

Sådan vedligeholder du din bolig

- Et lille supplement til vedligeholdelsesreglementet

maj 2010



Afdeling 697-0, Troldehøjparken

Elver Allé 22-32, 3400 Hillerød

Indhold

AFDELINGEN	1
KONTAKT	1
DIN BOLIG	2
HVAD HØRER TIL DIN BOLIG?	2
PAS PÅ DIN BOLIG – OGSÅ FOR DIN EGEN SKYLD	3
VEDLIGEHOJDELSE AF OVERFLADER	4
MALING OG TAPETSERING AF VÆGGE	4
MALING AF LOFTER	4
MALING I BADEVÆRELSER OG KØKKENER	5
BEHANDLING AF GULVE	5
BEHANDLING AF MALET TRÆVÆRK	5
BEHANDLING AF RØR OG RADIATORER	6
FAST INVENTAR - HERUNDER SKABE, LÅGER	6
LEJERBOS GENERELLE KRAV TIL GLANSTRIN OG BEHANDLING	7
GODE RÅD NÅR DU MALER	7
VEDLIGEHOJDELSE AF BYGNINGSDELE	8
VEDLIGEHOJDELSE AF INSTALLATIONSGENSTANDE	9
BOLIGENS DRIFT	11
UNDGÅ FUGT- OG SKIMMELPROBLEMER I DIN BOLIG	11
GODE RÅD OM RENGØRING	12
OPRYDNING I DEPOTER	12
PAS PÅ AFDELINGEN OG PÅ DIN EGEN BOLIG	13
ANMELD SKADER	13
UDSKIFTNING AF LÅS	13
OMBYGNING	14
FORHOLDSREGLER VED FRAFLYTNING	14

Afdelingen

Den afdeling du bor i, er opført i 2003 og består af 30 boliger.



Luffoto af afdelingen (Kilde: www.hillerod.dk)

Kontakt

Der er ikke et egentligt driftskontor i afdelingen, men der sidder en postkasse på væggen ved nr. 26. Her kan du lægge beskeder til Lejerbos ejendomskontor.

Hvis du ønsker personlig kontakt, kan lokalinspektør Lars Ellegaard kontaktes på telefon 30 84 50 00.

Hvis der er behov for akut assistance uden for normal arbejdstid, kan du anvende vagttelefon 30 84 50 00.

Din bolig

Her kan du se et par fotos af boligerne i din afdeling.

Ønsker du at se plantegninger over din og de øvrige boliger i afdelingen, finder du dem i bilaget PLANTEGNINGER.



Stue



Køkken



Badeværelse



Værelse

Bemærk venligst, at der kan være variationer i de enkelte boligtyper

Hvad hører til din bolig?

Boligen omfatter et kælderrum, som du også har ansvaret for at renholde indvendigt.

Derudover hører der altan til boligen. Den skal du også selv sørge for at renholde. Det er tilladt at rengøre samt olier terrassebrædderne og håndlisten på altanen med egnede produkter. Kontakt ejendomskontoret for vejledning.

Der er fri parkeringsplads rådighed i afdelingen på de afmærkede parkeringspladser.

Fælles vaskeri findes i kælderen.

Boligen er opvarmet med centralvarme fra en fælles kedelcentral.

De hårde hvidevarer, der i denne bolig kun omfatter **komfur og emfang**, tilhører Lejerbo. Du er derfor forpligtet til at passe på disse hårde hvidevarer og holde dem ved lige.

Der er forberedt for vaskemaskine i badeværelset.

Pas på din bolig – også for din egen skyld

Denne anvisning fortæller, hvordan du på en god måde vedligeholder din bolig samt de installationer og det inventar, der er i den.

Du er som lejer forpligtet til at vedligeholde boligen. Når du engang flytter, skal boligen være i lige så god stand som da du flyttede ind.

Når din bolig er i god stand betyder det samtidig, at den er god at trives i. Så i sidste ende er det kun en fordel for dig selv, hvis du læser denne vejledning igennem og følger den, mens du bor i din bolig i Lejerbo.

