



Lägenhetsunderhåll

Information om hur vårt lägenhetsunderhåll fungerar.



Allt du behöver veta om lägenhetsunderhåll av din bostad

Här har vi sammanställt vad som kommer att göras och hur du som hyresgäst beställer underhåll i din lägenhet.

För att det ska gå så smärtfritt som möjligt i ditt boende och i din vardag finns det också saker du behöver hjälpa till med.

Som hyresgäst hos Gavlegårdarna är det viktigt att du som beställare, och vi som utförare, tillsammans funderar på varför vi gör en renovering. Är det så att någon funktion behöver förbättras? Är det slitaget eller vill jag bara byta stilen i bostaden? Är det viktigt att bostaden är tip-top när jag flyttar in, eller kan jag ändra den med tiden?

När vi renoverar en bostad har vi hela tiden miljö- och klimataspekten med oss, det är viktigt för oss, precis som hållbarhetstänket i allt materialval vi gör.

När vi eller den entreprenör som ska utföra arbetet i din bostad kommer är det viktigt att samarbetet mellan dig och oss fungerar bra - då kommer renoveringen att fungera smidigt och du kan snabbt återgå till vardagen i din nya fräscha bostad.

Lägenhetsunderhåll utförs med kvarboende - det vill säga du bor kvar under tiden renoveringen pågår.

Bra att veta om beställning av underhåll

Underhållet av din bostad utförs enligt en tidsplan med olika intervaller beroende på vad som ska utföras. Du behöver själv beställa ditt underhåll, det sker inte per automatik. Arbetet vi utför är kostnadsfritt för dig som hyresgäst så länge underhållet görs när intervallen uppfyllts.

Här ser du intervaller för underhåll i bostaden:

ÅTGÄRD	INTERVALL
Omtapetsering eller målning av väggar. <i>Tak, snickerier och fönster är behovsstyrt underhåll som bedöms från rum till rum.</i>	12 år
Sprutlackering av luckor och lådor <i>Stommarna är behovsstyrt underhåll. Bedömning av underhållet görs i samband med beställning av målning av kök.</i>	15 år
Slipning/lackering av parkettgolv	18 år
Byte av linoleummattor	20 år
Byte av klinkergolv	50 år

Logga in på "Mina sidor" under **www.gavlegardarna.se** för att se underhållsplanen för din bostad.

Underhållsrabatt

Om du bestämmer dig för att du vill ha underhåll utfört under ett visst år, får du **ingen rabatt** på hyran i januari.

Hyresgäst som gjort beställning av underhållsåtgärder har inte rätt till rabatt för de åtgärder som beställts även om de inte har utförts.

Om du valt att inte beställa det underhåll du är berättigad till får du som hyresgäst rabatt på din januarihyra kommande år. Beroende när på året du flyttar in får du som hyresgäst rabatt enbart för de månader du bott där.

Hyresgäst som avflyttat under året har inte rätt till rabatt för den tid hyresgästen haft gällande hyresavtal för lägenheten.

Tidigareläggning av underhåll

Hyresgästen kan tidigare lägga sitt underhåll mot en kostnad. Den kostnaden faktureras hyresgästen och kommer på en separat faktura.

När har du inte rätt till underhåll

Du har inte rätt att beställa **berättigat underhåll** om du har skulder till Gavlegårdarna. Har du haft skulder till Gavlegårdarna de senaste sex månaderna har du inte rätt att **tidigare lägga underhåll** i din lägenhet.

Vad utförs vid underhåll?

Det här görs vid tapetsering och målning:

Målning och tapetsering utförs med gällande tapetkollektion och kulörsortiment. Information om detta hittar du på blanketten där du gör din underhållsbeställning.

I hall och kök utförs endast målning, här är tapetsering inte valbart. I samband med målning och tapetsering kan andra underhållsåtgärder tillkomma.

Gardinbeslag, som är standard (som ingår) i bostaden, sätts upp. Egna beslag sätter du själv tillbaka.

