

# Vejledning til vedligeholdelsesreglementet

Indholdsfortegnelse

Forord .....	
Indflytning.....	
Udflytning.....	
Misligholdelse .....	
Akutte skader .....	
Maling af bolig .....	
Skadedyr .....	
Skimmelsvamp .....	
Løbende rengøring og vedligeholdelse .....	
Vægge og lofter .....	
Gulve .....	
Badeværelse .....	
Døre, vinduer, indfatninger, paneler, beslag, lamel- og rullegardin.....	
Opvarmning og ventilation .....	
El-installationer .....	
Rengøring og istandsættelse ved fraflytning .....	
Generelt .....	
Badeværelse .....	
Værelse .....	

## Forord

Denne vejledning supplerer vedligeholdelsesreglementet.

Det er Kollegiets 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.

## Indflytning

Ved overtagelse af boligen udføres et indflytningssyn, dette foretages af kollegiets inspektør og fremsendes på mail efter du har skrevet under på rapporten ved din indflytning og nøgleudlevering.

## Udflytning

I forbindelse med fraflytning foretages syn af boligen. Synet foretages af kollegiets inspektør, evt. af en afløser. Ved opsigelse fastsætter inspektøren et tidspunkt, som sendes på mail til lejer om hvornår synet kan gennemføres. Dette syn er afgørende for, hvilket arbejde, der eventuelt skal udføres. Hvis boligen ikke er klargjort til syn til det fastsatte/aftalte tidspunkt, betragtes det som misligholdelse, hvis inspektøren ikke senest kl. 8.00 samme dag er blevet orienteret om forsinkelsen.

Husk at tjekke din spammail.

## 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 såsom utætte vand- og varmerør, brandskader mv. skal straks meddeles inspektøren på <https://rsk.dk/defect-report/>

Se efterfølgende afsnit Akutte skader.

Det er vigtigt, at f.eks. malerarbejde, som du selv udfører følger denne vejledning.

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 inspektøren – 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 kontakte et medlem af beboerrådet som herefter vil kontakte inspektøren.

Ikke akutte skader (løbene toiletter, dryppende vandhaner, defekte fuger i badeværelse, stoppet afløb) skal du anmelde til inspektøren på førstkommande hverdag på <https://rsk.dk/defect-report/>

## Maling af bolig

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i nymalet og i god og forsvarlig stand, men ikke nyistandsat.

Hvis du ønsker at give vægge og/eller lofter i stue/værelse og gang en opfriskende gang maling i din boperiode skal du kontakte inspektøren, som guider dig om hvad du må.

Vigtigt! Du må ikke foretage malerarbejde i badeværelset, da det er af største vigtighed, at malerarbejde i rum med stor fugtpåvirkning udføres af fagfolk. Forkert udført malerarbejde i badeværelset kan betyde store skader, hvor fugt er trængt ind i vægge m.v.

Hvis du som beboer har udført malerarbejde i badeværelset, vil du blive gjort ansvarlig for eventuel skade.

*Vigtigt! Maling på inventar, rør, stikkontakter, loftsudtag, træværk (fodlister, gerigter, dør- og vindueskarme) vil blive betragtet som misligholdelse, og udbedring vil blive udført for din regning ved fraflytning.*

## Skadedyr

Skadedyr er dyr og insekter, som enten ødelægger bygninger o.lign. eller er til stor gene. Nogen skadedyr er vigtigt at få bekæmpet hurtigst muligt.

Hvis du oplever rotter, mus, væggelus, skægkræ eller møl, så kontakt inspektøren, så disse kan blive bekæmpet inden de breder sig.

Myrer og sølvfisk kan du typisk selv komme til livs ved rengøring. I nogle tilfælde kan du få udleveret gift af inspektøren.

## Skimmelsvamp

Skimmelsvamp kan opstå på fugtige overflader, og viser sig som grønne, sorte, brune eller hvide pletter eller skjolder, der ofte har en lodden overflade. Nogle gange kan det være skjult bag konstruktioner, inventar eller tapet, men kan måske konstateres som en muggen lugt.

