



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Vejledning til vedligeholdelsesreglementet Gældende for Vilh. Kiers Kollegium

December 2015

Nordhavns­gade 1, 1. th., 8000 Aarhus C
Telefonnr.: +45 8613 2166

Info@UngdomsboligAarhus.dk
www.UngdomsboligAarhus.dk

Info@Kollegiekontoret.dk
www.Kollegiekontoret.dk

Indholdsfortegnelse

Forord	3
Misligholdelse	3
Akutte skader	3
Løbende rengøring og vedligeholdelse	3
Vægge og lofter	3
Gulve	4
Badeværelse	4
Køkken	5
Døre, vinduer, indfatninger, paneler, beslag og persienner	6
Opvarmning og ventilation	6
El-installationer	7
Rengøring og istandsættelse ved fraflytning	8
Generelt	8
Badeværelse	9
Køkken	10
Værelse	10

Forord

Denne vejledning supplerer vedligeholdelsesreglementet.

Det er Kollegiekontorets erfaring, at det kan blive dyrt, at misligholde sin bolig.

Denne vejledning er derfor udarbejdet som supplement til vedligeholdelsesreglementet i håb om, at dette kan minimere dine udgifter til istandsættelse ved fraflytning.

Misligholdelse

Almindeligt slid og ælde er ikke misligholdelse – men til gengæld kan forkert brug eller passivitet medføre misligholdelse.

Skader og mangler, som kan forårsage yderligere skade på boligen/bygningen, skal straks meddeles varmemesteren – såsom utætte vand- og varmerør, brandskader mv.

Se efterfølgende afsnit Akutte skader.

Det er også vigtigt, at du udfører løbende rengøring og vedligeholdelse, samt udfører rengøring og istandsættelse ved fraflytning.

Denne vejledning giver en række retningslinjer, så du forhåbentligt ikke ender i en situation, hvor du bliver erstatningspligtig for misligholdelse.

Vejledningen er dog ikke udtømmende – og der kan sagtens forekomme områder eller situationer, som ikke er beskrevet.

Er du i tvivl, så spørg varmemesteren – og helst skriftligt, så du har den nødvendige dokumentation i forbindelse med en eventuel tvist.

Men ellers er almindelig sund fornuft en god rettesnor.

Akutte skader

Afhjælpning af skader, uden for normal arbejdstid, der kræver øjeblikkelig indsats, kan ske ved at bruge "akutlisten" som findes på kollegiets hjemmeside og/eller i opsatte informationstavler.

Ikke akutte skader (løbene toiletter, dryppende vandhaner, defekte fuger i badeværelse) skal du anmelde til varmemesteren på førstkommande hverdag.

Løbende rengøring og vedligeholdelse

Det er selvfølgelig op til dig selv, hvor rent du ønsker, der skal være i din bolig. Men det er et krav, at du deltager i rengøring af fællesarealer. Hvis du ikke deltager i fællesrengøringen, bliver der rekvireret et rengøringsfirma på din regning. Manglende rengøring i din bolig er ikke i sig selv det samme som misligholdelse, men hvis den manglende rengøring og vedligeholdelse har medført beskadigelser eller forringelser, er der tale om misligholdelse.

Vægge og lofter

Kræver normalt ikke løbende rengøring og vedligeholdelse, men kan dog, hvis det er nødvendigt, afvaskes med vand tilsat et rengøringsmiddel eller grundrens, som efterfølgende overtørres med en hårdt opvreden klud. Pas på ikke at gnubbe for hårdt, da du kan lave hul i malingen.

Begræns eventuelt boring af huller i vægge og lofter, da du skal betale for at disse udbedres/lukkes i forbindelse med fraflytning.

Gulve

Generelt

Der støvsuges inden gulvvask.

Linoleumsgulve

Linoleum er et organisk materiale, som bedst vedligeholdes med jævnlig overtørring med vand tilsat sæbespånere. Herefter tørres gulvet over med en hårdt opvreden klud uden sæbe. Nogle midler kan anvendes både som rengøringsmiddel og plejende behandling i en arbejdsgang. Disse skal ikke eftervaskes men overtørres med en hårdt opvreden klud.

Linoleum tåler ikke stærke midler som soda, salmiakspiritus, brun sæbe eller sulfomidler. Ved meget beskidte gulve, kan det være nødvendigt at opskure med grundrens, hvorefter gulvet beskyttes igen med plejende sæbespånere, evt. emulsionsvoks inden den almindelige daglige rengøring genoptages.

Reparation af beskadigede linoleumsgulve skal udføres af fagfolk.