Nedanstående tjänster är behovsstyrda och bedöms från rum till rum av samordnare för lägenhetsunderhåll. Det som kommer att bedömas är:

- Målning/behandling av tak och snickerier.
- Målning av hall- och innerdörrar (om de är vita).
- Målning av dörrar på insidan (om de är vita).
- Behandling av socklar, lister och dörr- och fönsterfoder som är bruna. Dessa målas inte vita.

Det här görs vid golvläggning:

- Vid inläggning av parkettgolv byts även golvlistor ut.
- Vid läggning av linoleumgolv målas inte golvlistor.
- Klinker läggs i hallen - om det är tekniskt möjligt.

Kostnad för premiumval

Vid nyläggning av parkett och klinkers sker en permanent hyreshöjning med 1 poäng, vilket idag motsvarar ca 61 kr/månad och rum arbetet utförts i.

Beställa underhåll

Din underhållsplan och status ser du när du loggar in på Mina sidor på **www.gavlegardarna.se** och går in under fliken "Underhåll".

Kontakta oss på 026-17 27 00 för beställning av underhåll.

På Mina Sidor kan du även se det färgval du kan göra på golv, luckor/lådor och länkar till våra tapetkollektioner och kulörer vi erbjuder.

Du är även välkommen in till Gavlegårdarnas Kundcentrum på besök och göra din beställning och samtidigt välja färger och material. I vår bostudio finns en utställning där du kan se utbudet för vår kollektion av underhåll.

När du gjort en beställning på tapetsering eller målning kommer en samordnare för lägenhetsunderhåll att kontakta dig för en underhållsbesiktning där övrigt behovsstyrt underhåll bedöms. Efter det får du en beställningsbekräftelse skickad till dig.

OBS! Om sanering eller åtgärder efter vattenskada pågår i din bostad går det inte att beställa underhåll. Inte heller om bostaden redan är uppsagd.

Har du skulder till AB Gavlegårdarna kan du heller inte beställa underhåll.

Så här räknar du vilket sovrum som är vilket

Från lägenhetsdörren är sovrummen numrerade i vänstervarv, det vill säga sovrum 1 är det första sovrummet till vänster om lägenhetsdörren. Därefter kommer sovrum 2, och så vidare.

Är det fler våningar i din bostad börjar du att räkna från översta våningen i vänstervarv och vidare nedåt. Se lägenhetsritning under fliken "Min profil" på "Mina sidor".

Inför underhållsrenoveringen

Vi räknar med att arbetet ska vara utfört **inom 45 dagar från bekräftelsedatum**. Tillkommer det mer arbete än beräknat, kan det ta längre tid. Vid mycket beställningar eller semesteruppehåll kan det också ta längre tid.

Entreprenören ringer dig för att meddela vilket datum de beräknar utföra arbetet. De gör minst tre försök att kontakta dig, varav ett är via SMS. Har de inte lyckats få tag i dig då, avbokas din beställning och du får göra en ny.

Praktiska saker

Tänk på att:

- inte låsa eventuella extralås på din lägenhetsdörr de dagar vi är hos dig och arbetar.
- efter utfört underhåll **grovstäd** entreprenören efter sig, vilket innebär att ta bort skyddspapp, sopa upp målerirester och spackel mm. Du får själv städa bort slipdamm och dammsuga.
- är rummet/rummen inte förberedda enligt nedanstående information blir du fakturerad för de merkostnader som kan uppstå i samband med beställningen. **För närvarande är summan 1 500 kronor.**
- Väljer du att **avboka din beställning** efter att du fått bekräftelse från oss debiteras du 1 500kr.

Vid målning och tapetsering

Ska du få målat och/eller tapetserat behöver du ställa ihop alla dina möbler på mitten av alla rum där underhåll ska utföras.

Vi behöver en yta på minst 1,5 meter från väggen för att arbetet ska kunna utföras.

Hela golvet ska dammsugas - även under möblerna.

