkontakten i orden?
- Er sikringerne i orden?

Håndvask, toilet, badekar

Rengøring

Almindelig rengøring foretages med sæbe og børste samt aftørring med sprit. Kalk og rustpletter må kun fjernes med et kalkopløsende pulver eller eddike.

Reparation

Kontakt altid ejendomsfunktionæren.

Blandingsbatterier/haner

Rengøring

Der vaskes med sæbe og tørres efter med sprit. Perlatorer, der er kalket til, lægges i blød i eddike eller eddikesyre.

Reparation

Kontakt altid ejendomsfunktionæren, hvis vandhaner eller cisterner løber.

Rør og radiatorer

Rengøring

Støvsugning med specielt mundstykke og afvaskning med sulfo.

Der må ikke tørres tøj på radiatorerne, da det kan give fugtproblemer. Er du i tvivl om, hvordan du udnytter radiatoren på den mest økonomiske måde, så kontakt ejendomsfunktionæren.

Elinstallationer

Sikringer bør altid haves på lager og vær opmærksom på, at udskiftningen sker med den farve sikring, som sidder i den pågældende afbryder. Afbryd strømmen, inden der skiftes sikring.

Af hensyn til driftssikkerheden bør HFI-relæets testkontakt afprøves mindst én gang om året. Alle indgreb i faste installationer skal foretages af en autoriseret el-installatør.

Udsugnings- og friskluftventiler

Rengøring

Rengøres for støv og fedt og for at undgå fugtskader, må de aldrig tilstoppes.

Fugtproblemer

Der kan pga. temperaturforskelle opstå fugtproblemer, som kan udarte sig til skimmeldannelser. I de allerfleste tilfælde kan gennemtænkt udluftning i de kolde perioder forhindre skimmel. Udluftning skal foretages mindst tre gange dagligt (mellem 5 og 10 minutter) og helst med gennemtræk.

Udluftningen skal være kortvarig, da det kun er rumluften, der skal fornyes. Den fugtighed, der naturligt ophobes i luften, skal udskiftes. Ved langvarig udluftning i koldt vejr afkøles overfladerne. Det betyder øget fugt når de varmes op igen.

Der sker ikke et stort varmetab ved udluftning. Til gengæld skal der bruges megen energi til opvarmning af den fugtige indeluft. Udeluften indeholder altid mindre vanddamp end indeluften, og udluftning eller gennemtræk skader derfor ikke.

Generelt bør alle rum opvarmes for at undgå dannelse af kondensvand og deraf følgende fugtproblemer.

Hvis der alligevel opstår mug- eller skimmeldannelser på enkelte overflader, kan man på malede flader vaske skimmel af med desinficerende middel som fx klorin. Herefter behandles med et mug- og

skimmeldræbende middel, som fås hos farvehandleren. Til sidst kan det angrebne område males over.

Hvis skaden opstår på et tapetseret område, kan det blive nødvendigt at foretage en delvis tapetsering, efter at den tidligere nævnte behandling er foretaget.

Udluftning og opvarmning vil dog næsten altid forhindre de omtalte skader i at opstå.