

## **Indledning**

# **Vedligeholdeskatalog for Spotorno**

Når du i din boperiode skal leve op til lejekontraktens bestemmelser om istandsættelser i bo-perioden, er det selvfølgelig rart at vide, hvordan der skal istandsættes, hvad man må ændre, uden at der stilles krav om retablering, og hvad man evt. ikke må ændre.

Det kan også være rart at vide, hvordan man gør.

Til det brug er herværende katalog udarbejdet.

Du kan i kataloget forhåbentlig finde de retningslinier, der gælder for netop den eller de bygningsdele, som du står overfor at skulle istandsætte.

Godkendt på afdelingsmøde - 17/3-1998

# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>INDLEDNING</b>	<b>1</b>
<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>2</b>
<b>LEJLIGHEDENS OVERFLADER</b>	<b>4</b>
Løfter	4
Vægge	4
Flisebeklædning	5
Gulve og dørtrin	5
Malet træværk, generelt	5
Fodlister, gerigter, karme, lysninger m.m.	6
Dørflader, skabe o.lign.	6
Hængsler og beslag	6
Køkkenbordsplader	6
<b>VVS-INSTALLATIONER</b>	<b>6</b>
Koldt- og varmtvandshaner	6
Blandingsbatteri og bruser	6
Radiatorer	7
<b>ELINSTALLATIONER</b>	<b>7</b>
Komfurer	7
Køle- og fryseskabe	7
Målerskabe og HFI-relæer	7
Stik- og vippekontakter	7
Korrespondancelys, lysdæmpere, rosetter m.m..	7
<b>BYGNINGSÆNDRINGER</b>	<b>7</b>
Flytning/nedrivning af vægge	7
Flytning/blænding af døre	8
Skabe o.lign.	8
Modernisering af køkken	8

<b>Modernisering af badeværelse</b>	<b>8</b>
<b>Installation af hårde hvidevare</b>	<b>8</b>
<b>Installation af radioamatørudstyr</b>	<b>8</b>
<b>NØGLER OG LÅSE</b>	<b>8</b>
<b>RÅDERET - KORT FORTALT</b>	<b>9</b>
<b>TIPS OM RENGØRING &amp; VEDLIGEHOLD</b>	<b>11</b>
<b>Rengøring</b>	<b>11</b>
Træværk	11
Komfurer	11
Køle-/fryseskabe	11
Sanitet, fliser m.v.	11
<b>Vedligehold</b>	<b>12</b>
Træværk	12
<b>Tapetsering</b>	<b>12</b>
<b>Gulve</b>	<b>13</b>
Lakering	13
<b>Lofter</b>	<b>13</b>
Maling	13

# VEDLIGEHOVELSESKATALOG

Spotorno

1. = Accepteres
2. = Retableres / betales af beboer
3. = Ikke tilladt
4. = Skal ansøges i administrationen
5. = Godtgørelse iflg. råderetsreglerne
6. = Mulighed for finansiering

**NB! Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til vedligeholdelsesvejledninger.**

## Lejlighedens overflader

### Lofter

Farveændring, lyse farver	1
Tapetbeklædning af lofter	2
Anden beklædning af lofter (træ og gipsplader)	4
Isolering af lofter	4, 5

### Vægge

Malet hessianbeklædning	2
Tapet på oprindelig malet overflade	2
Malet savsmuld- tapet, rutex og strukturtapet	1
Glasvæv i entre, køkken og bad	1
Vinyltapet i køkken og bad	1
Tapet (standard) med overlæg på maks 2 mm (Et lag standardtapet kan gøre det ud for grundpapir, når det er fastsiddende og samlingerne er afslebet)	1
Strukturmalning på vægge	2
Træbeklædning på vægge i køkkener	4
Normalt forekommende bore og sømhuller i tapetet	1
Maling på ikke tidligere behandlede overflader	2

Tapet på oprindelig malede vinduesbrystninger	1
Tapetsering af overvægge i køkken / bad	2
Fliser, - se flisebeklædninger	
<b>Flisebeklædning</b>	
Borehuller i fliser	2
Borehuller i fuger	1
Maling af fliser	3
Vinylbeklædning udenpå fliser	3, 4
Opsætning af vægfliser i køkken og bad	4, 5
Klæbemærker og/eller limrester på fliser	2
Opsat udstyr ud over standard	1
Kalkbelægninger, manglende rengøring	2
<b>Gulve og dørtrin</b>	
Gulvafslibning med efterfølgende lakering	1
Gennemslidninger uden misfarvninger	1
Gennemslidninger med misfarvninger	2
Ludbehandlede gulve (kun fyrretræsgulve)	4
Pålægning af linoleums og vinylfliser (ikke limede)	2
Malede gulve på oprindelig lakerede	2
Pålægning af fliser og klinker i bad	4, 5
Isolering af gulve	4, 5
<b>Malet træværk, generelt</b>	
Hjemmemalet	2
2 mindre skrammer	1
Ridser i mindre omfang	1