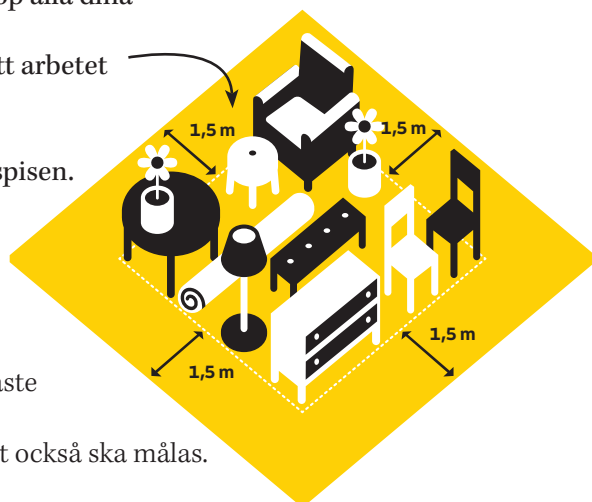
Vid underhållsarbeten i köket ska du även städa bakom spisen.

Plocka även ned alla gardiner, tavlor, fönster-, vägg- och taklampor. Ta bort blommor och allt annat från blombrädorna/fönstren.

Persiennerna, om sådana finns, ska vara uppdragna.

Taket, väggarna, diskbänk, bänkar och fönsterbrädorna måste vara helt fria från saker.

Tänk också på att inte bygga för högt upp mot taket om det också ska målas.



Vid byte av golv och slipning av parkett

Om vi ska byta ut ditt golv eller slipa parkettgolvet tar du bort alla möbler i alla rum som det är beställt underhåll i, inget får stå kvar på golvet.

Har du beställt golvläggning i flera rum - tänk då på att logistiken, det vill säga flytt av möbler från ett rum till annat, behöver utföras i samråd med golvläggarens tidsplan. Har du även beställt tapetsering i samma rum kommer det arbete att ske efter golvläggningen i

de utrymmen du beställt för att du som hyresgäst ska ha utrymme för att plocka undan dina saker.

Vid golvläggning kan arbetet ibland dra ut på tiden om gamla mattor behöver tas bort innan vi kan lägga det nya golvet. Det kan dessutom bli så att flera olika entreprenörer kan behöva tillgång till bostaden, exempelvis vid en sanering eller liknande.

För att arbetet ska bli så smidigt som möjligt behöver du tänka på:

- att du låter entreprenören komma och mäta hur mycket material som behövs.
- att du tömmer överskåp ovanför kyl och frys, om golvläggningen gäller ditt kök.
- att du tömmer diskmaskinen om golvläggningen gäller ditt kök.
- att du tömmer de rum där nya golv ska läggas.
- att du tömmer lösa garderober på innehållet där nya golv ska läggas.

Så här sköter du om...

...ditt linoleumgolv

- Använd i första hand torra rengöringsmetoder (dammsugning, sopning etc) vid skötsel av ditt golv, då linoleum tar skada av för mycket vatten.
- Golvet kan vid behov fuktmoppas med vatten tillsatt med ett mildt rengöringsmedel, exempelvis vanligt handdiskmedel. Tänk dock på att vrida ur moppen väl!
- Använd gärna med jämna mellanrum ett mjukt rengöringsvax istället för rengöringsmedel när du fuktar ditt golv. Då behåller du ytan fräsch och lättskött.
- Använd aldrig hett vatten, såpa eller starka alkaliska rengöringsmedel (starka > pH9).

...ditt parkettgolv

- Använd i första hand torra rengöringsmetoder (dammsugning, sopning etc) vid skötsel av ditt golv.
- Vid fukttorkning - använd bara lite vatten så att golvet är torrt igen inom 2 minuter.

Så här använder du rengöringsvax

Rengöringsvax både rengör och skyddar. Använd vid behov rengöringsvax när du fuktmoppar dina golv (dosera enligt anvisningarna, men tänk på att hellre underdosera än overdosera). Det gör att golven blir lättare att hålla rena och ger en finare lyster. Vaxet går även att använda till övriga golv, dock inte till oljade trägolv.

Tänk på att stolar med hjul skadar golven och gör märken som kan vara svåra att få bort eller reparera. Använder du stol med hjul är det värt att köpa in ett golvskydd så slipper du bli ersättningsskyldig för skadorna.

