

# VEDLIGEHOELDESESRGLEMENT SLUSEHOLMEN, BO-VITA.

## Model A – normalistandsættelse

Vedligeholdelsesreglementet for Sluseholmen, 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.



## **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 rengøring, 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 maling og tapetsering af vægge og lofter, samt rengøring efter håndværkere. De bygningsoverflader, dvs. vægge, lofter og paneler, der fremtræder nyistsandsatte ved fraflytningen, bliver ikke nødvendigvis normalistsandsat.

I løbet af din boperiode overtager Bo-Vita, Sluseholmen, 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 6. februar 2017.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen på Sluseholmen, Bo-Vita.

# I

## Generelt

### Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra d. 1. april 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 forventes 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 ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller lejeren som led i dennes råderet.
6. Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejeren 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. Unnlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

## IV

### Ved fraflytning

#### Normalstandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig
  - Maling eller hvidtning af lofter og overvægge
  - Maling og/eller tapetsering af vægge
  - Rengøring efter håndværkereEventuel 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 normalstandsættelsen, 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 normalstandsættelsen.

#### 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 hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

#### Undladelse af normalstandsættelse

6. Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

#### Syn ved fraflytning

7. 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**

8. 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.
9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejerens senest 14 dage efter synet, 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 lejerens 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 lejerens uden unødige forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istadsættelsesarbejder 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 istadsættelsesudgift.

**Arbejdets udførelse**

13. Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

**Istadsættelse 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

### Særlig udvendig vedligeholdelse

1. Beboere med terrasse eller terræn skal vedligeholde træværket ved en til to gange om året, at vaske det med Sadolin Husrens eller tilsvarende middel for at modvirke svampeangreb. Sadolin Husrens misfarver ikke og kan påføres med sprøjte eller pensel.
2. Herudover vedligeholdes terrassen løbende ved vask med vand og sæbe.
3. Vær opmærksom på, at terrassen IKKE skal behandles med olie. Den er opført i lærk (\*), og det er arkitektens plan, at den skal patinere med tiden.
4. Altaner rengøres løbende. Afløbsristen på altandækket skal altid holdes ren, så vandet kan løbe fra.
5. Altaner med træhåndliste slibes og olieres løbende med ædeltræsolie
6. Vedligeholdelse af træ gælder for renoverede terrasser og for renoverede eller nye håndlister på altaner.
7. Beboerne skal ikke vedligeholde udvendig udover terrasser og altaner som beskrevet ovenfor.

(\*) De nye terrasser fra 2018-19 er ikke opført i lærk, men trykimprægneret fyr og skal ligesom de gamle terrasser kun vedligeholdes som anført i pkt. 1-3.



## VI

### Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(jv. IV, I)

#### Stuer, værelser og entre

##### *Vægbehandling*

1. Vægge i stuer/værelser/entre er ved indflytningen normalt tapetseret med Rutex og malet med Dyrup Robust vægmaling, S-0500 råhvid glans 5, og skal vedligeholdes med produkter i tilsvarende kvalitet og farve. Lejer kan ved egen vedligeholdelse udover Rutex vælge glasfilt.

2. Følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger må ikke benyttes:

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

##### *Loftbehandling*

Lofter er ved indflytning malet med Dyrup Robust, loftsmaling, S-0500 råhvid, glans 5 og skal vedligeholdes med produkter i tilsvarende farve og kvalitet.

##### *Gulve*

Trægulve vedligeholdes med vandbaseret gulvlak, halvblank

##### *Rør og Radiator*

Rør og radiatorer er ved indflytningen malet med FLügger interiør, modehvid, glans 40 og skal vedligeholdes med produkter i tilsvarende farve og kvalitet.

#### **Køkkenområde**

##### *El og inventar*

Lejer skal renholde inventar i køkkenområdet, herunder køleskab, fryser og komfur samt bageplader. Lejer skal selv skifte elpærer i ovn, i køleskab, under overskabe og i emfang. Filteret i emfang skal renses efter behov (tåler opvaskemaskine). Såfremt metalfilteret skal udskiftes, skal beboeren selv indkøbe et nyt. Filteret til emfang ESL 140AE har nummer 0600825, og det kan bl.a. købes hos Skousen, Punkt 1 eller hos [www.nettoparts.dk](http://www.nettoparts.dk)

##### *Vægbehandling*

Vægge under overskabe er ved indflytning malet med Dyrup Robust, vådrumsmaling, lys råhvid S0500, glans 25 og vedligeholdes med produkter i tilsvarende farve og kvalitet.

*Skabe og bordplade* Bordplade, skabslåger og hylder vedligeholdes efter leverandørens anvisninger (aktuelt HTH).

*Individuel råderet køkken* Indsættes nyt køkken under individuel råderet skal det være et af følgende mærker eller fabrikat i tilsvarende kvalitet: HTH, Svane, Invita eller IKEA.

Armaturer skal være af mærket FM Mattsson eller af tilsvarende kvalitet.

Køkkenlågerne samt køkkenbordpladen skal vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

## **Badeværelse**

*Loftbehandling* Badeværelsesloftet er ved indflytning malet med Dyrup Robust vådrumsmaling, råhvid S-0500, glans 25 og vedligeholdes med produkt i tilsvarende farve og kvalitet.

*Individuel råderet badevær.* Indsættes nyt badeværelse under individuel råderet skal eventuelle skabe/møbler være et af følgende mærker eller et fabrikat i tilsvarende kvalitet: HTH, Svane, Invita eller IKEA.

Skabe/møbler vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

Al Sanitet skal være hvidt.

Armaturer og brusere skal være af mærket FM Mattsson eller tilsvarende kvalitet.

## **Træværk**

Træværk som fodpaneler, dørindfatninger m.m. er ved indflytning malet med Interior Easy Finish 40/70 RAL 9010 og skal vedligeholdes med produkt i tilsvarende farve og kvalitet.

## **Inventar/VVS**

Lejeren skal selv sørge for renholdelse af inventar på badeværelse, herunder rengøring af gulv afløb samt løbende afkalkning af brusehoved, bruserslange, blandingsbatterier og perlator samt vægfliser, spejle og gulv.

Til rengøring af håndvask og toilet skal anvendes milde rengøringsmidler, da syreholdige produkter ødelægger emaljen.

## **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
<b>Løfter:</b>				
Malede eller hvidtede lofter	X			
<b>Vægge:</b>				
Tapetserede eller malede vægge	X			
Væg ved køkkenvask (vådrumsvæg)		X		
Flisevægge på badeværelse		X		
<b>Gulve:</b>				
Parketgulve		X		
Badeværelsesgulve, (vådrumsgulve)		X		
<b>Træværk:</b>				
Fodpaneler			X	
Dørkarme og -indfatninger			X	
Dørtærskler, (dørtrin)		X		
Døre			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		
Garderobeskabslåger			X	
Garderobeskab, -sider og -kanter			X	
Garderobeskabe, indvendig			X	
<b>Synlige rørinstallationer:</b>				
Vand- og varmerør etc.		X		
Radiatorer		X		
<b>Hårde hvidevarer</b>				
Komfur		X		
Køleskab (køle-/fryseskab)		X		
Emhætte		X		

4. Afkrydses for nystandsatt og håndværksmæssigt korrekt udført.

3. Afkrydses for pænt og ensartet, men ikke nystandsatt.

2. Afkrydses for ensartet og med tegn på slid og ælde.

1. Afkrydses for gammel og slidt.