

Vedligeholdelsesreglement A- ordning

Boligselskabet Farumsødal

Afdeling 2007 Sejlgården

Om boligens stand og
vedligeholdelse

Indhold

1.	Indledning	3
	Afdelingsmødets godkendelse	3
2.	Vedligeholdelsesreglement	4
	Generelt (Dette udbygger reglerne i lejekontrakten)	4
	Overtagelse af boligen ved indflytning	4
	Vedligeholdelse i boperioden	5
	Ved fraflytning	6
	Særlig udvendig vedligeholdelse	8
	Særlige regler for indvendig vedligeholdelse ... Fejl! Bogmærke er ikke defineret.	
3.	Boligens stand ved indflytning	8
	Stuer, værelser og entré	8
	Køkken	9
	Badeværelse.....	9
	Træværk	10
	Inventar	10
	Døre	10
	Nagelfast inventar	10
	Gulve.....	10
4.	Vedligeholdelse af boligen i boperioden	10
	Lejlighedens overflader	12
	Tekniske installationer	13
	Hårde hvidevarer	14
	Nøgler og låse	14
	Haver m.v.	14
	(se krav i råderetskataloget)	14

1. Indledning

Pas godt på din bolig - det betaler sig!

I dette reglement kan du læse om, hvordan du skal vedligeholde din bolig mens du bor i den, og hvordan vedligeholdelsesstanden bliver vurderet i forbindelse med din fraflytning. Du kan også læse om de krav, som afdelingen har fastsat for boligens stand ved indflytning.

Det er op til dig selv at tilrettelægge, hvordan og hvor ofte du vil vedligeholde din bolig, men som hovedregel skal du huske på, at løbende og korrekt vedligeholdelse betaler sig og kan sikre dig imod betydelige omkostninger til genopretning af boligen - både mens du bor her og hvis du vælger at flytte.

Vedligeholdelsesreglementet indeholder 3 hovedkapitler

Kapitel 2 beskriver den vedligeholdelsesordning, der gælder for Sejlgården og andre afdelinger i Farumsødal, og de heraf følgende overordnede regler omkring boligens overtagelse, vedligeholdelse og fraflytning

Kapitel 3 beskriver afdelingens standard og regler for boligens stand ved indflytning

Kapitel 4 beskriver afdelingens krav til, hvordan du skal vedligeholde din bolig, mens du bor i den, og hvordan den bliver bedømt ved udflytning.

Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. Vedligeholdelsesreglementet gælder altså, uanset hvad der står i lejekontrakten.

Hvis du er i tvivl om noget kan du rette henvendelse til ejendomskontoret.

Afdelingsmødets godkendelse

Afdelingens vedligeholdelsesreglement er godkendt af beboerne på et afdelingsmøde den 21. februar 2019.

Forklaring:

1. Denne ændring/vedligeholdelsesstand accepteres.
2. Accepteres ikke – fraflytter betaler for udbedring/retablering.
3. Skal ansøges/godkendes i administrationen inden udførelse.

2. Vedligeholdelsesreglement

A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

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

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

Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejer overtager gradvist denne udgift i forhold til boperiodens længde. Udlejer overtager forpligtigelsen med 1% pr. måned.

Ved fraflytning gennemfører udlejer en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Ved "udlejer" i det følgende menes Boligselskabet Farumsødal v./ ejendomskontoret og/eller administrator dvs. Domea.dk.

Bemærk, at flere ting – fx nødvendig behandling gulve og malet træværk, som vinduer og døre ikke er dækket af normalistandsættelsen.

	I	<u>Generelt (Dette udbygger reglerne i lejekontrakten)</u>
Reglernes ikrafttræden	1.	Med virkning fra den 21. februar 2019 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	<u>Overtagelse af boligen ved indflytning</u>
Boligens stand	1.	Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte.
		Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

Forklaring:

1. Denne ændring/vedligeholdelsesstand accepteres.
2. Accepteres ikke – fraflytter betaler for udbedring/retablering.
3. Skal ansøges/godkendes i administrationen inden udførelse.