Terrazzogulve

Gulvene vaskes med vand tilsat sæbespånere.

Der må ikke anvendes syntetiske rengøringsmidler, eller stærk syre.

Kalk fjernes ved skuring med kalkopløsende rengøringspulver, eller eddike på en klud. Eftervask med rent vand.

Reparation af beskadigede terrazzogulve skal udføres af fagfolk.

Gulvtæpper

Tæpperenser kan lejes hos de fleste farvehandlere.

Pletter på tæppet kan fjernes med et egnet rengøringsmiddel uden blegemiddel.

Stearin kan fjernes med en kaffefilterpose og et strygejern. Strygejernet må ikke blive varmere end 40 grader, da tæppet ellers bliver ødelagt. Gå derfor forsigtigt til værks.

Brug aldrig klorin eller sulfo på tæpperne, da det fjerner tæppets farve.

Badeværelse

Opsætning og fastgørelse

Der må ikke sømmes/skrues i vægge og inventar.

Der må ikke opsættes supplerende inventar – der må kun være det, som er standard for boligen.

Håndvask og wc

Materialet for både håndvask og wc er porcelæn.

Den daglige rengøring af håndvasken foretages med universalrengøringsmiddel – og eventuel eftertørring med sprit.

Wc'et rengøres med wc-rens og børste.

Med mellemrum kan det være nødvendigt at fjerne kalk og rustpletter. Dette må aldrig ske ved brug af syre eller skurepulver, hvorimod en rensesvamp kan anvendes. Er dette ikke nok, kan man anvende et kalkopløsende rengøringsmiddel eller eddike. Forsigtighed bør udvises, og omhyggelig efterskylning er nødvendigt.

Wc'et kan rengøres med flydende toiletrengøringsmiddel med kalkfjerner, men brug aldrig toiletrengøringsmiddel til toiletsædet eller armaturer.

Blandingsbatterier

Blandingsbatterier og afløb er normalt forkromet, og tåler ikke indgreb med forkert værktøj. Skulle blandingsbatteriet eller vandhanen dryppe eller småløbe, eller opstår der funktionsfejl, skal det meldes til varmemesteren.

Den daglige rengøring klares med universalrengøringsmiddel og eftertørring med sprit. Hvis et blandingsbatteris luftblander/perlator eller håndbruseren er kalket til, kan rengøring foretages ved iblødsætning i et kalkopløsende middel, f.eks. eddike eller citronsyre.

Gulv og vægge i bruseniche

Gulvet og væggene i brusenichen er typisk beklædt med fliser eller malerbehandlet.

Skrab af med en skraber med hvidt gummi efter hvert bad og rengør jævnligt med et rengøringsmiddel tilsat kalkfjerner.

Ståluld, skurepulver og lignende må ikke benyttes, da det kan ridse overfladen.

Til fjernelse af kalkpletter kan der benyttes eddike eller citronsyre. Eftervask med rent vand.

Gulvet er terrazzo som vaskes med vand tilsat sæbespåner.

Der må ikke anvendes syntetiske rengøringsmidler, eller stærk syre.

Kalk fjernes ved skuring med kalkopløsende rengøringspulver, eller eddike på en klud. Eftervask med rent vand.

Reparation af beskadigede terrazzogulve skal udføres af fagfolk.

Bruseforhæng

Bruseforhænget skal trækkes for, når du bader, og bliver døren våd under badet skal den aftørres bagefter. Det er misligholdelse, hvis døren tager skade som følge af manglende aftørring.

Forhænget kan vaskes i maskine ved 40°C. I tilfælde af at forhænget er blevet gult og skjoldet af kalk, skal det lægges i en spand vand med kalkopløsningsmiddel og skylles rent i koldt vand. Behandlingen kan gentages 3-6 gange efter behov.

Gulvrist og afløb

Afløb skal jævnligt renses for at undgå lugtgener og tilstopning. Stoppede afløb kan desuden medføre vandskade hos underboen. Hvis der opstår fejl i afløbsinstallationen, skal varmemesteren kontaktes straks.

Køkken

Opsætning og fastgørelse

Der må ikke sømmes/skrues i fliser, skabssider eller i tilpasningspaneler.

Kogeplade

Kogepladen rengøres med en hårdt opvredet klud.

Er grundigere rengøring nødvendigt, kan der anvendes en tør skuresvamp, dog aldrig metalbørste eller metalsvamp.

Til keramiske kogeplader kan der suppleres med et egnet middel til keramiske kogeplader og/eller en skrabe-kniv, der er beregnet til keramiske kogeplader.