Fläcknyckel

Får du fläckar på ditt golv finns det en hel del sätt att få bort det. En del bra, men många mindre bra.

Här har du tips på medel som är bra att få bort fläckar med!

FLÄCK FRÅN:	TAS BORT MED:
Choklad, fett, fukt, kaffe, vin	Neutralt rengöringsmedel utspätt i vatten
Asfalt, gummi, olja, skokräm, krita, läppstift, tusch	Tvättolja, lackolja
Blod	Kallt vatten
Exkrementer, kräkning, rost, urin	Ättikssprit (12%)

Vid slipning av parkettgolv

Tänk på att:

- möbler får ej ställas in i rummet förrän 24 timmar efter avslutad behandling.
- eventuella mattor får ej läggas på nyslipad parkett förrän efter minst en vecka.
- alltid lyfta möblerna över golvet - dra aldrig då det kan uppstå friktionsmärken.

Frågor och svar

ALLMÄNNA FRÅGOR

Får jag ett annat boende under tiden underhållet pågår?
Det är inte något vi erbjuder, det måste du ordna själv.

Kan jag ångra en beställning av underhåll?
Efter det att bekräftelse på beställt underhåll skickats debiteras du 1 500 kr om du ångrar underhållet.

Hur funkar det om man har husdjur?
Se till att du meddelar oss att du har husdjur i din bostad. Du behöver dessutom själv se till att ditt husdjur inte är där underhållet utförs.

Under vilka tider arbetar ni i lägenheten?
Lägenheten ska vara tillgänglig under hela de överenskomna arbetsdagarna, dvs. mellan kl. 07.00 och 16.00 på vardagar.

GOLV: LINOLEUM

Hur lång tid tar det?
Vanligtvis kan två rum göras på en arbetsdag, beroende på hur stora rummen är och hur mycket arbete som krävs.

Efter hur lång tid kan jag ställa tillbaka möblerna?
Direkt efter att arbetet har utförts.

GOLV: PARKETT

Hur lång tid tar det?
Slipning eller byte av/till parkettgolv tar vanligtvis en (1) arbetsdag per rum.

Varför slipas parkettgolvet i stället för att bytas?
Ett parkettgolv kan normalt slipas och lackas upp till tre gånger innan det behöver bytas. Golvläggare avgör på plats om det går att slipa.

När kan jag gå på golvet efter slipning och lackning?
Efter fyra timmars torktid.

Efter hur lång tid kan jag ställa tillbaka möblerna?
*Vid ny parkett: direkt efter det att arbetet har slutförts.
Vid slipning och lackning av parkett: Efter 24 timmar. MEN lägg inte på någon matta på golvet förrän en vecka efter det att arbetet är klart.*

Varför gungar eller sviktar parketten?
Oftast är det undergolvet som gör att det sviktar och i gamla fastigheter kan det även vara sand under golven, då det byggdes så förr. Det nylagda eller nyslipade parkettgolvet sätter sig med tiden och då blir det bättre, men det kan fortfarande vara lite svikt kvar, men det är normalt.

Varför knakar och smäller det (ibland jättehögt) när man går på parketten?
Vid slipning och lackering av parkett hamnar det lack mellan lamellerna (trästavarna) och då kan det smälla jättehögt när man går på golvet. Med tiden lägger sig detta, även om det kan fortsätta att knaka lite. Det kan knaka i en nylagd parkett också, men det sätter sig med tiden.

ALLMÄNT VID GOLVLÄGGNING

Kan jag vara hemma när arbetet pågår?
Ja, men inte i samma rum som golvläggaren arbetar. Var också uppmärksam på att det kan vara spackel mm på golvet.

Varför är det en glipa mellan golvet och listen?
Det behöver vara en liten glipa för att linoleum och parkett är levande material och det rör sig. När det är varmare väder kan de också svälla lite.

Måste alla möbler flyttas ut ur rummet?
*Ja, alla möbler måste flyttas ut ur rummet! Vid lägenheter som är 1 rok eller mindre, kan entreprenören komma överens om annat beroende på vilket golvarbete som ska utföras.
Vid slipning ska ALLTID alla möbler flyttas ut ur rummet.*

Behöver jag ta ner TV-apparat, tavlor och gardiner från väggarna även vid golvläggning?
Då den mänskliga faktorn spelar in, rekommenderar vi att väggarna är tomma.