I Lejerbo og i denne afdeling er der nogle særlige krav til, hvordan boligerne skal vedligeholdes. Endvidere er der en husorden for, hvad du som lejer er forpligtet til selv at stå for. På den anden side er det også vigtigt for dig at vide, hvad du ikke selv må eller behøver at gøre.

Formålet med vejledningen er derfor, at du som lejer ved, hvordan du sørger for, at din bolig er i en god stand. Og det kommer jo både Lejerbo, men ikke mindst dig selv til gode.



Vedligeholdelse af overflader

Boligens lofter og vægge er nystandsatte når du flytter ind.

Når boligens overflader trænger til vedligeholdelse, skal det gøres rigtigt og omhyggeligt. Du skal derfor altid bruge maling i en god kvalitet. Så opnår du nemlig lettest et flot og holdbart resultat.

Når du flytter fra din bolig, skal overfladerne være malet, og de skal afleveres i de kulører, der fremgår af afdelingens vedligeholdelsesreglement. Hvis du er i tvivl om noget, så spørg på ejendomskontoret eller din lokalinspektør.

Når du skal udføre vedligehold af vægge og andre overflader i din bolig skal du følge disse retningslinjer:

Maling og tapetsering af vægge

Boligens vægge er ved indflytningen tapetseret med Rutextapet (savsmuldstapet), der er malet med en usmittende plastikmaling. Du skal anvende følgende tapet- og malingstyper:

- Rutextapet - 135 gram, ekstra.
- Glasvæv/glasfilt Wallhess glans 2299 eller tilsvarende.
- Plastikmaling, som skal være med glanstrin 5 – lys råhvid, for eksempel Flutex 5 fra Flügger.

Inden du begynder selve behandlingen, skal du vaske fladen af og spartle eventuelle ujævnheder, huller osv. ud.

Derefter kan du sættes Rutex eller glasvæv/glasfilt op inden du starter på selve malerarbejdet. Du skal male minimum 1-2 gange med usmittende plastikmaling. Du bør male med malerrulle for at opnå det bedste resultat.

Den færdige vægflade skal være ensartet dækket og udfyldt.

Du må **ikke** bruge hessianbeklædning, træpaneler eller fløjlstapeter, ligesom du heller ikke må behandle med strukturmaling eller -puds.

Maling af lofter

Lofterne er malede betonlofter og i boligerne på 2. sal er lofterne malede gipslofter.

Start med at vaske loftet grundigt af og spartle eventuelle huller ud. Herefter kan du male loftet.

Betonlofter: Minimum 1-2 gange med vandig alkydmaling, glanstrin 5, råhvid.

Gipslofter: Minimum 1-2 gange med usmittende plastikmaling, helmat, råhvid.

Kravet til den færdige loftoverflade er, at det skal være en ensartet dækkende og udfyldt flade uden "helligdage".

Maling i badeværelser og køkkener

Væggene i badeværelser er delvis beklædt med glasfild hvor der ikke er fliser. Hvis du skal male væggene i badeværelset, skal du anvende en særlig maling til våde rum. Tal med din farvehandler eller spørg på ejendomskontoret. Disse vægge skal have glanstin 25.

Loftet i badeværelset skal males med glanstin 55.

Vægge i køkken skal være glanstin 25.

Behandling af gulve

Parketgulv

Vedligeholdelse af trægulve skal ske i nødvendigt omfang i den periode, hvor du bor i boligen – gerne med 2 til 5 års mellemrum.



I boligens opholdsrum, entre og køkken er der parketgulve, som skal lakbehandles på følgende måde:

- Støvsug gulvet grundigt.
- Vask gulvet med grundrengøringsmiddel i det blandingsforhold, der står i produktanvisningen.
- Tør gulvet af med rent vand.
- Laker hele gulvet 2 gange med vandbaseret parket gulvlak, blank.

Kravet til det færdiglakerede gulv er en ensartet lukket og glat flade.