Ridser i større omfang	2
Klæbemærker, skader, der har medført farveændringer	2
<b>Fodlister, gerigter, karme, lysninger m.m.</b>	
Farveændring i pastelfarver	1
Fjernelse af dørtrin	2
Montering af dørtrin	2
<b>Dørflader, skabe o.lign.</b>	
Farveændring i pastelfarver (hvis der er malede døre i forvejen)	1
Udskiftning af dørhåndtag (gl. dørhåndtag gemmes)	2
<b>Hængsler og beslag</b>	
Udskiftning af hængsler og beslag	1
Overmaling af hængsler	2
Demontering af hængsler	2
<b>Køkkenbordsplader</b>	
Matslidt overflade, mindre skæremærker i belægning	1
Ring efter varme genstande, dybe skæremærker	2
Huller i belægninger, defekte kant- og skurelister	2
<b>VVS-installationer</b>	
Sanitet, håndvaske, kummer o.lign. Mangelfuld rengøring, fejlbehandlinger	2
Sanitet, håndvaske, kummer o.lign. Mindre skader i overflader	1
<b>Koldt- og varmtvandshaner</b>	
<b>Blandingsbatteri og bruser</b>	
Manglende perlatorer	2
Udskiftning af eksist. blandingsbatteri til vandbesparende eller termostatisk	4, 5

## **Radiatorer**

Farveændringer i pastelfarver

1

Montering af termostatventiler

4, 5

Fastsiddende termostatventiler, skader p.g.a. ukorrekt brug

2

## **Elinstallationer**

### **Komfurer**

Mindre skader, indvendigt / udvendigt

1

Fastbrændinger

2

Mangelfuld rengøring, manglende inventar

2

### **Køle- og fryseskabe**

Mindre skader, indvendigt / udvendigt

1

Fastbrændinger

2

Mangelfuld rengøring, manglende inventar

2

Misfarvninger som følge af klistermærker o.lign.

2

### **Målerskabe og HFI-relæer**

Autoriserede indgreb i skabe og relæer

4

Uautoriseret indgreb

3

### **Stik- og vippekontakter**

Indgreb (udskiftning) i kontakter

1

### **Korrespondancelys, lysdæmpere, rosetter m.m..**

Autoriserede indgreb i elinstallation

4

Uautoriseret indgreb

3

## **Bygningsændringer**

### **Flytning/nedrivning af vægge**

Nedrivning af vægge

4

Opsætning af vægge	4
<b>Flytning/blænding af døre</b>	
Blænding af døre	4
Flytning af døre	4
<b>Skabe o.lign.</b>	
Opsætning af faste skabe	1
Nedtagning af faste skabe	1, 2
<b>Modernisering af køkken</b>	
Køkkenmodernisering (låger, bordplade m.v.)	4, 5
Køkkenmodernisering (total udskiftning)	4, 5
Ændring af lav/høj køkkenbordshøjde	2, 4
Se iøvrigt afdelingens Råderetskatalog	
<b>Modernisering af badeværelse</b>	
Badeværelsesmodernisering	4, 5
Opsætning af brusekabine	4
Se iøvrigt afdelingens Råderetskatalog	
<b>Installation af hårde hvidevare</b>	
Installation af opvaskemaskine	4
Installation af vaskemaskine	4
Installation af tørretumbler, kondenserende	4
<b>Installation af radioamatørudstyr</b>	
Synlige installationer udenpå hus	4
Antenner på taget	4
<b>Nøgler og låse</b>	
Afleveres det udleverede antal nøgler, omlægges cylinder	1



### **Råderet - kort fortalt**

Der ydes godtgørelse ved forbedringer efter følgende model:

1. For at være sikker på, at selskabet vil betragte de ønskede arbejder som forbedringer, skal arbejderne anmeldes til DFB inden igangsættelse og ikke påbegyndes før tilladelse foreligger.
2. Kun den del af forbedringsarbejderne som udgør en værdi over *kr. 5.171* kan blive godkendt til godtgørelse. Godtgørelsen kan max. være *kr. 36.197* ved fraflytning. Hvis den nedskrevne godtgørelse ikke overstiger *kr. 2.068* på beregningstidspunktet (fracflytning) bortfalder den.

3. Der ydes ikke godtgørelse til særligt luksusprægede eller særligt energiforbrugende arbejder. Arbejder af luksuspræget karakter som HAR fundet sted medregnes ikke i godtgørelsen.
4. Alle udgifter i forbindelse med forbedringsarbejder skal være momsregistrerede og dokumenteres. Egen arbejdskraft medregnes ikke. Hvis timelønningerne har været uforholdsmæssigt høje, kan de nedskrives til hvad der er normalt for dette arbejde.
5. De nævnte *beløb* i § 2 reguleres i overensstemmelse med den i lov om satsregulering fastsatte sats-reguleringsprocent. Reguleringen foretages en gang årligt.
6. Der kan ydes godtgørelse for flere forbedringer m.v. i samme lejlighed selv om arbejderne ikke er udført samtidigt. Bundfradraget træder dog i kraft ved hver ombygning. Godtgørelsen udbetales først ved fraflytning.
7. Såfremt forbedringsarbejderne betyder ændringer af eksisterende forhold (eksempelvis et eksisterende køkken), vil værdien af det eksisterende blive fratrukket forbedringsværdien.
8. Ved et forbedringsarbejde gælder lejekontraktens almindelige bestemmelser om vedligeholdelsespligt. Dog kan særligt vedligeholdelseskrævende forbedringer medføre, at der pålægges boligen et vedligeholdelsestillæg.
9. Godtgørelsen vil blive afskrevet med 10% om året over 10 år og i lige store dele.
10. Ved udbetaling af godtgørelse til en fraflytter kan den nye beboer vælge enten at betale hele restgælden kontant eller at få et huslejetillæg svarende til restafskrivningen.
11. En mere detaljeret beskrivelse af Råderet fremgår af afdelingens Råderetskatalog.