Årsagen til skimmelsvamp kan skyldes eventuelle utætheder i rør, tag, facade, vinduer og/eller fuger samt tilstopning eller defekt ventilationsanlæg, udsugning, emhætte og/eller aftrækskanaler. Den hyppigste årsag er dog, at du lever "forkert" i form af dårlig udluftning, for lidt opvarmning og indendørs tørring af tøj uden ordentlig udluftning.

Hvis du oplever skimmelsvamp, så kontakt inspektøren, så omfanget og en vurdering af årsagen kan konstateres og hvad der kan gøres.

Behandling af mindre områder med skimmelsvamp kan ofte fjernes med Rodalon eller Klorin.

Du kan læse meget mere på [www.skimmel.dk](http://www.skimmel.dk) Sitet kan også åbnes på engelsk (og 6 andre fremmedsprog).

## 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 af køkkenet når det er din tur, bliver der rekvireret et rengøringsfirma og regningen bliver delt ud på brugerne af fælleskøkkenet.

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.

## Gulve

Generelt

Der støvsuges inden gulvvask.

Kalk kan fjernes med eddike eller citronsyre. Eftervask med rent vand.

## Terrazzogulve

Gulvene vaskes med vand tilsat sæbspåner.

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.

## Trægulve og dørtrin

Trægulve tåler kun vand i begrænset omfang.

Gulvene vaskes med vand tilsat sæbspåner med hårdt opvreden klud, samt eftertørring med tør klud.

Der må ikke anvendes syntetiske rengøringsmidler.

Der må ikke bones, da bonede gulve ikke senere kan lakeres uden forudgående gulvafslibning. Gulvene må ikke ludbehandles eller males.

Brug aldrig voks, polish, skurepulver eller ståluld.

Ved afslibning af lakerede trægulve henvises til fagfolk.

Beboeren har pligt til at oplyse varmemesteren, hvis gulvet trænger til ny lakering som følge af almindeligt slid. Manglende lakering kan medføre misligholdelse.

For at beskytte dine gulve bedst muligt anbefales det, at du på indersiden af yderdøren lægger en aftørringsmåtte til sko. Forsyn stoleben med filtdupper og anvend hjul med gummibelægning på kontorstole og læg en køreplade. På den måde beskytter du gulvet mod ridser.

Til at fjerne pletter af asfalt, farvekridt, læbestift, olie, skosværte, tusch, sod eller neglelak kan der bruges sprit, rensebenzin. Tør efter med tør klud.

## Badeværelse

Opsætning og fastgørelse

Der må ikke sømmes/skrues i fliser 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 pimpsten 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 toilettrens med kalkfjerner, men brug aldrig toilettrens 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 inspektøren på <https://rsk.dk/defect-report/>

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, og terrazzogulv.

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

Ståluhd, 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.

### **Afløbsskåle**

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 inspektøren kontaktes straks.

### **Døre, vinduer, indfatninger, paneler, beslag**

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.

### **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 inspektøren på <https://rsk.dk/defect-report/>

### **Opvarmning og ventilation**

Opvarmning af boligen sker ved radiatorer. For at gøre reguleringen af varmen så enkel som mulig, er der monteret termostatventiler. Radiatoren bør kun være varm på øverste halvdel af hensyn til afkølingen. Der bør aldrig være over 21 C i boligen. Der kan opleves kliklyde fra rør og radiator, dette skyldes at varmeanlægget er af ældre dato, det er derfor meget svært at gøre noget ved dette.

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

Badeværelset 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. Ventilen må aldrig tilstoppes med klude eller lignende.

Hvis indstillingerne ændres på ventilen, 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.

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 i bad. Jo højere fugtigheden er, jo bedre trives husstøvmider og skimmelsvamp, som kan være årsagen til allergiske reaktioner.

Kontakt inspektøren, 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 for kollegiet, 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 lyskilder i faste installationer sker for lejers regning

Gruppetavle – HPFI-relæ og sikringer:

Ved strømsvigt skal du gå til køkken B som ligger midt på gangen og undersøges om HPFI-relæet er udløst, eller om der er defekte sikringer.