Klinkegulv

Klinkegulvet i badeværelset skal gøres rent med egnede sæbeprøder, hvorefter det skylles med rent vand. Du bør også jævnligt efterbehandle med klinkeolie eller lignende.

Du kan eventuelt fjerne kalkpletter og sæberester med husholdningseddike.

Behandling af malet træværk

Fornyset malingsbehandling af vinduer, døre, fodpaneler, karme, lister m.m. skal du gøre på følgende måde:

- Vask træværket med grundrengøringsmiddel som angivet i produktanvisning.
- Vask over med rent vand.
- Slib overfladerne med fint sandpapir. Hvis der er hakker eller større afskalninger, er det nødvendigt først at spartle ud, så der er en jævn og ensartet overflade. Den slebne overflade børstes støvfri.

- Mal overfladen minimum én gang med en plastgrundmaling. Dette trin er vigtigt, idet denne grunder har en meget god dækkeevne og vedhæftning til underlaget.
- Til slut maler du 1-2 gange med en heldækkende acrylplastemalje-maling, glanstrin 40. Dørene skal være grå, som de er oprindeligt, eller hvide. Resten af træværket skal være råhvidt.

Når du maler træværk, er det allervigtigste, at du bruger gode pensler. Så undgår du klatter og striber - og det må der ikke være på det færdige resultat.

Det færdige træværk skal være ensartet dækket og med lukket og glat overflade.

Behandling af rør og radiatorer

Afvask med grundrengøringsmiddel i et blandingsforhold som angivet i produktanvisningen og vask efter med rent vand.

Overfladerne slibes bagefter med fint sandpapir, og den slebne overflade børstes støvfri.

Hvis der forekommer fritlagt metal, skal der grundes med en rusthindrende maling. Tal med din farvehandler om det.

Endelig maler du minimum 1-2 gange med en specialmaling egnet til metal. Det er vigtigt, idet almindelig plastmaling ikke er tilstrækkelig robust og holdbar. Malingen skal være glanstrin 50 i råhvid eller lysegrå farve.

Det færdige resultat skal være med ensartet dækket, lukket og glat overflade.



Fast inventar - herunder skabe, låger

Det er ikke tilladt at male inventaret i boligen. Det gælder køkkenlåger, indbyggede skabe og skabslåger i øvrigt.

Låger og lignende skal du bare gøre rent med almindelige rengøringsmidler.

Lejerbos generelle krav til glanstrin og behandling

Her er et overblik over hvilken maling, tapet og glasfilt, der skal anvendes i din bolig, når du selv står for vedligeholdelse af overflader

	Glanstrin	Tapet	Glasfilt
Lofter i beboelsesrum	Helmat	-	Wallhess glas 2299
Vægge i beboelsesrum	5	Rutex, 135 gram, ekstra	Wallhess glas 2299
Malede vægge i bad	25	-	-
Malet loft i bad	55		
Malede vægge i køkken	25		
Evt. malet væg over køkkenbord	25		
Malede døre	40	-	-
Træværk	40	-	-
Rør og metal	50	-	-
Gulve, vandbaseret gulvlak	blank		

Gode råd når du maler

- Sørg for at dække grundigt af
- Vær meget omhyggelig med grundrengøring af det, der skal males
- Køb det rigtige værktøj i en god kvalitet
- Køb materialer i en god kvalitet
- Tal med fagfolk, hvis du er i tvivl
- Spørg ejendomskontoret eller lokalinspektøren om råd, hvis du er i tvivl om noget
- Lad være med at male selv, hvis du ikke har tilstrækkelig erfaring

Vedligeholdelse af bygningsdele

Der er nogle få bygningsdele i din bolig, som du selv er forpligtet til at holde øje med og som med jævne mellemrum skal vedligeholdes.

