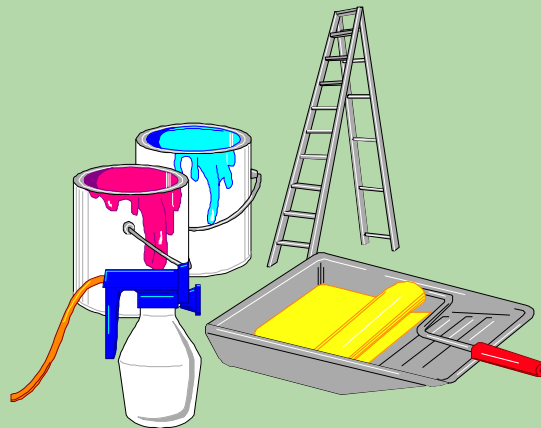




Boligforeningen  
**Ringgården**

## Vedligeholdelsesvejledning



# Indholdsfortegnelse

---

Vedligeholdelsesvejledning .....	Side	3
Vægge .....	Side	4
Lofter .....	Side	6
Gulve .....	Side	7
Træværk .....	Side	10
Bordplader .....	Side	12
Vinduer, døre og vægbeklædning .	Side	14
Komfur .....	Side	16
Ovn .....	Side	18
Køle/fryseskabe .....	Side	20
Håndvask, toilet, badekar .....	Side	21
Blandingsbatterier/haner .....	Side	21
Rør og radiatorer .....	Side	21
El-installationer .....	Side	22
Udsugnings- og friskluftventiler .....	Side	22
Fugtproblemer .....	Side	23

# Vedligeholdelsesvejledning

---

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

I vejledningen finder du under de enkelte afsnit anvisninger på, hvordan boligens forskellige bestanddele behandles korrekt. Vejledningen 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 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 der hver måned over huslejen indbetales et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto. Pengene på denne konto kan du benytte til maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling i boperioden (der kan være forskellige regler for anvendelse af vedligeholdelseskontoen til gulvbehandling i de enkelte afdelinger).

Samtidig med at dette materiale fungerer som en vedligeholdelsesanvisning, kan det også i nogen udstrækning benyttes som en rettesnor i forbindelse med påtænkte mindre ændringer i boligen. Vær dog opmærksom på, at der i de enkelte afdelinger kan findes supplerende bestemmelser i et vedligeholdelsesreglement.

Det har ikke været muligt at medtage alt her, så er du i tvivl, kontakt da afdelingens inspektør eller varmemester.

**HUSK!** Vedligeholdelsesvejledningen skal blive i lejligheden ved fraflytning. I modsat fald vil kostprisen blive påført flytteregningen.

# Vægge

---



## Rengøring

- Pudsede vægge, d.v.s. 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

- Gammel tapet kan fjernes med spartel, tapetopløder eller afdampningsapparat (kan lejes hos farvehandleren). Afdampningsapparat må ikke bruges i boliger med plastikfodlister og -karme.
- Huller og revner behandles som ved tapetsering uden afrensning.
- Husk at foretage en grundig afdækning af gulv, inden arbejdet påbegyndes, så skader undgås.

## **Tapetsering med rutex (savsmuldstapet)**

Rutex kan anvendes som vægbeklædning, der kan vedligeholdes med påstrygning 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 standarttapeter 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 indflytningen 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 grundrensmiddel (fås hos farvehandleren) efterfulgt af afvaskning med rent vand.
- Spartling/slibning.
- Pletgrundning.
- 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.
- Pletgrundning.
- Færdigstrygning.



# Gulve

---

Nedenstående vedligeholdelsesanvisninger 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 stenspolitur.

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

## Reparation

Skal udbedres af fagfolk. Kontakt derfor afdelingens inspektør.

## Lakerede parketgulve

### Rengøring

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

### Vedligeholdelse

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

Brugsanvisning skal følges nøje.

## Gulvafhøvling

Gulvafhøvling må kun foretages af momsregistreret firma, der er specialist i gulvafhøvling.

## Bonede parketgulve

### Rengøring/vedligeholdelse

Bonede gulve rengøres ved aftørring af gulvet med klud påført bonevoks, der dermed renser gulvet. Ved rengøring med sæbspåner kan gulvet få et blakket udseende.

## Ludbehandlede gulve

### Rengøring

Jævnlig støvsugning samt vask med sæbespåner.

### Vedligeholdelse

Let slibning samt ny lud.

Brugsanvisning på de anvendte materialer skal altid følges nøje.

## Oliebehandlede gulve

### Rengøring

Vaskes med sæbespåner.

### Vedligeholdelse

Let slibning samt oliebehandling.



# Træværk

---

## Fodlister, paneler, indvendige døre med mere

### Malet træværk

#### Rengøring

Rengøres 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 overfladen bliver skjoldet.