Der ligger sikringer af hver slags i reserve oven på tavlen, og vær opmærksom på, at udskiftning sker med den samme størrelse sikring, som sidder der i forvejen.

Husk ved udskiftning af sikringer at afbryde HPFI-relæet.

Der er flere boliger, som har automatsikringer til de enkelte grupper. Automatsikringer fungerer på tilsvarende vis som HPFI-relæet. Automatsikringer kan slås til og fra efter behov – og skal altså ikke skiftes.

Hvis HPFI-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 HPFI-relæ eller sikringer til at slå fra.

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

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

### 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, køleskabe eller lignende, skal beboeren selv betale alle udgifter til installatøren.

### **Rengøring og istandsættelse ved fraflytning**

I forbindelse med fraflytning af din bolig vil Inspektøren 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

Udleverede værelsesnøgler, postkassenøgle, saltobrik og vaskebrik skal afleveres.

Ved manglende nøgler skal cylinderen udskiftes.

#### Yderdør/entrédør

Yderdør/entrédør skal være rengjorte og funktionsmæssigt være i orden (lukke ordentligt, cylinder virker mv.).

#### Indvendige døre

Indvendige døre skal funktionsmæssigt være i orden (lukke ordentligt, nøgle til lås mv.).

Mindre ridser o. lign. accepteres.

#### Huller i vægge og lofter

Rawlplugs skal være slået ind i hullet, der må ikke være synlig rawlplugs.

Hullerne bør lukkes 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 (faste lamper) skal virke, samt være uden skader.

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

### Træværk

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

### Inventar

Der må kun forefindes det inventar, der er standard for den pågældende type bolig. Det betyder at lamper, hylde, skabe og kroge, der ikke er standard for boligen skal bortskaffes 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/kroge mv. på vinduer skal være intakte.

Der skal være udført vinduespolering indvendigt.

### lamelgardin og rullegardin

Lamel- og rullegardinet må ikke være ødelagt eller have skader og de skal være rengjort for snavs og støv.

### Radiatorer

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

### Postkasse

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

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

### Entré

Væggene skal være fri for snavs og støv, hattehylde og skab skal ligeledes være fri for snavs og støv.

Gulvet (træ) skal være rengjort for snavs mv. – herunder hår og pletter. Der må ikke være brand/svieskader. Fodpaneler skal ligeledes være rengjorte.

Hvis der er sket skade/misligholdelse eller opsat inventar mv., så er det fraflytter, som skal dække udbedringsomkostningerne.

### Badeværelse

Vægge:

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

Der må ikke være huller i væggene eller i fliserne.

Du må ikke male selv, skal være udført af fagfolk.

### 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.

Du må gerne selv male, dog skal arbejdet være udført håndværksmæssigt korrekt

## 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 rengjort samt fastgjort og uden skader.

Der må ikke være skader i saniteten.

## Armaturer

Armaturer (bruse- og håndvaskearmatur) skal være rengjort for kalk – herunder også undersiden.

Perlator/si og brusehoved skal være kalkfri, så vandet passerer i en jævn strøm.

## Spejl

Spejl skal være rengjort for kalk og snavs.

## Spejlhylde

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 for hår o.a.

## Inventar

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

Det betyder, at hylder, skabe, kroge, ikke faste lamper og badeforhæng inkl. stænger, der ikke er standard for boligen skal bortskaffes for fraflytters regning, herunder udbedring af skader/huller i vægge.

Al standardinventar skal være rengjort, intakt og funktionsmæssigt i orden.

Hvis der er sket skade/misligholdelse eller opsat inventar mv., så er det fraflytter, som skal dække udbedringsomkostningerne.

## **Værelse**

### Vægge

Væggene skal være rengjort for snavs og støv.

### Gulv

Gulvet (træ) skal være rengjort for snavs mv. – herunder hår, pletter, stearin. Der må ikke være brand/svieskader.

Trægulve hvor overflade (lak) ikke fremstår intakt skal istandsættes for fraflytters regning.

Mindre ridser på gulvet kan accepteres.

## Loft

Loftet skal være rengjort for snavs.