Ovn

Hver gang ovnen har været i brug, bør den luftes godt ud. Lad derfor ovndøren stå åben eller på klem et stykke tid efter brugen. Aftør ovnen med et stykke blødt papir, mens ovnen er varm. Afvaskning af ovnen foretages med sæbe eller sulfovand.

Gamle pletter og skjolder fjernes med lidt blødt skurepulver.

Sidder pletterne meget fast kan der benyttes et egnet ovnrensingsmiddel.

Nogle ovne har en selvrensende funktion, som kan benyttes efter en almindelig rengøring.

Husk at fjerne ovnplader og riste inde funktionen benyttes.

Ovnplader og riste rengøres med almindeligt opvaskemiddel. Skurepulver må ikke anvendes.

Køleskab

Køleskabet rengøres bedst med almindeligt opvaskemiddel. Anvend ikke rengøringsmidler, der kan ridse.

Plasticdelene tåler ikke kogende vand (max. temp. 85°C) eller opvaskemaskine.

Kompressorummet og trådkondensatoren på skabets bagside bør med jævne mellemrum holdes fri for støv – hvilket lettest gøres med en støvsuger.

Bordplade

Bordpladerne er typisk af laminat eller melamin, som er slidstærke og lette at rengøre.

Det er normalt tilstrækkeligt at vaske med en fugtig klud og eftertørre.

Pletter som ikke kan fjernes med rent vand, kan som regel tages bort med et opvaskemiddel tilsat lunkent vand, hvorefter der skylles med koldt vand og aftørres.

Skurepulver og andre ridsende rengøringsmidler må ikke anvendes.

Varme gryder må ikke sættes direkte på bordpladen.

Der må ikke skæres direkte ned i bordpladen.

Stålvask

Stålvasken rengøres med opvaskemiddel. Særlig grundig afrensning og polering kan ske med afkalkningsmiddel, rens-let og lignende. Sprit og flydende skurepulver kan også anvendes.

Køkkenskab

Køkkenelementer er typisk af laminat eller melamin, som er slidstærke og lette at rengøre.

Det er normalt tilstrækkeligt at vaske med en fugtig klud og eftertørre.

Pletter som ikke kan fjernes med rent vand, kan som regel tages bort med et opvaskemiddel tilsat lunkent vand, hvorefter der skylles med koldt vand og aftørres.

Skurepulver og andre ridsende rengøringsmidler må ikke anvendes.

Døre, vinduer, indfatninger, paneler, beslag og persienner

Træ

Træ som er malet, lakeret eller olieret rengøres med vand tilsat universalrengøringsmiddel eller opvaskemiddel. Brun sæbe og skurepulver må ikke anvendes.

Der eftervaskes med rent vand, som efterfølgende overtørres med en hårdt opvreden klud.

Plast og aluminium

Rengøres med vand, evt. tilsat svagt rengøringsmiddel eller opvaskemiddel.

Produkter med indhold af slibende materialer eller voks, herunder "polish" af enhver art, må ikke anvendes.

Der må ikke anvendes opløsningsmidler, da disse kan angribe overfladen.

Vand tilsat sprit kan dog anvendes med forsigtighed.

Der eftervaskes med rent vand, som efterfølgende overtørres med en hårdt opvreden klud.

Beslag og låse

Må ikke overbelastes eller udsættes for forkert brug.

Overfladebehandling må ikke finde sted.

Hvis beslag eller låse begynder at binde, bedes du kontakte varmemesteren.

Opvarmning og ventilation

Varmeanlæg

Opvarmning af boligen sker ved radiatorer. For at gøre reguleringen af varmen så enkel som mulig, er der monteret enten alm. ventiler eller termostatventiler. Radiatoren bør kun være varm på

øverste halvdel af hensyn til afkølingen. Der bør aldrig være over 21° C i boligen.

Rengøring kan ske vha. støvsugning med specialmundstykke og afvaskning med vand tilsat et almindeligt opvaske- eller rengøringsmiddel. Der må ikke bruges brun sæbe eller lignende stærke midler. Der eftervaskes med rent vand, som efterfølgende overtørres med en hårdt opvreden klud.

Alle reparationer samt maling af radiatorer udføres af fagfolk.

Mekanisk udsugning

Badeværelserne er tilsluttet et fælles udsugningsanlæg, der virker hele døgnet. Ventilene er indstillet således, at der udsuges en konstant luftmængde. Ventilationen er med til at opretholde et godt indeklima til gavn for beboerne. For at bevare et godt indeklima må der ikke justeres på ventilerne. Ventilene er placeret på væggen eller i loftet. Ventilene må aldrig tilstoppes med klude eller lignende.

