



Vedligeholdelseskatalog Plejecenter Skovgården

Administreret af
Domea
dit hjem



Indhold

INDLEDNING

Pas godt på din bolig - det betaler sig!	3
--	---

VEDLIGEHOVELSESRGLEMENT

A-ordningen - kort fortalt	4
Generelt	5
Overtagelse af boligen ved indflytning	5
Vedligeholdelse i boperioden	6
Ved fraflytning	7
Særlig udvendig vedligeholdelse	8
Særlige regler for indvendig vedligeholdelse	8

BOLIGENS STAND VED INDFLYTNING

Køkken, stue og entré	9
Gulve i bad	10
Fliser udenfor	10
Afløb	10
Træværk	10
Inventar	10
Gulve stue og entre	10

VEDLIGEHOVELSE AF BOLIGEN I BOPERIODEN

Vurdering ved fraflytning	11
Lejlighedens overflader	12-14
Tekniske installationer	14-15
Nøgler ,låse, postkasser	16
Haver og udendørsarealer	16



Indledning

Pas godt på din bolig - det betaler sig!

I dette katalog 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.

Du har gode muligheder for 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.

Vedligeholdelseskataloget indeholder 3 hovedkapitler, som tilsammen udgør afdelingens vedligeholdelsesreglement.

- Kapitel 2 beskriver den valgte vedligeholdelsesordning i afdelingen og de 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

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, så ret henvendelse til servicecentret.

Afdelingsmødets godkendelse:

Afdelingens vedligeholdelsesreglement er godkendt af organisationsbestyrelsen på et møde den xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Vedligeholdelses- reglement

MODEL A - NORMALISTANDSÆTTELSE

A-ORDNINGEN - KORT FORTALT

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

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

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

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt ny istandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift over 100 måneders boperiode.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

I GENERELT

- | | | |
|---------------------------|----|--|
| Reglernes ikrafttræden | 1. | Med virkning fra den 1. september 2020 er dette vedligeholdelsesreglement at betegne som det gældende reglement. |
| 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 nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte. |
| Syn ved indflytning | 2. | I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejerens 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 udlejerens 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, pr. mail eller alm. post. |
| Fejl, skader og mangler 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 overfor udlejerens. |
| | 5. | Udlejerens 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 VEDLIGEHOVELSE 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.
Udlejers vedligeholdelsespligt	5.	Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, el-afbrydere, toilet-kummer, cisterner, vaskekummer, komfurer 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 med evt. 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 anmelde dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

IV VED FRAFLYTNING

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Normalistandsættelse | 1. Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig <ul style="list-style-type: none">- Maling af lofter og overvægge- Maling eller tapetsering af vægge- Rengøring 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 normalistandsættelsen, 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 normalistandsættelsen. |
| 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 normalistandsættelse | 6. Normalistandsættelse 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. Lejere tilbydes et førsyn. |
| Fraflytningsrapport | 8. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke, der er misligholdelse eller i øvrigt skal betales af udlejeren. |
| | 9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter pr. mail eller alm. post |
| Oplysning om istandsættelsesudgifter | 10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren 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 lejerer uden unødige forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istansættelsesarbejde 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.	Istansættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
Istansættelse ved bytning	14.	Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V SÆRLIG UDVENDIG VEDLIGE- HOLDELSE (jvf. afsnit III, 4)

Udvendig vedligeholdelse	1.	<p>Udenfor boligen skal du selv vedlige- og renholde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Udlejer klipper hækken minimum én gang om året. - Alle fliserealer skal renses og imprægneres én gang årligt. Der må kun anvendes materialer der specifikt er til brug for/på natursten (sandsten, farve Sahara). - Alle materialer der indeholder syre må ikke anvendes, og eventuelle ødelagte fliser grundet fejlbehandling hæfter lejer for.
--------------------------	----	--

De nærmere krav til vedligeholdelsen er beskrevet i vedligeholdelseskatalogets kapitel 3 og 4.

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.
---------------------------	----	--



Boligens stand ved indflytning

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

KØKKEN, STUE OG ENTRÉ

Maling af vægge

Ved indflytning er væggene nymalet med hvid vandbaseret maling. Ved fraflytning skal vægge være i samme stand og farve som ved indflytning.

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 (normalstandsættelse), betegnes det som misligholdelse og ekstra maling betales af fraflytter.

Loftbehandling

Ved indflytning er lofter nymalet i hvide farver med plastmaling. Ved fraflytning skal lofterne være i samme stand og farve som ved indflytning.

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 (normalstandsættelse), betegnes det som misligholdelse og ekstra maling betales af fraflytter.

BADEVÆRELSE

Vægbehandling

Ved indflytning er fliser/klinker afkalket. Sanitet, det vil sige bruser, toilet, håndvask, badekar og blandingsbatteri m.v., er rengjort og afkalket.

Ved indflytning er væggene nymalet med vådrumsmaling. 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 væggene ikke kan føres tilbage til den oprindelige farve ved én gang maling/hvidtning (normalstandsættelse), betegnes det som misligholdelse og ekstra maling betales af fraflytter.

Loftbehandling

Ved indflytning er loftet nymalet med hvid vådrumsmaling. Ved fraflytning skal lofterne være i samme stand og farve som ved indflytning.