Det gælder følgende steder og opgaver:

- Vinduernes hængsler og lukketøj skal smøres.
- Læg mærke til om funktionen af vinduer og yderdøre samt tætningslisterne omkring dem er i orden. Hvis der er defekter, skal du straks kontakte Ejendomskontoret, så det kan blive bragt i orden.
- Hængsler og lukketøj på yderdøre og indvendige døre skal smøres. Hvis funktionen ikke er i orden, hvis døren ikke lukker ordentligt eller der er andre problemer, skal du straks kontakte ejendomskontoret.
- Hvis du opdager, at der trænger vand ind, at der er fugtige bygningsdele eller du opdager uvante lugte, skal du straks kontakte ejendomskontoret.
- Sørg for jævnligt at rengøre omkring vinduerne og hold øje med, om malingen på vinduernes indvendige overflade er hel og intakt. Det er meget lettere at vedligeholde vinduerne, hvis det sker inden malingen er blevet defekt og afskallet.
- Ind i mellem sker det, at en termorude bliver defekt; den punkterer. Et sikkert tegn på det er, hvis der er dug mellem de to lag glas. Så skal du kontakte ejendomskontoret, så ruden kan blive udskiftet.



Vedligeholdelse af installationsgenstande

Alle tekniske installationer i boligen - det gælder vand, varme, udsugning og el-installationer - tilhører Lejerbo.

Det er ikke tilladt for dig at ændre i eller på installationerne på nogen måde (læs dog afsnittet om ombygningsarbejder, hvor der vil kunne indgås særlige skriftlige aftaler).

Det er Lejerbo, der sørger for vedligeholdelse og eventuel udskiftning af tekniske installationer.

Hvis der er noget, som du mener ikke fungerer korrekt, eller hvis du opdager utætheder, defekte pakninger og lignende, skal du straks kontakte ejendomskontoret, og det vil så være dem, der skal udbedre problemet.

Der er dog visse simple ting, som du selv skal holde øje med og gøre:

- **Rens gulv afløbet i badeværelset.** Det kan du let gøre ved at fjerne hår og sæberester, der sidder i afløbet. Lad derefter bruseren løbe direkte ned i afløbet med meget varmt vand og skrub efter med en skurebørste. Hvis du gør det en gang om måneden, er det ikke så slemt.
- **Vandlåsen under køkkenvasken** vil ikke give problemer, hvis du lader være med at tømme kaffegrums, madrester og lignende ned i køkkenvasken. Hvis du har meget fedtstof, skal du lade det køle af og smide det i affaldsposen - ikke i køkkenvasken.
- **Løfteproppen i håndvasken i badeværelset** bør løftes op og renses jævnligt. Der sætter sig let hår og sæberester i den, og så løber vandet langsomt ud.
- **Udsugningsventilen i badet** kan blive tilsmudset og støvet. Brug støvsugeren med en børste til jævnligt at gøre ventilen ren med.
- Rens **filteret i emfanget** med varmt vand og opvaskemiddel. Hvis du har opvaskemaskine, kan filteret godt tåle en tur i den.
- **Termostatventilerne** på radiatorerne har godt af at blive bevæget en gang imellem, især når fyringssæsonen går i gang. Drej dem helt op og helt ned 5 - 10 gange, hvis du ikke synes, at der kommer nok varme ud af radiatoren.
- Der kan opstå **luft i radiatorsystemet**. Det betyder, at der ikke kommer tilstrækkelig varme i radiatoren. Du skal lytte efter, om det bobler eller risler i radiatoren. Hvis det er tilfældet, skal du kontakte ejendomskontoret.



- **Check vandmåleren.** Det er godt at holde øje med sit vandforbrug, men samtidig er det en god måde at holde øje med, om der er utætte pakninger, eller om der er et toilet, der løber. Hvis måleren bevæger sig uden der bruges vand i boligen, skal du kontakte ejendomskontoret. Vandmåleren er placeret bag den rustfrie stålplade over køkkenbordspladen ved vasken.
- På **blandingsbatteriernes tud** sidder der en lille si - en såkaldt perlator. I den kan der sætte sig store mængder kalk. Du bør 2-3 gange om året skrue den af - den kan godt være stram. Brug evt. en tang forsigtigt og med en klud omkring. På lokalinspektørkontoret kan du også låne en speciel nøgle, der passer. Pas ligeledes på pakningen. Perlatoren renses ved at lægge den i en kop med husholdningseddike natten over.