- Syn ved indflytning 2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejereren 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 udlejereren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjede 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 udlejereren.
5. Udlejereren 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. Udlejereren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Forklaring:

1. Denne ændring/vedligeholdelsesstand accepteres.
2. Accepteres ikke – fraflytter betaler for udbedring/retablering.
3. Skal ansøges/godkendes i administrationen inden udførelse.

- 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, el-afbrydere, toiletkummer, cisterner, vaskekummer, køleskabe, kogeplader, ovne, brusere og lignende, der er installeret af udlejer eller af en lejer som led i dennes råderet.
- Vaskemaskiner, tørretumblere, m.m. der er installeret af lejer som del af dennes installationsret vedligeholdes og udskiftes af lejer for dennes egen regning.
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 lejer straks anmelde dette til udlejer. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejer 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:
- hvidtning eller maling af lofter og overvægge
maling eller tapetsering af vægge rengøring.
- Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejer, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt eller lejer har udført anden vægbehandling end foreskrevet i afsnit VI.
2. Lejer afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejer overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder (8 år og 4 måneder), vil udlejer således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.
- Misligholdelse
3. Lejer afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Forklaring:

1. Denne ændring/vedligeholdelsesstand accepteres.
2. Accepteres ikke – fraflytter betaler for udbedring/retablering.
3. Skal ansøges/godkendes i administrationen inden udførelse.

- | | | |
|--------------------------------------|-----|--|
| | 4. | Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejerens, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejerens 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.

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring pga. rygning inde i boligen så betragtes dette også som misligholdelse. |
| Undladelse af normalistsættelse | 6. | Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat. |
| Syn ved fraflytning | 7. | Udlejerens foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejerens indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel. |
| Fraflytningsrapport | 8. | Ved synet udarbejder udlejerens en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsættelse, og hvilke, der er misligholdelse eller i øvrigt skal betales af udlejerens. |
| | 9. | Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejerens 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 udlejerens lejerens skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsættelse og eventuel misligholdelse. |
| Endelig opgørelse | 11. | Udlejerens sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerens 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. |

Forklaring:

1. Denne ændring/vedligeholdelsesstand accepteres.
2. Accepteres ikke – fraflytter betaler for udbedring/retablering.
3. Skal ansøges/godkendes i administrationen inden udførelse.

- 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. afsnit III, 4)
- Udvendig vedligeholdelse 1. Udenfor boligen skal lejer selv vedligeholde og renholde:
- Terrasse (Flisebelægning)
Hegn, plankeværk og låge
Beplantning indenfor en afgrænset have (Beplantning må ikke beskadige bygninger eller skur eller være til hinder for vedligeholdelse af disse.) Træer og buske skal beskæres, så de ikke er til gene for naboerne.
Hække som er plantet i skel mellem boligerne, må max være 180 cm. høje.
Haven skal være tilgængelig via haven for håndværker på et hvert tidspunkt
- De nærmere krav til vedligeholdelsen er beskrevet i vedligeholdelseskatalogets kapitel 3 og 4.
- Hvis lejer ikke har afgrænset en have så står udlejer for græsslåning m.m. uden for terrassen. Forudsat at græsområdet er friholdt for genstande.
- VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse
(jvf. IV, 1)
- Indvendig vedligeholdelse 1. De nærmere krav til vedligeholdelsen er beskrevet i vedligeholdelseskatalogets kapitel 3 og 4.

3. Boligens stand ved indflytning

Ved indflytning vil din nye bolig være normalstandsatsat efter følgende retningslinjer:

Stuer, værelser og entré

Ved indflytning er væggene malet med vægmaling lysråhvidt glans 5 af mærket Flügger, Dyrup eller lignende kvalitet. Ved fraflytning skal vægge være i samme stand og farve, som ved indflytning.

Forklaring:

1. Denne ændring/vedligeholdelsesstand accepteres.
2. Accepteres ikke – fraflytter betaler for udbedring/retablering.
3. Skal ansøges/godkendes i administrationen inden udførelse.

