

# VEDLIGEHOELDELSESREGLEMENT DORTHEAVEJ, BO-VITA.

## Model A – normalistsandsættelse

Vedligeholdelsesreglement for Dortheavej, Bo-Vita er udarbejdet med udgangspunkt i standardvedligeholdelsesreglementet udarbejdet af Boligselskabernes Landsforening, november 1998, efter reglerne i lov om leje af almene boliger – lovbekendtgørelse nr. 228 af 9. marts 2016, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 640 af 15. juni 2006.  
(revideret september 2016 i forhold til lovhensvisninger)



## Vedligeholdelse af din bolig, A-ordning

Når du bor til leje i en almen bolig skal du selv vedligeholde boligen, mens du bor der. Med vedligeholdelse menes hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du skal selv afholde alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Du er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Når du flytter, sørger Bo-Vita for, at din bolig bliver 'normalistsandsat' med nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter, samt rengøring. De bygningsoverflader, dvs. vægge, lofter og paneler, der fremtræder nyistsandsatte ved fraflytningen, bliver ikke nødvendigvis normalistsandsat.

I løbet af din boperiode overtager Bo-Vita, Dortheavej, gradvis udgiften til normalistsandsættelse med én procent om måneden. Når du har boet 100 måneder i afdelingen skal du derfor ikke betale noget til normal-istsandsættelsen.

Du skal selv betale den fulde pris for det, der kaldes misligholdelse. Det kan fx være en ødelagt dør – men kan også være, hvis du har malet med en forkert slags maling eller en farve, der ikke fremgår af vedligeholdelsesreglementet.

Når du har opsagt din bolig indkaldes du til et fraflytningssyn, hvor du sammen med en Bo-Vita-ansat gennemgår lejligheden og får at vide, hvad der skal gøres, og hvad det cirka vil koste.

Pas godt på boligen mens du bor her – der er kun dig og de andre lejere til at betale for vedligeholdelsen.

Vedligeholdelsesreglementet her er vedtaget af organisationsbestyrelsen i Bo-Vita d. 8. december 2017.

Venlig hilsen

Bo-Vita

# I

## Generelt

### Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra 15. november 2017, erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

### Ændring af lejekontrakten

2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

### Beboerklagenævn

3. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

## II

## Overtagelse af boligen ved indflytning

### **Boligens stand**

1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nystandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nystandsatte.

### **Syn ved indflytning**

2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.

### **Indflytningsrapport**

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

### **Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger**

4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.
5. Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

### III

## Vedligeholdelse i boperioden

#### Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med maling og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

#### Særlig udvendig vedligeholdelse

3. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

#### Udlejerens vedligeholdelsespligt

5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, toiletbræt, vaskekummer og komfurer, der er installeret af udlejeren.
6. Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse. Låse monteret af lejer skal fjernes ved fraflytning, lejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.

#### Anmeldelse af skader

8. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

## IV

## Ved fraflytning

### Normalistsandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig
  - Maling af vægge og overvægge.
  - Rengøring efter håndværkere.
2. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejereren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejereren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

### Misligholdelse

3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
4. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

### Ekstraordinær rengøring

5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af emfang, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

### Undladelse af normalistsandsættelse

6. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

### Syn ved fraflytning

7. Udlejereren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

### Fraflytningsrapport

8. Ved synet udarbejder udlejereren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejereren.

9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

**Oplysning om  
istandsættelsesudgifter**

10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

**Endelig opgørelse**

11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

12. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

**Arbejdets udførelse**

13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

**Istandsættelse ved bytning**

14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

## V

### Særlig udvendig vedligeholdelse

(jf. III, 4)

Beboerne skal selv sørge for 1. Renholdelse af altan.



## VI

### **Stuer, værelser og entré** *Vægbehandling*

## **Særlige regler for indvendig vedligeholdelse**

(Jf. IV, 1)

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen malet med Dyrup Robust, vægmaling, farvekode: RAL 9010, glans 5 eller maling af tilsvarende kvalitet.

og kan vedligeholdes med følgende malingstyper: Dyrup Robust, vægmaling, farvekode: RAL 9010, glans 5 eller maling af tilsvarende kvalitet..

2. Det er IKKE tilladt at opsætte nogen former for vægbeklædning, dette gælder blandt andet:
  - Traditionelt tapet
  - Savsmuldstapet/Rutex
  - Hessiantapet
  - Skumtapet
  - Vinyltapet
  - Fløjlstapet
  - Træpaneler
  - Strukturmaling

### *Loftbehandling*

3. Lofter skal fremstå i rå beton. De må ikke males.

### *Skillevægge*

4. Nogle af lejlighederne er forberedt til at man kan sætte skillevægge op og en ekstra dør i så 1 rum kan omdannes til 2. Dette fremgår af plantegningerne på den enkelte lejlighed.