Hvis indstillingerne ændres på ventilerne, vil dette kræve en ny indregulering af hele ventilationsanlægget – og denne udgift vil blive pålagt beboeren.

Ventilerne rengøres med en blød svamp også inde i og omkring den midterste kegle. Brug evt. en vatpind el.lign. til at fjerne snavset ved den smalle del af keglen. Tør efter med en ren klud.

Undgå fugtskader

Når du benytter badet så sørg for, at der er frisk luft til lokalet. Åbn døren til de øvrige rum i boligen. Herved kan fugten transporteres hurtigere ud igennem ventilationen.

Når der laves mad, er det en god idé at åbne vinduerne på klem i den modsatte ende af boligen og læg altid låg på gryderne. Efter madlavningen er det en god idé at supplere med at lufte ud totalt i 5-10 min.

Generelt skal der luftes ud i boligen flere gange om dagen ved at åbne vinduer i ca. 5 min.

De første tegn på for høj luftfugtighed er kondensvand på vinduer, dernæst mug og skimmel på vinduesrammer, mørke pletter i hjørnerne ved loft især i køkken og bad. Jo højere fugtigheden er, jo bedre trives husstøvmider og skimmelsvamp, som kan være årsagen til allergiske reaktioner. Luk aldrig helt for varmen, tør ikke tøj i boligen, læg ikke madrasser direkte på gulvet og anbring ikke skabe og større møbler tæt op mod en ydervæg – rumluften skal kunne cirkulere bagom, ellers kan der opstå mugpletter.

Kontakt varmemesteren, hvis der alligevel skulle opstå fugtproblemer. Det er lettest at afhjælpe, hvis der gribes ind med det samme. Hvis beboerne blot lader stå til, vil det medføre højere varmeudgifter, da fugtig luft er svær at opvarme. Samtidig vil det medføre, at forskellige bygningsdele kan nedbrydes af fugt. Beboerne er erstatningspligtige overfor skader opstået ved forkert brug og manglende udluftning m.m.

El-installationer

Lyskilder

Udskiftning af el-spærepærer i faste installationer sker på afdelingens regning. Pærer og neonrør kan afhentes hos varmemesteren.

Gruppetavle – HFI-relæ og sikringer

Ved strømsvigt undersøges om HFI-relæet er udløst, eller om der er defekte sikringer.

Husk altid at have sikringer af hver slags i reserve, og vær opmærksom på, at udskiftning sker med den samme farve sikring, som sidder der i forvejen.

Husk ved udskiftning af sikringer at afbryde HFI-relæet.

Hvis HFI-relæet eller sikringerne fortsat slår fra, skal du afbryde tilslutningen til dit tv, computer, samt øvrige apparater, da det kan være fejl på disse, som får HFI-relæ eller sikringer til at slå fra.

Hvis du ikke kan konstatere årsagen til et strømsvigt, så kontakt varmemesteren.

Der må under ingen omstændigheder repareres eller ændres i el-installationerne.

Test HFI-afbryderen en gang årligt.

Fejl i el-installationer

Det kan være fristende selv at ordne mindre og tilsyneladende lette reparationer og ændringer i det elektriske system, men vi kan ikke stærkt nok advare imod dette! Lige så vigtigt er det, at alle strømførende dele – både den faste installation og stik, forlængerledninger, strygejern- og støvsugerledninger og lignende – er hele og i orden.

Det er ulovligt at foretage indgreb i den faste installation uden at have autorisation til det, og statistikken kan give mange skræmmende begrundelser, hvoraf vi f.eks. kan nævne, at over halvdelen af alle brandskader skyldes elektricitet. Vi understreger derfor, at alle indgreb i den faste elinstallation skal foretages af autoriseret installatør, og de af beboerne installerede dele, der er defekte, bør udskiftes omgående!

OBS! Hvis installatøren konstaterer, at fejl skyldes de af beboerne installerede dele, f.eks. lamper, støvsuger eller lignende, skal beboeren selv betale alle udgifter til installatøren.

Rengøring og istandsættelse ved fraflytning

I forbindelse med fraflytning af din bolig vil varmemesteren udføre et fraflytningssyn, således det kan konstateres om boligen er klar til den nye beboer. Af samme grund er fraflytningssynet meget grundigt, da nye beboere ikke ønsker at flytte ind i en mangelfuld eller beskidt bolig.

Endvidere benyttes fraflytningssynet til at fastlægge om der er misligholdelse, hvor du skal godtgøre udbedringsudgiften.