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 (normalstandsættelse), betegnes det som misligholdelse og ekstra maling betales af fraflytter.



Boligens stand ved indflytning

Ved indflytning vil din nye bolig være normalstandsatsat efter følgende

GULVE I BAD

Gulvene i entre og badeværelse er vinylfliser og skal rengøres med et neutralt rengøringsmiddel evt. tilsat voks eller polymer.

Der må ikke anvendes syreholdig rengøring.

Hvis dørene i lejemålet er malet, skal de være malet med samme farve.

NAGELFAST INVENTAR

Der er ikke indsat hverken køleskab eller komfur/kogeplader ved indflytning.

FLISER UDENFOR

Fliserne i for- og baghave er betonfliser som kan afvaskes med fliserens tilsat svampemiddel.

GULVE STUE OG ENTRE— VINYL STAVGULVE

Ved indflytning kan gulvene bære præg af at være brugt. Ved fraflytning skal gulvene fremstå ren glorte. Overfladen skal fremstå hel og vedligeholdt. Der må ikke forekomme fugtskjolder.

AFLØB

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

Gulvene vedligeholdes med afvask i almindeligt neutralt rengøringsmiddel eventuelt tilsat voks eller polymer.

TRÆVÆRK

Træværk vil kun være istandsat, hvor der efter udlejers skøn har været behov for det.

Maleristandsættelse sker med følgende: Vinduer, døre og foldedøre med hvid alkydmaling.

INVENTAR

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



Vedligeholdelse af boligen i boperioden

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 ikke accepteres ved fraflytning.

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

Vær opmærksom på, at arbejder/ændringer, som er markeret med koden 3, skal godkendes af Driftscenteret eller administrator **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.**

Lofter

Farveændring, lyse farver	2
Tapetbeklædning af lofter	2
Filt på lofter	2
Anden beklædning af lofter (træ og gipsplader)	2

Vægge

Filtbeklædning	1
Hessianbeklædning, herunder malet hessian	2
Tapet på oprindelig malet overflade	2
Malet savsmuldstapet, rutex og strukturtapet	2
Glasvæv	2
Vinyltapet i køkken og bad	2
Tapet	2
Strukturmalning på vægge	2
Træbeklædning på vægge i køkkener	2
Normalt forekommende bore og sømhuller i vægge	1
Maling på ikke tidligere behandlede overflader	2
Maling af gulve	2

Flisebeklædning

Borehuller i fliser	2
Borehuller i fuger	1
Maling af fliser	2
Revnede fliser	2
Vinylbeklædning på fliser	2
Opsætning af vægfliser i køkken, bad og bryggers	2
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

Forklaring:

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

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

Farveændring i lyse farver, indvendigt	2
Malerbehandling af vinduesrammer 1.sal	2
Malerbehandling af ubehandlede, olierede eller lakerede vinduesrammer og karme	2
Skruehuller efter persienner/gardiner	1

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

Farveændring/malerbehandling	2
Skruehuller efter persienne/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

Forklaring:

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

Køkkenbordsplader

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

Gulve og dørtrin

Farveforskelle efter tæppe	1
Fugtskader efter husdyr, planter og pletter m.v.	2

TEKNISKE INSTALLATIONER

VVS-installationer

Skader pga. manglende rapportering til servicecentret	2
Sanitet, håndvaske, kummer o. lign. mangelfuld rengøring, fejlbehandlinger	2
Sanitet, håndvaske, kummer o. lign. matslidte overflader	1
Udskiftning af håndvaske og kummer m.v. Sanitet, håndvaske, toilet o.lign. mangelfuld rengøring, fejlbehandlinger	2
Beskadiget overflade, f.eks. pga. syrepåvirkning eller lignende. Sanitet, håndvaske, toilet og lignende. Matslidte overflader	2

Forklaring:

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

Blandingsbatteri og bruser

Blandingsbatteri og bruser beskadiget overflade fx pga. syrepåvirkning eller lignende	2
Mangelfuld rengøring og fejlbehandlinger	2
Manglende perlatorer/blandingsbatteri og bruser	2
Udskiftning af blandingsbatteri til vandbesparende eller termostatisk	1

Målerskabe, relæer, korrespondancelys, lysdæmpere, rosetter m.m.

Autoriserede indgreb i skabe og relæer	2
Uautoriseret indgreb	2
Udskiftning af kontakter	1
Uautoriserede indgreb	2

Installation af antenner og paraboler (kun jf. Husorden)

Synlige installationer uden på hus	2
Installation på taget, installation af antenner og paraboler	3
Installation i have, installationer uden på hus	2
Installation på taget	2
Installation i have ikke højere end 160 cm	1

Forklaring:

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

NØGLER OG LÅSE

Montering af ekstralås	3
Skader i indvendige overflader (almindelig slid og ælde)	1
Manglende aflevering af nøgler ved fraflytning (3 stk.) + nøgle til fjernvarmeskab	2

POSTKASSER

Postkasser: Misfarvning/limrester/klistermærker m.m. og skader i udvendige overflader	2
Almindelig slid og ælde	1

HAVER OG UDENDØRSAREALER m.m.

Manglende eller knækket flise	2
Fjernelse af hæk	2
Opsætning af plankeværk i forhave eller baghave	2

Forklaring:

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