

VEDLIGEHOELDESESRGLEMENT GRØNTTORVET, BO-VITA.

Model A – normalistandsættelse

Vedligeholdelsesreglement for Grønttorvet, 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)



Indholdsfortegnelse

Vedligeholdelse af din bolig – A-ordning	side	3
I Generelt	side	4
II Overtagelse af boligen ved indflytning	side	5
III Vedligeholdelse i boperioden	side	6
IV Ved fraflytning	side	7
V Særlig udvendig vedligeholdelse	side	9
VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse	side	10
VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstandard ved overtagelse	side	13
Bilag til vedligeholdelsesreglement VII pkt. 5	side	14

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 'normalistandsat' med nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter, samt rengøring. De bygningsoverflader, dvs. vægge, lofter og paneler, der fremtræder nyistandsatte ved fraflytningen, bliver ikke nødvendigvis normalistandsat.

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

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 på afdelingsmødet den 7. november 2017.

Vedligeholdelsesreglementet er senest ændret og vedtaget på ordinært afdelingsmøde den 27. februar 2020

Pbv.
Afdelingsbestyrelsen Grønttorvet, Bo-Vita.

I

Generelt

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den 1. marts 2020 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglement af 7/11-2017.
- 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 hvidtning, maling, tapetsering 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 emfang inkl. ikke synlige filtre i emfang, ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, toiletbræt, vaskekummer, røgmelder, dørtelefon, pærer i bad og under overskabe i køkken der er installeret af udlejeren.

Udlejeren foretager nødvendig udskiftning af altansejl samt bruseforhæng, såfremt bruseforhæng var monteret ved indflytning -
- lejeren skal selv sørge for løbende vedligeholdelse.

Udlejer sørger for nødvendig vedligeholdelse (oliering) og fornyelse af udvendige træterrasser.
6. Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler, dog ikke lås til depotrum. 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 eller hvidtning af lofter og overvægge
 - Maling og/eller tapetsering af vægge.
 - Rengøring efter håndværkere.Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.
2. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.
3. Da vægge var malet under normal standard for alle indflyttere i 2016, er det vedtaget på afdelingsmødet den 27/2-2020, at alle lejere, selv kan male vægge og lofter. Udlevering af maling, til én gang overmaling, kan ske ved henvendelser til ejendomskontoret. Afdelingen afholder løbende den ekstraudgift der går til en ekstra gang maling ved fraflytning, for at opfylde kravet til normalstandard.
4. Udleveret altansejl er afdelingens ejendom og skal efterlades ved fraflytning,

Misligholdelse

5. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
6. 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

7. Er behov for ekstraordinær rengøring af Emfang, inventar, sanitetsgenstande, altan, altansejl og terrasser m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

Undladelse af normalistsandsættelse

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

Syn ved fraflytning

9. Udlejeren 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

10. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
11. Kopi af fraflytningsrapporten 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 kopien af rapporten.

- Oplysning om istandsættelsesudgifter** 12. 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** 13. 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.
14. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse** 15. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
- Istandsættelse ved bytning** 16. 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
2. Rensning af afløb på altan, hvor dette findes.
3. Renholdelse af træterrasse
4. Har beboeren opsat en havelåge efter reglerne om individuel råderet, skal havelågen udføres i samme materiale som hegnet og skal være samme højde og design.
5. Renholdelse af altansejl

VI

Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(Jf. IV, 1)

Stuer, værelser og entré

Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med glasfilt og malet med Flügger Flugex 5S eller Dyrup Robust glans 10 i farven NCS S0500-N og skal vedligeholdes med maling og filt i samme farve og kvalitet.
2. Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes:
 - Rutex
 - Glasvæv
 - Hessiantapet
 - Skumtapet
 - Vinyltapet
 - Fløjlstapet
 - Træpaneler
 - Strukturmaling
 - Stenpaneler

Loftbehandling

3. Lofter i stuer/værelser/entre er ved indflytningen malet med Flügger Flugex 5S eller Dyrup Robust i glans 5 og farven 10 NCS S0500-N og skal vedligeholdes med maling i samme farve og kvalitet.

Røgmelder

4. Der er i entreen monteret en røgmelder i loftet. Den er tilsluttet 230 V ledningsnet. I røgmeldereren er indbygget et back-up-batteri, der sikrer, at den stadig virker, selv om strøme til boligen er slukket. Batteriet skal skiftes, når røgmeldereren udsender et vedvarende 'bip'.

Køkken

Vægbehandling

5. I boliger, hvor vasken er op mod en væg, er vægge ved vaskensiden ved indflytning malet med vådrumsmaling, glans 50 i farven NCS S0500-N. Øvrige køkken vægge er malet med Flügger Flugex 5S eller Dyrup Robust glans 10 i farven NCS S0500-N. Køkken vægge vedligeholdes med maling i tilsvarende farve og kvalitet.
6. Væg bag gaskomfur er behandlet med Flügger Flugex 5S. Det anbefales at male væggen med vådrumsmaling i farven NCS-S0500-N

Loftbehandling

7. Lofter i køkken er ved indflytningen malet med Flügger Flugex 5S eller Dyrup Robust glans 5 eller 10 i farven NCS S0500-N og skal vedligeholdes med maling i samme farve og kvalitet.