Du kan i boperioden male med andre farver, men ved fraflytning skal oprindelige farver genetableres. Hvis væggene ikke kan føres tilbage til den oprindelige farve ved én gang maling/hvidtning (normalistandsættelse), så betragtes det som misligholdelse og ekstra maling/hvidtning betales af fraflytter.

Ved indflytning er lofter malet/hvidtet i lyse farver med loftmaling lysråhvid glans 5 af mærket Flügger, Dyrup eller lignende kvalitet. Ved fraflytning skal lofterne være i samme stand og farve, som ved indflytning.

Du kan male med andre farver i boperioden, men ved fraflytning skal oprindelige farver genetableres. Hvis lofterne ikke kan føres tilbage til den oprindelige farve ved én gang maling/hvidtning (normalistandsættelse), så betragtes det som misligholdelse og ekstra maling/hvidtning betales af fraflytter.

Køkken

Ved indflytning er vægge tapetsret med glasvæv og malet i lyse farver med robust akrylmaling lysråhvid glans 25 af mærket Flügger, Dyrup eller lignende kvalitet. Ved fraflytning skal væggene være i samme stand som ved indflytning.

Du kan male med andre farver i boperioden, men ved fraflytning skal oprindelige farver genetableres. Hvis væggene ikke kan føres tilbage til den oprindelige farve ved én gang maling (normalistandsættelse), så betragtes det som misligholdelse og ekstra maling betales af fraflytter.

Ved indflytning er lofter malet/hvidtet i lyse farver med loftmaling lysråhvid glans 5 af mærket Flügger, Dyrup eller lignende kvalitet. Ved fraflytning skal lofterne være i samme stand og farve som ved indflytning.

Du kan male med andre farver i boperioden, men ved fraflytning skal oprindelige farver genetableres. Hvis lofterne ikke kan føres tilbage til den oprindelige farve ved én gang maling (normalistandsættelse), så betragtes det som misligholdelse og ekstra maling betales af fraflytter.

Badeværelse

Ved indflytning er fliser/klinker afkalket og der er ingen kalk i fugerne. Sanitet, det vil sige bruser, toilet, håndvask, og blandingsbatteri m.v., er rengjort og afkalket.

Ved indflytning er væggene malet i lyse farver med vådrumsmaling robust maling lysråhvid glans 25 af mærket Flügger, Dyrup eller lignende kvalitet. Ved fraflytning skal vægge være i samme farve som ved indflytning.

Du kan i boperioden male med andre farver, men ved fraflytning skal oprindelige farver genetableres. Hvis væggen ikke kan føres tilbage til den oprindelige farve ved én gang maling (normalistandsættelse), så betragtes det som misligholdelse og ekstra maling betales af beboeren.

Ved indflytning er loftet malet i lyse farver med robust maling lysråhvid glans 25 af mærket Flügger, Dyrup eller lignende kvalitet. Ved fraflytning skal lofterne være i samme stand og farve som ved indflytning.

Forklaring:

1. Denne ændring/vedligeholdelsesstand accepteres.
2. Accepteres ikke – fraflytter betaler for udbedring/retablering.
3. Skal ansøges/godkendes i administrationen inden udførelse.

Du kan i boperioden male med andre farver, men ved fraflytning skal oprindelige farver genetableres. Hvis lofterne ikke kan føres tilbage til den oprindelige farve ved én gang maling / hvidtning (normalistsandsættelse), så betragtes det som misligholdelse og ekstra maling / hvidtning betales af beboeren.

Badeværelsesgulv: Ved indflytning er gulvet i badeværelset rengjort og afkalket, rengøring sker med et universelt rengøringsmiddel.

Ved indflytning er afløb ved henholdsvis vask, afløb til faldstamme og gulvafløb rensat og rengjort.