### **Køkken** *Vægbehandling*

5. Vægge ved vasksiden males med vådrumsmaling, farvekode RAL 9010, glans 50. Resten males med Dyrup Robust vægmaling, farvekode: RAL 9010, glans 5 eller maling af tilsvarende kvalitet.

### *Loftbehandling*

6. Loft skal fremstå i rå beton. Det må ikke males.

### *Råderet køkken*

7. Indsættes nyt køkken under råderet skal det være et af følgende mærker: HTH, Svane, Invita eller IKEA.
8. Armaturer skal være af mærket FM Mattesson
9. Køkkenlågerne samt køkkenbordpladen vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

### **Badeværelse** *Vægbehandling*

10. Dyrup Robust, vådrumsmaling, farvekode: RAL 9010, glans 25 eller maling af tilsvarende kvalitet.

- Loftbehandling* 11. Loft skal fremstå i rå beton. Det må ikke males.
- Rør og Radiator* 12. Flügger interiør, modehvid, glans 40 eller maling af tilsvarende kvalitet.
- Råderet badeværelse* 13. Indsættes nyt badeværelse under råderet skal eventuelle skabe/møbler være et af følgende mærker: HTH, Svane, Invita eller IKEA. Skabe/møbler vedligeholdelses efter leverandørens anvisninger.
14. Al sanitet skal være hvidt.
15. Armaturer og brusere skal være af mærket FM Mattesson.
- Træværk** 16. Flügger interiør, modehvid, glans 40 eller maling af tilsvarende kvalitet.
- Vinduer** 17. Man må ikke bore i vindueskarmen, da man risikerer at bore igennem dampspærre.
- Inventar/vvs** 18. Lejeren skal selv sørge for renholdelse af inventar på badeværelse og i køkken. Herunder rengøring af gulvafløb samt løbende afkalkning af brusehoveder, bruserslange, blandingsbatterier og perlator samt vægfliser, spejle og gulv.
- Til rengøring af håndvaske, badekar og toilet skal anvendes milde rengøringsmidler, da syreholdige produkter ødelægger emaljen
- Inventar/EL** 19. Lejeren skal sørge for løbende renholdelse af køleskab, fryser og komfur, herunder bageplader.
- Lejer skal selv udskifte elpærer under overskabe samt i emfang og selv skifte filter i emfang.
- Gulve** 20. Gulve må ikke slibes – uden forudgående aftale med driften.

## VII

### Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

#### Boligens standard Ved lejemålets begyndelse

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.

2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

#### Slid og ælde

3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

#### Farvevalg

4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

#### Vægge, lofter mm.

5. Se bilaget 'Minimumsstandarder for overflader ved indflytning.'

Bilag til vedligeholdelsesreglementets afsnit VII pkt. 5  
**MINIMUMSSTANDARD FOR OVERFLADER VED INDFLYTNING.**

Det forudsættes, at der ikke forefindes skader og at overfladerne er helt rengjorte!

<b>EMNER:</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Løfter:</b>				
Rå beton lofter		X		
<b>Vægge:</b>				
Malede vægge	X			
<b>Gulve:</b>				
Parketgulve		X		
Badeværelsesgulve, (vådrumsgulve)		X		
<b>Træværk:</b>				
Fodpaneler		X		
Dørkarme og -indfatninger		X		
Dørtærskler, (dørtrin)		X		
<b>Døre</b>		X		
Vindueskarme, -rammer og indfatninger		X		
Vinduesplader		X		
<b>Inventar:</b>				
Køkkenbordsplader		X		
Køkkenskabe, -sider og -kanter		X		
Køkkenlåger		X		
Køkkenskabe og -skuffer indvendig		X		
Garderobeskabe, -sider og -kanter		X		
Garderobeskabslåger		X		
Garderobeskabe indvendig		X		
<b>Synlige rørinstallationer:</b>				
Vand- og varmerør etc.		X		
Radiatorer		X		
<b>Hårde hvidevarer:</b>				
Emfang		X		

4. Afkrydses for nystandsset og håndværksmæssigt korrekt udført.
3. Afkrydses for pænt og ensartet, men ikke nystandsset.
2. Afkrydses for ensartet og med tegn på slid og ælde.
1. Afkrydses for gammel og slidt.