

# VEDLIGEHOEDELSEREGLEMENT SIGNALHUSET, BO-VITA.

## Model A – med NI-beløb

Vedligeholdelsesreglementet for Signalhuset, Bo-Vita, er udarbejdet med udgangspunkt i Standard-vedligeholdelsesreglement 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 med NI-beløb**

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 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, Signalhuset, 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 på afdelingsmødet den 27. november 2017.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen i Signalhuset, Bo-Vita.

## **I**

### **Reglernes ikrafttræden**

### **Generelt**

### **Ændring af lejekontrakten**

### **Beboerklagenævn**

1. Med virkning fra den 27. november 2017, erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.
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.

*Værelset:* Udlejer stiller malerkit til rådighed, således at lejer kan foretage normalstandsættelse hvis nødvendigt. Ved fraflytning betales NI-beløb jf. beskrivelsen af A-ordning. NI-beløbet er i år 2016 på kr. 800.

*Fællesarealerne i lejemålet:* Udlejer sørger for istandsættelse af lejlighedens fælles rum (køkken/alrum og bad) med nødvendig maling af vægge, lofter og træværk samt gulv.

Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

#### Syn ved indflytning

2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejer 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 udlejer 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 udlejer.
5. Udlejer 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**

#### **Lejerens vedligeholdelsespligt**

#### **Vedligeholdelse i boperioden**

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 ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
6. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer 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

#### Normalistandsættelse ved fraflytning

1. Det fastsatte NI-beløb dækker over udgiften til det udleverede malerkit. Vægge og lofter skal være i en stand så istandsættelse kan ske med to gange maling.  
Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt korrekt, tapet er revet i stykker, ved mislighold eller hvis lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.
2. Lejeren betaler NI-beløbet, 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 NI-beløbet.

#### 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.
5. Særligt angående fællesområderne gælder, at såfremt misligholdelse kan føres tilbage til en enkelt person, eller person(-er) denne har givet adgang til fællesområdet, hæfter denne for skaden. Hvis misligholdelsen ikke kan føres tilbage til en enkelt person, eller person(-er) denne har givet adgang til fællesområdet, hæfter beboerne i lejligheden solidarisk, med mindre en eller flere af beboerne kan dokumentere fravær ved skadens opståen.

#### Ekstraordinær rengøring

6. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

#### Undladelse af normalistandsættelse

7. Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

#### Syn ved fraflytning

8. 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

9. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

10. 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** 11. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejereren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse** 12. Udlejereren 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. Istadsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.  
13. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse** 14. Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
- Istadsættelse ved bytning** 15. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

## **V**

### **Særlig udvendig vedligeholdelse**

(jf. III, 4)

**Beboerne skal selv  
sørge for**

1. Beboeren skal ikke selv sørge for udvendig vedligeholdelse.



## VI

### Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(jf. IV, 1)

#### Stuer, værelser og entré

#### Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med ikke afsmittende plastikmaling på Rutex-tapet og kan vedligeholdes med ikke afsmittende plastikmaling af typen Dyrup robust akryl, Sigma Sigmatex, Flutex fra Flugger eller tilsvarende kvalitetsnorm.

Minimums glansen skal være 5 og maks. glansen skal være 20. Farven skal være hvid eller modehvid.

Dog må følgende tapet- og malingsstype eller vægbeklædning ikke benyttes:

- Hessiantapet
- Skumtapet
- Vinyltapet
- Fløjlstapet
- Træpaneler
- Strukturmaling

Vægbeklædninger er i øvrigt underlagt bestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

#### Lofter

2. Lofter i boligens rum vil ved indflytningen være malet med hvid plast-loftmaling og skal vedligeholdes med plast-loftmaling. Farven skal være hvid og glansen maks. 5.

Der må kun opsættes beklædninger på lofterne efter bestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

#### Køkken

3. Køkkenet er ved indflytningen tapetseret/malet med ikke afsmittende plastikmaling på Rutex-tapet og kan vedligeholdes med ikke afsmittende plastikmaling af typen Dyrup robust akryl, Sigma Sigmatex, Flutex fra Flugger eller tilsvarende kvalitetsnorm.

Minimums glansen skal være 5 og maks. glansen skal være 20. Farven skal være hvid eller modehvid.

Det er også tilladt at anvende glasfilt/plastmaling og opsætte fliser over køkkenbord.

**Badeværelse**

4. Vægfliser som vedligeholdes af afdelingen. På overvægge dog også glasvæv/plastmaling egnet til vådrum. Ligeledes skal loftmaling være egnet til vådrum.

**Træværk**

5. Den indvendige side af vindueskarme og rammer samt paneler, døre og dørkarme, radiatorer og synlige rør er malede og skal vedligeholdes med vandbaseret indendørsmaling til træ/metal i farven hvid, modehvid eller lys grå.

**Inventar**

6. Tætningslister skal smøres en gang om året med silikone. Beslag ved vinduer og låger skal smøres med olie.
7. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med brand- og skæremærker i køkkenborde samt vinduesrammer som er angrebet af råd pga. manglende udluftning.
8. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med rensning af gulvfløb, køkken- og håndvask, wc-sæder, spejle, håndbruser m/slange og filter i vandhaner. Desuden ved misligholdelse af radiatortermostater.
9. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med kupler, armaturer, misligholdelse af køleskab, fryser og komfur. Forkert behandling af komfur inkl. blus og varmluftovn betragtes som misligholdelse.

## VII

### **Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**

Boligens stand ved lejemålets begyndelse

1. Se bilaget '*Minimumsstandarder for overflader ved indflytning.*'

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

Slid og ælde

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

Farvevalg

4. Der kan ikke fra indflytters side stilles særlige krav til farvevalg.

## Bilag til vedligeholdelsesreglementets afsnit VII pkt. 5

MINIMUMSSTANDARD FOR OVERFLADER VED INDFLYTNING PÅ XXXXX

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

EMNER:	4	3	2	1
<b>Lofter:</b>				
Malede eller hvidtede lofter				x
<b>Vægge:</b>				
Tapetserede eller malede vægge				x
Badeværelsesvægge (vådrumsvægge)			x	
<b>Gulve:</b>				
Parketgulve			x	
Linoleums- eller vinylgulve			x	
Badeværelsesgulve (vådrumsgulve)			x	
<b>Træværk:</b>				
Fodpaneler				x
Dørkarme og -indfatninger				x
Dørtærskler, (dørtrin)				x
Døre			x	
Vindueskarme, -rammer og indfatninger				x
<b>Inventar:</b>				
Køkkenbordsplader			x	
Køkkenskabe, -sider og -kanter			x	
Køkkenlåger			x	
Køkkenskabe og -skuffer indvendig			x	
<b>Synlige rørinstallationer:</b>				
Vand- og varmerør etc.			x	
Radiatorer			x	
<b>Hårde hvidevarer:</b>				
Kølmur			x	
Køleskab (køle-/fryseskab)			x	
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.