Træværk

Træværk vil kun være istandsat, hvor der efter udlejers skøn har været behov for det. Maleristsandsættelse sker med følgende:

Vinduesgerigter:	Træmaling glas 35 modehvid, af mærket Flügger, Dyrup eller lignende kvalitet.
Dørgerigter:	Træmaling glas 35 modehvid, af mærket Flügger, Dyrup eller lignende kvalitet.
Dørkarme:	Træmaling glas 35 modehvid, af mærket Flügger, Dyrup eller lignende kvalitet.
Døre:	Træmaling glas 35 modehvid, af mærket Flügger, Dyrup eller lignende kvalitet.
Vinduer og Terrassedøre:	Træmaling glas 35 modehvid, af mærket Flügger, Dyrup eller lignende kvalitet.
Lysninger:	Træmaling glas 35 modehvid, af mærket Flügger, Dyrup eller lignende kvalitet.

Inventar

Inventar skal fremstå ensartet, og kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Døre

Døre skal fremstå ensartet, og kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder. Hvis dørene er beskadigede betragtes det som misligholdelse og nødvendig maling eller udskiftning sker for fraflyttende lejers regning.

Nagelfast inventar

Skal fremstå ensartet, og kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Gulve

Ved indflytning kan gulvene bære præg af at være brugt. Ved fraflytning må gulvene ikke være misligholdt eller misfarvet. Ved fraflytning skal gulvene fremstå uden gennemslid af lak til nøgent træ. Overfladen skal fremstå hel og vedligeholdt.

Der må ikke forekomme fugtskjalder eller brandmærker.

Gulvene vedligeholdes med en en-komponent vandbaseret mat lak fra Junkers eller lignende kvalitet. Der gives 3 gange lak efter fuldslibning af gulve. Ved overfladeslibning gives 2 gange lak.

Forklaring:

1. Denne ændring/vedligeholdelsesstand accepteres.
2. Accepteres ikke – fraflytter betaler for udbedring/retablering.
3. Skal ansøges/godkendes i administrationen inden udførelse.

4. Vedligeholdelse af boligen i boperioden

Krav og gode råd.

Den løbende vedligeholdelse

Omfatter de større ting, som maling, tapetsering og gulvbehandling efter behov, idet lejereren er ansvarlig for al indvending vedligeholdelse. Men det gælder også nogle mindre ting, som der her gives eksempler på.

- Meget vigtigt er det, at du jævnligt tjekker **gasfyret**. Det kører heldigvis automatisk, men det kan ske, at trykket falder. Den lille gule pil, skal være inden for det grønne felt i barometeret, gerne i midten. Falder trykket skal der hældes vand på anlægget. Kontakt ejendomskontoret for hjælp.
- Bruser og vandhaner skal regelmæssigt afkalkes. Man skal specielt afkalke den lille si (perlator), der sidder i vandhanerne. Det gøres ved at skrue den af og rense den med kalkfjerner.
- Man skal også tjekke de små stophaner der sidder på vandrørene under vaskene og bag toiletet. For at undgå, at de kalker til (og sætter sig fast) skal de jævnligt "masseres", dvs. bevæges lidt fra side. Det er en god ide at gøre det en gang i kvartalet. Termostaterne på radiatorerne har også godt af at blive "masseret" en gang imellem.
- Rensning af gulvafløbet på badeværelset, er særligt vigtigt, da der kommer en del "fnuller" deri gennem vandet fra vaskemaskinen. Det sker ved at løsner skrueene i risten og løfter denne af. Derefter kan man løfte selve filteret op, tømme det og rense det med vand.
- Tjek også dørhåndtagene. Hvis de bliver løse, bør de strammes med en lille umbraco-nøgle.
- Det er også beboerens pligt at vedligeholde og pleje **terrassen og haven**. Se nedenfor og i oversigten i det særlige "Havereglement".

Når du flytter fra din bolig skal vedligeholdelsesstanden vurderes og der skal tages stilling til, hvem der skal betale for eventuelle vedligeholdelses- og genopretningsarbejder. I det følgende skema kan du se, hvad der accepteres og hvad der ikke accepteres ved fraflytning.

Vær opmærksom på, at arbejder/ændringer, som er markeret med koden 3, skal godkendes af ejendomskontoret *inden arbejdet udføres*. Hvis arbejdet/ændringen ikke er forhåndsgodkendt, så kan du ikke forvente, at arbejdet/ændringen vil blive accepteret ved fraflytning.