I det følgende er der nævnt en række områder, som varmemesteren vil kontrollere.

Generelt

Nøgler, brikker og vaskekort

Nøgler, brikker og eventuelt vaskekort skal afleveres.

Ved manglende nøgler skal cylinderen omstilles.

Yderdør/entrédør

Yderdør/entrédør skal funktionsmæssigt være i orden (lukke ordentligt, cylinder virker mv.). Mindre ridser o. lign. accepteres.

Indvendige døre

Indvendige døre skal funktionsmæssigt være i orden.

Mindre ridser o. lign. accepteres.

Huller i vægge og lofter

Skal være udbedret/lukket.

Bør udføres af fagfolk i forbindelse med fraflytning, da en forkert/mangelfuld udførelse typiske er dyrere end blot at få lukket hullerne.

Ventilationsdyser og friskluftsventiler

Skal være rengjorte, intakte og funktionsmæssigt i orden.

Installationer

Alle installationer skal virke, samt være uden skader.

Stikkontakter og andre el-installationer skal være intakte og fri for maling.

Træværk

Træværk (fodlister/gerigter) skal være rengjort og fri for vægmaling.

Inventar

Der må kun forefindes det inventar, der er standard for den pågældende type bolig.

Det betyder at hemse, hylde, skabe og kroge, der ikke er standard for boligen skal nedtages for fraflytters regning, herunder udbedring af skader/huller i vægge.

Standardinventaret må ikke have skader på låger m.v.

Garderobeskabe

Garderobeskabe skal være rengjort ud- og indvendigt – herunder også overside og eventuelle skuffer.

Vinduer

Greb/anverfer mv. på vinduer skal være intakte.

Der skal være udført vinduespolering inde.

Gardiner

Gardiner skal være rene/nyvasket, samt være intakte og funktionsmæssigt i orden.

Radiatorer

Radiatorer og ventiler skal være rengjort for snavs og støv – også mellem væg og radiator.

Tv og internet

Eventuelt løst udstyr til tv og internet skal afleveres.

Pulterrum

Pulterrum skal være ryddet.

Postkasse

Postkassen skal være tømt og nøgle(r) skal afleveres.

Postkassen skal være rengjort og eventuelle klistermærker skal være fjernet nænsomt – således postkassen bliver ridset.

Badeværelse

Vægge

Væggene (fliser/malerbehandlet) skal være rengjort for kalk og snavs.

Der må ikke være huller i væggene.

Maling skal være udført af fagfolk.

Eventuelt ødelagte vægge skal udbedes.

Gulv

Gulvet (terrazzo) skal være rengjort for kalk og snavs.

Gulvet må ikke have huller eller andre skader.

Loft

Loftet skal være rengjort for snavs.

Der må ikke være huller i loftet.

Maling skal være udført af fagfolk.

Sanitet

Sanitet (håndvask og wc) skal være rengjort for kalk og snavs. Rengøring gælder ligeledes underside af vask og vandlås under håndvask.

Toiletbrættet skal være fastgjort og uden skader.
Der må ikke være skader i saniteten.
NB: Kollegiekontoret har en glas- og sanitetsskadeforsikring.

Armaturer

Armaturer (bruse- og håndvaskearmatur) skal være rengjort for kalk – herunder også undersiden.
Perlator og brusehoved skal være kalkfri, så vandet passerer i en jævn strøm.

Spejl

Spejl skal være rengjort for kalk og snavs.

Gulvrist og afløb

Gulvrist skal være rengjort for kalk og snavs. Ved løs rist skal afløbet også være rengjort.

Inventar

Der må kun forefindes det inventar, der er standard for den pågældende type bolig.
Det betyder, at hylder, skabe, kroge, og badeforhæng inkl. stænger, der ikke er standard for boligen skal nedtages for fraflytters regning, herunder udbedring af skader/huller i vægge.
Al standardinventar skal være rengjort, intakt og funktionsmæssigt i orden.

Bedeforhæng

Bedeforhæng være rent og nyvasket.

Køkken

Køleskab

Køleskab skal være rengjort for snavs på alle ind- og udvendige flader.

Køkkenskab

Det personlige køkkenskab skal være rengjort ud- og indvendigt.

Værelse

Vægge

Væggene skal være rengjort for snavs.
Der må ikke være huller i væggene.

Gulv

Gulvet (tæpper) skal være rengjort for snavs mv. – herunder maling, hår, pletter, stearin, brand/svieskader.

Loft

Loftet skal være rengjort for snavs.
Der må ikke være huller i loftet.