Råderet køkken

8. Indsættes nyt køkken under råderet skal det være et af følgende mærker: Hanstholm, HTH, Svane, Invita, IKEA eller tilsvarende kvalitet.
9. Armaturer skal være af mærket Grohe eller tilsvarende kvalitet.
10. Køkkenlågerne samt køkkenbordpladen vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

11. Komfur skal være et samlet modul og må ikke være separat kogeplade-element og separat ovn.

Badeværelse

Vægbehandling

12. Fliser renholdes og afkalkes regelmæssigt – der må ikke anvendes syreholdige produkter til afkalkning.

Loftbehandling

13. Lofter i badeværelser er ved indflytningen malet med Flügger Flugex 5S eller Dyrup Robust i glans 25 og farven 10 NCS S0500-N og skal vedligeholdes med maling i samme farve og kvalitet.

Råderet badeværelse

Regler for råderet er ændret ved lov – kontakt Bo-Vita for godkendelse inden brug af råderet.

Indsættes nyt badeværelse under råderet skal eventuelle skabe/møbler være et af følgende mærker: Hanstholm, HTH, Svane, Invita, IKEA eller tilsvarende kvalitet. Skabe/møbler vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

14. Al sanitet skal være hvidt.
15. Armaturer og brusere skal være af mærket Grohe eller tilsvarende kvalitet.
16. Lejeren skal selv sørge for renholdelse af inventar på badeværelse og i køkken. Herunder rengøring af gulv afløb samt løbende afkalkning af brushoveder, bruserslange, blandingsbatterier og perlator samt vægfliser, spejle og gulv.
Vær opmærksom på, at der ikke må anvendes kaustisk soda.
17. Til rengøring af håndvask og toilet skal anvendes milde rengøringsmidler, da syreholdige produkter ødelægger emaljen. Fuger skal rengøres med blød børste og milde rengøringsmidler.
18. Indsættes vaskemaskine og tørretumbler eller en kombinations model, skal tørretumbler være af typen med kondens - Installation af vaskemaskine kræver ekstra tilbehør for tilslutning til afløb i væg.

- Emfang/ventilation**
19. Emfang er tilkoblet ventilationsanlæg og via den styres ventilationen i hele boligen.
 Ventilation: Venstre runde knap = Lodret ("slukket" tilstand)
 Emfang: Venstre runde knap = Vandret - Glaspladen skal trækkes ud
 Højre runde knap regulerer drift af Emfang og ventilation.
 Der kan vælges mellem følgende 4 trin på højre runde knap:
 1) Lodret position - Reduceret drift – når boligen er tom
 2) Normal drift – Når der er ophold i lejligheden
 3) Forceret drift – Kan anvendes ved madlavning, gæster og lignende
 4) Forceret drift – Kan anvendes ved højt ventilationsbehov f.eks. badning og madlavning
20. Synligt filter i emfang rengøres mindst en gang om måneden ved vask i opvaskemaskine eller i hånden med varmt vand og sulfo.
21. Lyspære i emfang skiftes ved fjernelse af beskyttelsesplade (skyd beskyttelsespladen hårdt til venstre). Udskift pæren med pæretype PL11 (11W)
- Teknikrum**
22. Metalpladen til teknikrummet skal jævnligt åbnes for tjek af evt. fugt eller vand i bunden af rummet, hvilket kan være tegn på vandskade. Kontakt straks ejendomskontoret, såfremt der er tegn på vand, fugt eller andet.
- Gulve**
23. Gulve er ved indflytning i 2016 udført i bøgeparket og fabrikslakeret med vandbaseret gulvlak.
 Vedligeholdelse anbefales foretaget med "Probat" Olietræssæbe – alle træsorter"
 Der må kun anvendes hårdt opvredet klud ved gulvvask
 Ved tegn på ujævnheder eller mørke kanter i samlinger skal gulvet vedligeholdes med vandbaseret gulvlak, halvblank af fabrikat BOEN Polish Matt. Kontakt ejendomskontoret for information om, hvor gulvlakken kan indkøbes.
- Rør og Radiator**
24. Rør og radiatorer er ved indflytning malet med Flügger Interior 40 NCS S0502-Y og vedligeholdes med maling i tilsvarende farve og kvalitet.
- Træværk**
25. Træværk er ved indflytning malet med Flügger Interior 40 NCS S0502-Y og vedligeholdes med maling i tilsvarende farve og kvalitet.
- Altandøre og vinduer**
26. Døre og vinduer er gennemgået og repareret under byggesagen.
 Gummilister omkring døre og vinduer skal én gang årligt vedligeholdes med specielt produkt/smøremiddel – kontakt ejendomskontoret for udlevering af produkt.
 Franske altandøre/vippedøre skal lukkes ved brug af begge hænder for at undgå skader på dør og utæthed. – Pres hårdt i toppen af døren modsat dørhåndtaget inden dørhåndtaget drejes.

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!

EMNER:	4	3	2	1
Lofter:				
Malede eller hvidtede lofter	X			
Vægge:				
Tapetserede eller malede vægge	X			
Flisevægge		X		
Gulve:				
Parketgulve		X		
Badeværelsesgulve, (vådrumsgulve)		X		
Træværk:				
Fodpaneler		X		
Dørkarme og -indfatninger		X		
Dørtæskler, (dørtrin)		X		
Døre				
Vindueskarme, -rammer og indfatninger		X		
Vinduesplader		X		
Inventar:		X		
Køkkenbordsplader		X		
Køkkenskabe, -sider og -kanter		X		
Køkkenlåger		X		
Køkkenskabe og -skuffer indvendig		X		
Garderobeskabe, -sider og -kanter		X		
Garderobeskabslåger		X		
Garderobeskabe indvendig		X		
Synlige rørinstallationer:				
Vand- og varmerør etc.		X		
Radiatorer		X		
Hårde hvidevarer:				
Emfang		X		

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