Vær endvidere opmærksom på, at arbejder, som er markeret med kode 1 eller 3, kun vil kunne godkendes, hvis arbejderne er *udført lovligt, håndværksmæssigt korrekt og i egnede materialer*.

Endelig skal du være opmærksom på de begrænsninger, som råderetskataloget fastlægger for ændringer i bolig og have. Specielt kravene om at *egnetheden for mennesker med handicap, herunder kørestolsbrugere ikke må forringes*.

Forklaring:

Forklaring:

1. Denne ændring/vedligeholdelsesstand accepteres.
2. Accepteres ikke – fraflytter betaler for udbedring/retablering.
3. Skal ansøges/godkendes i administrationen inden udførelse.

- 1: Denne ændring/vedligeholdelsesstand accepteres.
- 2: Accepteres ikke – fraflytter betaler for udbedring/reablering.
- 3: Skal ansøges/godkendes af ejendomskontoret inden udførelse.

<u>Lejlighedens overflader</u>	Kode
<i>Lofter</i>	
Farveændring, lyse farver	1
Tapetbeklædning af lofter	2
Filt på lofter	1
Anden beklædning af lofter (træ og gipsplader)	3
 <i>Vægge</i>	
Filtbeklædning	1
Hessianbeklædning, herunder malet hessian	2
Tapet på oprindelig malet overflade	2
Malet savsmuldstopet, rutex og strukturtapet	1
Glasvæv	1
Vinyltapet i køkken og bad	1
Tapet med overlæg på maksimal 2 mm.	1
Strukturmalning på vægge	2
Træbeklædning på vægge i køkkener	3
Normalt forekommende bore- og sømhuller i vægge	1
Maling på ikke tidligere behandlede overflader	2
Tapet på oprindelig malede vinduesbrystninger	2
Tapetsering af overvægge i køkken / bad	2
Flere lag tapet, dog accepteres 1 lag grundpapir under tapet	2
 <i>Flisebeklædning</i>	
Borehuller i fliser	2
Borehuller i fuger	1
Maling af fliser	2
Revnede fliser	2
Vinylbeklædning på fliser	2
Opsætning af vægfliser i køkken og bad	3
Klæbemærker og/eller limrester på fliser	2
Opsat udstyr ud over standard	2
Kalkbelægninger, manglende rengøring	2
Anden beklædning af vægge (træ, gipsplader m.m.)	2
 <i>Vinduesrammer, paneler, fodlister, gerigter, karme, lysninger m.m. (træ)</i>	
Farveændring i lyse farver, indvendigt	1
Malerbehandling af vinduesrammer	1
Malerbehandling af ubehandlede, olierede eller lakerede vinduesrammer og karme	2
Skruehuller efter persienner/gardiner	1

Forklaring:

1. Denne ændring/vedligeholdelsesstand accepteres.
2. Accepteres ikke – fraflytter betaler for udbedring/reablering.
3. Skal ansøges/godkendes i administrationen inden udførelse.

Vinduesrammer, paneler, fodlister, gerigter, karme, lysninger m.m (plast)

Farveændring/malerbehandling	2
Skruhuller efter persienner/gardiner	2

Malet træværk, generelt

Hjemmemalet, der ikke er håndværksmæssigt korrekt udført	2
Skrammer og ridser (alm. slid og ælde)	1
Skrammer og ridser i større omfang	2
Klæbemærker, skader, der har medført farveændringer	2

Dørflader, skabe, låger o.lign.

Farveændring i lyse farver	1
Farveændring af låger og dørflader i melamin, laminat og tidligere oliebehandlede materialer	2
Udskiftning af dørhåndtag (skal være ens i lejligheden)	1
Udskiftning af hængsler, greb og beslag (skal være ens i hvert rum)	1
Overmaling af hængsler, greb og beslag	2
Demontering af hængsler, greb og beslag	2

Køkkenbordsplader

Matslidt overflade (alm. slid og ælde)	1
Ring efter varme genstande og skæremærker	2
Huller i belægninger, defekte kant- og skurelister	2