## Tips om rengøring & vedligehold

### *Rengøring*

#### **Træværk**

Vinduer, døre, skabe m.v..

Bland ½ kop sæbespån (10-15 gram) i 5 liter vand.

Vask med denne blanding, - nedefra og op. Brug en børste eller en svamp.

Da blandingen 'kun' opløser 'fedt og snavs', skal der vaskes efter med rent vand.

#### **Komfurer**

Komfuret skal rengøres så ofte, at madrester o.a. ikke brænder fast.

Sluk for kogepladerne så snart gryder og/eller pander tages af, så pladerne ikke overophedes.

Aftør pladerne dagligt, - pas især på kanterne, der ved manglende rengøring nemt rust.

Overophednings- og rustskader betragtes som misligholdelse.

#### **Køle-/fryseskabe**

Med jævne mellemrum rengøres skabe med anerkendt rengøringsmiddel.

Husk, hvis det er nødvendigt at afrime fryseren, - kraftige isbelægninger betyder større strømforbrug.

Stryg af og til tætningslisterne med talkum. Så holder de sig bløde og 'klæber' ikke til skabet.

#### **Sanitet, fliser m.v.**

Det vand, der er 'i hanerne', er ofte hårdt vand, det vil sige, at det indeholder megen kalk. Kalken sætter sig med tiden på både sanitet, fliser o.a., der er i rummet.

Processerne går lidt langsommere, hvis der dagligt tørres af.

Når kalken skal fjernes, skal der benyttes et anerkendt afkalkningsmiddel.

Brug ikke syrer, de nedbryder glasur, emalje og krom.

Med årene kan gulvfliserne blive lidt matte og grå.

Skal de 'peppes op', kan dette gøres ved at påføre et lag flydende brun sæbe, der skal ligge nogle timer, - måske natten over. Vaske herefter sæben af.

Sæben indhold af fedtsyre vil give overfladerne 'farven igen', og efterfølgende rengøring lettes betydeligt.

### *Vedligehold*

Inden du går i gang, skal du sikre, at det 'du vil gøre' er i overensstemmelse med afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Er det OK at gøre det, du har i sinde ?  
Skal du forberede dig på en 'regning' senere ?

### **Træværk**

Vinduer, døre, skabe m.v..

Vask træværket grundigt (se ovenfor).

Slib med sandpapir eller en slibesvamp sådan, at overfladerne bliver lidt 'matte og ridse'. Den nye malerbehandling 'binder' godt på en sådan overflade.

Lad overfladerne tørre og mal f.eks. med acrylplastmaling, der påføres i et fyldigt lag. Mal 'vådt i vådt'.

### *Tapetsering*

Det er bedst at fjerne den gamle tapet. Brug enten en 'dampmaskine', som normalt kan lejes hos farvehandleren, eller 'riv op i' den gamle tapet med en stålbørste og påfør vand med en børste/kost.

Lad damp eller vand 'virke' et stykke tid, - det 'trænger ind' i tapetet og bløder det op, sådan at det nemmere kan fjernes ved hjælp af f.eks. en spartel.

Når den gamle tapet er fjernet, slibes der med en træklods, løse mørtelkorn fejes af og overfladen forlimes. Så er der klar til den nye tapet.

Sidder den gamle tapet fast, kan der tapetsersers ovenpå denne.  
Slibe samlingerne (tapetoverlæggene) ned, så overfladerne bliver 'glatte'. Så er der klar til den nye tapet.

Den nye tapet skal påføres lim på hele fladen, - helt ud til kanterne, så den sidder fast, når den opsættes.

Mønstertapet kan enten overlappes eller stødes, medens Rutex (savsmuldstapet) altid skal stødes, - opsættes kant mod kant, tæt sammen.

Rutex kan efterfølgende males med plastmaling.

Pas på, når der males, at alle malerklatter på gulve eller paneler tørres af, inden de tørres.

### *Gulve*

#### **Lakering**

Inden der lakeres, skal overfladerne være helt rene.

Vask med sæbevand og vask efter med eddikevand.

Overfladerne skal være helt tørre, inden det nye laklag påføres.

### *Lofter*

#### **Maling**

Inden lofterne males, skal overfladerne være helt rene.

Vask f.eks. med 'Ajax-vand' så nikotin og andre 'belægninger' fjernes.

Tør efter, lad tørre, - og du er klar til den nye overfladebehandling.

Pas på, når der males, at alle malerklatter på gulve eller paneler tørres af, inden de tørres.