Boligens drift

Undgå fugt- og skimmelproblemer i din bolig.

En måde at mindske risikoen for fugt og skimmel er ved at følge disse enkle råd:

- Temperaturen i alle boligens rum anbefales at være 19 - 21 grader.
- Luftfugtigheden i boligens rum må normalt ikke overstige 60 % relativ fugtighed ved 21 grader. Køb eventuelt et hygrometer hos isenkræmmeren og hold dagligt øje med fugtigheden.
- Luft ud, med gennemtræk, flere gange om dagen, men kun i ca. 10 minutter ad gangen.
- Lad aldrig vinduer stå på klem eller åbne i længere tid. Det er spild af energi, og medfører en stor risiko for fugt- og skimmelproblemer.
- Lad normalt altid friskluftventilen i vinduerne stå åben.
- Tør aldrig vasketøj i boligens opholdsrum.
- Tør altid vandet af vægge og gulv efter brug af bad.
- Hvis du laver mad i længere tid, så sørg for at damp luftes ud med det samme og luk døren til køkkenet.
- Undgå at stille tunge møbler langs ydervægge, hvis det er muligt.
- Hold øje med begyndende mørke pletter på tapet og vinduesrammer. Pletterne kan være skimmelsvamp, som skal fjernes. Pletterne kan endvidere være et tegn på, at du har det for koldt og fugtigt i rummet, eller at du lufter forkert ud.
- Du kan selv fjerne mindre pletter med et svampedræbende middel, som kan købes hos en farvehandler eller i et byggemarked. Det er ikke nok kun at fjerne pletten. Du skal også fjerne årsagen - ellers vil pletten hurtigt komme igen.
- Hold øje med om du har dug på ruderne. Dug på termorudernes nederste del er et sikkert tegn på et alt for stort fugtindhold i din bolig. Fjern fugt fra vinduerne.
- Lad dørene mellem boligens rum stå åbne, når du ikke er hjemme. Døren til badeværelset bør dog være lukket, hvis det for nyligt har været anvendt til bad.
- Brug ikke boligens små rum til soverum for mange personer, medmindre du er særlig opmærksom på, at temperatur og luftfugtigheden er i orden.
- **Hvis du opdager fugtskjolder eller en større plet af skimmelvækst (større end ca. 15 cm.), eller hvis noget i boligen bliver fugtigt, skal du straks kontakte ejendomskontoret.**
- **Skimmelsvamp i boligen er uønsket og kan undgås, hvis du er opmærksom.**

Gode råd om rengøring

Det er vigtigt, at du trives godt i din bolig. Alt det tekniske skal naturligvis fungere, men det er også vigtigt, at der er et godt indeklima i boligen.

Det kan du selv være med til at sikre:

- Støv kommer alle vegne - det kan ikke undgås, men sørg for at fjerne det ofte også bag ved radiatorer.
- Regelmæssig rengøring kan formindske risikoen for allergi forårsaget af støv og skimmel.
- Rengør dit emfang jævnligt.
- Vask vinduesrammerne af indvendigt - der kan let sætte sig sorte skimmelsporer på bundrammen.
- Sørg for at holde dine hårde hvidevarer i god og hygiejnisk stand.
- Undgå besvær med tilkalkning på fliserne i badeværelset. Hvis der er meget kalk på dine vægfliser, kan det anbefales at afvaske dem med ren husholdningseddike på en stiv nylonsvamp. Hvis der er meget kalk, må du gentage behandlingen flere gange. Når kalken er væk, vasker du af med rent vand og tørrer af med en hårdt opvredet klud. Håndvask, toiletkumme og blandingsbatterier bør indimellem rengøres på samme måde.
- På en tankstation kan du købe en flaske autolakpolish/lakforsegler. Det smører du på fliser og fuger og polerer herefter grundigt, til fliserne er blanke. Behandlingen medfører, at vandet perler af overfladen, så kalken ikke sætter sig fast. Gentag behandlingen jævnligt.