Gulve

Gennemslidt laklag uden misfarvninger	2
Gennemslidt laklag med misfarvninger	2
Lakering uden om tæpper eller møbler.	2
Ikke håndværksmæssig korrekt lakering	2
Farveforskelle i laklag efter tæppe	1
Lud/oliebehandlede gulve	2
Fugtskader efter husdyr, planter og potter m.v.	2
Pålægning af linoleums og vinylfliser	3
Maledede gulve og dørtrin på oprindelig lakerede gulve	2

Tekniske installationer*Radiator*

Farveændringer	2
Montering af termostatventiler	3
Skader pga. af manglede rapportering til ejendomskontor	2

VVS-installationer

Sanitet, håndvaske, kummer o. lign. Mangelfuld rengøring, fejlbehandlinger	2
Sanitet, håndvaske, kummer o. lign. Matslidte overflader	1

Forklaring:

1. Denne ændring/vedligeholdelsesstand accepteres.
2. Accepteres ikke – fraflytter betaler for udbedring/retablering.
3. Skal ansøges/godkendes i administrationen inden udførelse.

Udskiftning af håndvaske og kummer m.v.	3
Beskadiget overflade, f.eks. pga. syrepåvirkning eller lignende	2
<i>Blandingsbatteri og bruser</i>	
Mangelfuld rengøring og fejlbehandlinger	2
Manglende perlatorer	2
Udskiftning af blandingsbatteri til vandbesparende eller termostatisk	3
<i>Målerskabe, relæer, korrespondancelys, lysdæmpere, m.m.</i>	
Autoriserede indgreb i skabe og relæer	3
Uautoriseret indgreb	2
Udskiftning af kontakter	1
<i>Installation af antenner og paraboler</i>	
Synlige installationer udenpå hus	3
Installation på taget	3
Installation i have/ på altan	3
<u>Hårde hvidevarer</u>	
<i>Kogeplader og ovn</i>	
Skader i udvendig overflade (alm. slid og ælde)	1
Skader i indvendig overflade (alm. slid og ælde)	1
Fastbrændt misfarvning af emalje ved normalt brug	1
Skader på bageplader, riste eller bradepande (fx. som følge af mangelfuld renhol- 2 delse)	2
Manglende inventar (bageplader, riste eller bradepande)	2
Manglende eller mangelfuld rengøring	2
<i>Køle- og fryseskabe</i>	
Skader i udvendige overflader (alm. slid og ælde)	1
Skader i indvendige overflader (alm. slid og ælde)	1
Mangelfuld eller manglende rengøring	2
Manglende inventar	2
Misfarvning/limrester på skabslåger efter klistermærker o. lign.	2
<u>Nøgler og låse</u>	
Montering af ekstra lås	3
Manglende aflevering af nøgler ved fraflytning (3 stk)	2
Montering af dørspion	3
Brevsprækker	3

Forklaring:

1. Denne ændring/vedligeholdelsesstand accepteres.
2. Accepteres ikke – fraflytter betaler for udbedring/retablering.
3. Skal ansøges/godkendes i administrationen inden udførelse.

Haver m.v.(se krav i råderetskataloget)

Mangelfuld hækklipning	2
Mangelfuld beskæring af træer og buske	
Mangelfuld pasning af græs, bede og fliser (ukrudt)	2
Fliser i hele haven	1
Knækket flise eller ujævn flisebelægning	2
Delvis benyttelse af have som køkkenhave	1
Græs i hele haven (undtaget terrasse og adgangsvej til skuret og lågen)	1
Manglende adgangsvej/låge fra have til fællesområde / sti	2
(NB! Kørestolsadgang med mindst fri åbning på 77 cm)	
Manglende pasning og beskæring af egne planter i stenbed eller forhave	2

Vedligeholdelsesreglement for Sejlgården er godkendt på afdelingsmøde den 21. februar 2019 og i boligselskabets bestyrelse den 14. maj 2019.

Forklaring:

1. Denne ændring/vedligeholdelsesstand accepteres.
2. Accepteres ikke – fraflytter betaler for udbedring/reablering.
3. Skal ansøges/godkendes i administrationen inden udførelse.