#### Vedligeholdelse

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

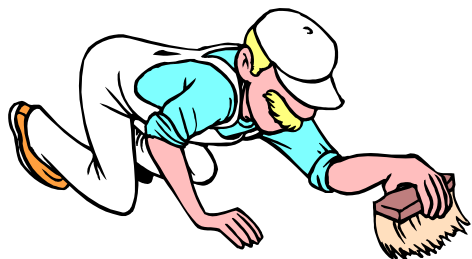
## Lakeret træværk

### 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 massiv træ og udtræksplader

### Rengøring

Vaskes med sulfo.

## Vedligeholdelse

Oliebehandlede plader kan smøres med linolie.

Lakerede plader kan slibes og lakeres med vandbaseret lak.

## Afsætningsplader til varme ting

### Rengøring

Vaskes med eddikevand.

## Vedligeholdelse

Smøres med madolie.

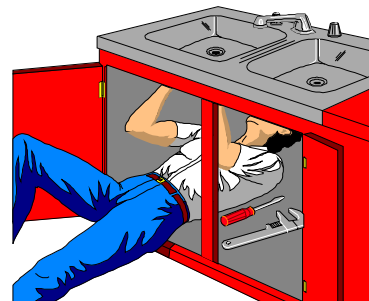
## Stålvasker/stålborde

### 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 overfladen.

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 grundrensmiddel 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 farvehandler.



# 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, medens 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 vil medføre, at pladen bliver ridset og derfor vil blive krævet udskiftet ved fraflytning.

Hvis der under madlavningen 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.

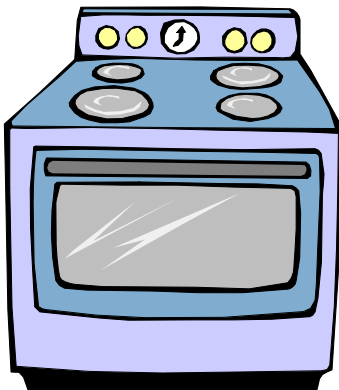
Er grundig rengøring nødvendig, bruges en tør skureklud eller svamp. Der bør aldrig anvendes metalbørste eller metalsvamp, da de ridser og fjerner den rustbeskyttende belægning.

### 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 aftøres straks.

Våde gryder og tildampede låg bør ikke anbringes på kogepladerne, 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 ovnrensmiddel. Ovnens opvarmes, indtil sæben bobler op. Der slukkes, og ovnen vaskes med f.eks. eddikevand.

## 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.

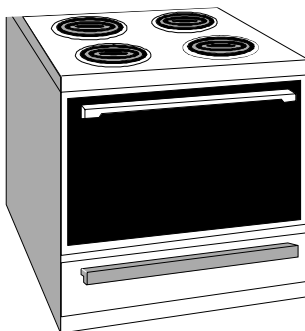
Ovnens sider og bund tørres af med en blød fugtig klud eller svamp. Som rengøringsmiddel anvendes brun sæbe eller flydende Ajax. Spraymidler og ovnrens ødelægger belægningen i selvrensende ovn og må ikke anvendes.

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.

Kompressor-rummet 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 på 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 varmemesteren.

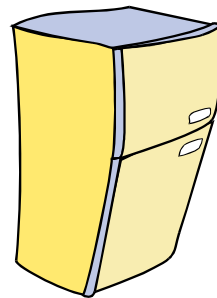
## Vigtige tips ved stop

Inden varmemesteren kontaktes, bør følgende checkes:

Står knappen på temperatur-regulering på STOP?

Er forbindelsen til stikkontakt 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 varmemesteren.

# 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 varmemesteren, 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 i lejligheden.

Er du i tvivl om, hvordan du udnytter varmeanlægget på den mest økonomiske måde, så kontakt varmemesteren.

# El-installationer

---

Sikringer bør altid have på lager og vær opmærksom på, at udskiftning 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 en gang om året.

Alle indgreb i faste installationer skal foretages af en autoriseret elinstallatør.

## Udsugnings- og friskluftventiler

---

### Rengøring

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



# Fugtproblemer

---

I nogle lejligheder vil der på grund af temperaturforskelle opstå fugtproblemer, som kan udarte sig til skimmeldannelser.

I de allerfleste tilfælde kan man selv medvirke til, at problemerne ikke opstår, nemlig ved en gennemtænkt udluftning i de kolde perioder. Udluftning skal foretages mindst tre gange dagligt (mellem 5 og 10 minutter) helst med gennemtræk.

Det er vigtigt, at udluftningen er kortvarig, da det kun er rumluften, der skal fornyes, så den fugtighed, der naturligt ophobes i luften, bliver udskiftet. Ved langvarig udluftning i koldt vejr afkøles overfladerne. Det kan betyde øget afsætning af fugt på disse, når de igen varmes op af rumluften.

De fleste tror, at der sker et stort varmetab ved udluftning, men det er ikke tilfældet, for der skal 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 et desinficerende middel som f.eks. klorin. Herefter

behandles med et mug- og skimmeldræbende middel til at smøre på, 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.

Ved en fornuftig udluftning/opvarmning vil det dog næsten altid være muligt at forhindre de omtalte skader i at opstå.