Oprydning i depoter

Du har et opbevaringsrum til din rådighed i kælderen. I kælderrummet bør du ikke opbevare brandfarlige væsker og lignende, men selv helt almindeligt inventar øger risikoen for brand.

Du opfordres derfor til ikke at have flere effekter stående end højst nødvendigt. Hvis du har behov for at komme af med større genstande, er afdelingen tilsluttet Hillerød Kommunes ordning for afhentning af storskrald.

Pas på afdelingen og på din egen bolig

I alle Lejerbos afdelinger ønsker vi at passe på vores fællesarealer og boliger. Både for os nuværende beboeres skyld, men også for de fremtidige beboeres skyld.

Dårlig vedligeholdelse og manglende udbedring af skader og fejl koster rigtig mange penge, men er også årsag til mange ærgrelser for beboerne.

Det er derfor vigtigt, at alle, der bor og færdes i afdelingen, føler et fælles ansvar for de fælles værdier. Læg mærke til, om der er forhold, som du mener ikke er i orden - det gælder både i din egen bolig og på fællesarealer og -områder.

Anmeld skader

Opdager du skader på bygningsdele og installationer, så meld det hurtigst muligt til ejendomskontoret.

Anmeld også hvis du opdager skadedyr, fugt, lugt eller andre usædvanlige forhold.

Udskiftning af lås

Hvis du får behov for at få skiftet låsen til din bolig, skal du henvende dig til Ejendomskontoret. Alle boliger er forsynet med en særlig systemlås, og din bolig skal være en del af systemet.

Hvis du ønsker en ekstra lås på hoveddøren, må du selv betale. Du skal forinden træffe nærmere aftale om det med ejendomskontoret.



Ombygning

I afdelingen er der særlige regler om beboernes råderet over boligen samt de muligheder, du som lejer har for at foretage ændringer.

NB! Der må aldrig ændres i boligen uden forudgående skriftlig aftale med Lejerbo.

Hvis du går med tanker om at bygge om, for eksempel i køkken eller bad, skal du derfor - som det allerførste - kontakte ejendomskontoret. Her vil man være dig behjælpelig med at finde ud af, hvilke præcise krav, der vil være til dig og det projekt, som du har planer om. Det kan også være, at dine planer også kræver tilladelse fra kommunen.

Lad derfor være med på nogen måde at begynde på arbejdet, før du har fået alle de nødvendige tilladelser og godkendelser.

Vent også med at købe ind til projektet før du har fået de nødvendige tilladelser - for din egen skyld.

Du skal altid, før du begynder arbejdet, indgå en skriftlig aftale med Lejerbo, hvis du ønsker at udføre arbejde, der omhandler råderetten. Også ved ændringer der vedrører fast inventar, bygningsdele eller installationer, skal du lave en skriftlig aftale på forhånd.

Hvis du vil vide mere om råderetten, kan du læse forskellige brochurer og materialer på både www.lejerbo.dk og på Boligselskabernes Landsforenings hjemmeside www.bl.dk.

Forholdsregler ved fraflytning

Hvis man mellem fraflytter og nyindflytter vil overdrage forskellige effekter (fx gardiner, opvaskemaskine eller andet inventar som ikke hører med til lejemålet), kan dette lade sig gøre ved henvendelse til lokalinspektørkontoret i normal kontortid.

Dog skal vi gøre opmærksom på, at bygningsmæssige ændringer ikke umiddelbart kan overtages. Der skal forinden ansøges om det, og det udførte skal være godkendt inden udflytningssynet foretages.

Ansøgningsblanketten kan du få tilsendt på mail fra lokalinspektørens kontor, men den er ikke gyldig, hvis der ikke ved synet er en bindende underskrift fra den nye lejer.

Du kan høre mere om reglerne for fraflytning på ejendomskontoret.