GOLV: KLINKER I HALL

Hur lång tid tar det att lägga klinker?
Normalt tar det ca två arbetsdagar.

När kan jag gå på golvet, efter att arbetet är klart?
Vi lägger klinkers med ett snabbfix som gör att det går att beträda golvet redan efter cirka två timmar.

MÅLNING/TAPETSERING:

Vad ingår i målning/tapetsering?
*Målning eller omtapetsering av väggarna.
Tak, snickerier, dvs golvlistor, taklistor, utvändigt på skåp- och garderobstommar samt dörrar- och fönsterfoder i aktuella rum målas inte utan att en bedömning gjorts.*

Hur många eller vilka rum börjar man tapetsera i?
Alla rum som du har beställt utförs samtidigt.

Hur lång tid tar arbetet?
*Du får räkna med två till tre arbetsdagar per rum, beroende på hur mycket underarbete som måste göras. Det vill säga beställer du tre rum, kan det ta upp till nio arbetsdagar.
Arbetet kan dessutom bli stående över en helg beroende på omfattningen av arbetet och hur många rum som ska renoveras.*

Ska jag tänka på något mer?
*Ja, ta ner spikar, skruvar, krokar, speglar etc. från väggarna.
Klistermärken ska tas bort från dörrar.*

Mer frågor och svar

MÅLNING/TAPETSERING:

Färgen luktar, är det farligt?

Nej, vi använder vattenbaserade produkter. När färgen har blivit applicerad på ytorna i din lägenhet kan den oftast ge ifrån en doft i härdningsprocessen. Vid normal ventilation krävs inget andningsskydd för er eller våra yrkesmålare.

- När det gäller hudkontakt innehåller vattenbaserade färger konserveringsmedel precis som tex. schampo, tvål och hudkräm för att de ska vara hållbara. Om du fått färg på dig - tvätta då alltid bort färgstänk med vatten för att få bort kemikalier från huden och därmed undvika framtida allergier.

Behöver jag ta ner mina lampor?

Ja, målarna har egna lampor.

Hur ska jag plocka undan?

Ställ ihop alla möbler i alla rum som är beställda, på mitten av rummet, minst 1,5 meter från väggarna. Du ska även dammsuga hela golvet (även under möblerna) och städa bakom spis. Plocka även ner alla gardiner, fönsterlampor, vägglampor, taklampor, tavlor mm och ta bort blommor och allt annat från fönsterbrädorna/fönstren, persiennier ska vara uppdragna. Taket, väggarna, diskbänk, bänkar och fönsterbrädorna måste vara helt fria från saker.

Tänk också på att inte bygga för högt upp mot taket eftersom det ska målas där också.

Varför måste det vara minst 1,5 meter mellan vägg och möbler?

Målarna använder tapetbord som måste få plats och behöver kunna ställa upp exempelvis stegar.

Täcker ni mina möbler?

Vi täcker golv med papp och lägger plast över alla möbler. Det måste ligga kvar för att minska risken att möblerna ska bli förstörda.

Det är bubblor på den nytapetserade väggen - varför?

Ibland blir det blåsor på tapeten, men det ska lägga sig efter några dagar då allt har torkat och tapeterna sträckt ut sig. Hör av dig om blåsorna kvarstår efter 10 dagar.

Kan jag välja en fondvägg?

Ja, om du väljer tapetsering.

LACKERING LUCKOR/LÅDOR I KÖK:

Målas det utvändigt på köksstommarna i samband med lackering av luckor/lådor?

Nej, det målas när du beställer målning/tapetsering i köket.

Hur lång tid tar arbetet?

Luckorna och lådorna sprutlackeras hos entreprenören och blir klara efter cirka en vecka.

Hur gör jag rent dem?

Använd inga starka rengöringsmedel. Torka av direkt om det hamnar vätska på dem.

Vi hoppas du blir nöjd med din renovering!