



**Gem dette reglement sammen med din lejekontrakt**

# **Vedligeholdelse af din bolig**

**Vedligeholdelsesreglement med B-ordning**

**Boligafdelingens navn:** Ryparken II

**Afdelingsmødet har vedtaget reglerne for  
standard for vedligehold på afdelingsmødet den: 25. september 2018**

## At bo i en almen bolig

Du har som beboer ansvaret for at passe på din bolig. I dette vedligeholdelsesreglement kan du læse hvordan. Vedligeholdelsesreglementet består af to dele:

- **I del 1** finder du de overordnede regler for vedligeholdelse af din bolig under B-ordningen. Det er den vedligeholdelsesordning, som beboerne i din boligafdeling har vedtaget skal gælde.
- **I del 2 (Standard for vedligehold)** finder du de særlige, lokale regler for vedligeholdelse af boligerne i din boligafdeling, som beboerne har vedtaget. Her finder du også eventuelle beslutninger om råderet uden for boligen.

Bytter du din bolig med en anden lejebolig, gælder de samme regler som ved øvrige fraflytninger.

### **Dette reglement gælder fra den dato, det vedtages på afdelingsmødet**

Vedligeholdelsesreglementet erstatter fremadrettet alle tidligere gældende reglementer.

### **Har du spørgsmål?**

Mangler du oplysninger, eller er du i tvivl om fortolkningen af reglerne, er du velkommen til at kontakte ejendomskontoret.

### **Hvis du vil klage**

Opstår der uenighed om enten din eller boligafdelingens pligt til at vedligeholde og istandsætte boligen, kan sagen indbringes for beboerklagenævnet. Du finder vejledning til, hvordan du klager til beboerklagenævnet på Københavns Kommunes hjemmeside.

**Du kan finde mere information på [fsb.dk/beboer](https://fsb.dk/beboer)**



# Vedligeholdelse af din bolig - de overordnede regler

## Kort om B-ordningen

- Inden du overtager din bolig, får du besked om, hvor stort et beløb der står på boligens vedligeholdelseskonto.
- Boligen overdrages uden yderligere istandsættelse.
- Mens du bor i din bolig, skal du sørge for at vedligeholde den indvendig med maling, tapetsering og gulvbehandling. I særligt alvorlige tilfælde af misligholdelse kan du komme til at betale for udbedring af skader, selv om du stadig bor i boligen.
- Skader i boligen, der er sket som følge af tidligere mislighold eller slid og ælde, vil blive udbedret senest to uger efter, du har overtaget boligen.
- Du skal vedligeholde din bolig så ofte, at den ikke forringes - bortset fra almindeligt slid og ælde.
- Du indbetaler til boligens vedligeholdelseskonto sammen med huslejen.
- Udgifterne til vedligeholdelse af boligen i botiden i forhold til maling, tapetsering og gulvbehandling kan betales af boligens vedligeholdelseskonto.
- I forbindelse med at du flytter, foretages et fraflytningssyn. Hvis din bolig ved fraflytningssynet ikke er misligholdt, jf. reglerne i afsnittet **Standard for vedligehold** og ikke bærer præg af anden misligholdelse, skal der ikke foretages udbedringer.
- Hvis din bolig bærer præg af misligholdelse ved fraflytningssynet, enten fordi den ikke lever op til reglerne i **Standard for vedligehold**, eller fordi den har været udsat for misligholdelse, udbedres dette. Uafhængig af hvor længe du har boet i boligen, skal du altid betale for istandsættelse, der er en følge af misligholdelse.
- Boligafdelingen betaler for udbedringen af almindeligt slid og ælde, der sker som følge af almindelig brug, mens du bor i boligen.

**Dette vedligeholdelsesreglement er udarbejdet efter reglerne i lov om leje af almene boliger - lov nr. 961 af 11. august 2010, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 640 af 15. juni 2006.**

## Når du flytter ind

### Din bolig er en genbrugsbolig

Når du flytter ind i din bolig, er den ikke nystandsatt. Boligen vil bære præg af det slid, der anses for at være rimeligt i forhold til boligens alder. Det er ikke sikkert, at farvevalget falder i din smag, da farverne er bestemt af de tidligere beboere eller af boligafdelingen. Din bolig er således en genbrugsbolig.

### Syn ved indflytning og rapport

Du skal påtale eventuelle fejl og mangler ved boligen over for ejendomskontoret senest to uger efter, din lejekontrakt træder i kraft. Ejendomskontoret sørger for, at der bliver foretaget et indflytningssyn senest to uger efter, du har overtaget boligen.

Ved synet gennemgår en repræsentant for ejendomskontoret boligen sammen med dig, og der udfyldes en indflytningsrapport, hvor du kan få tilføjet eventuelle bemærkninger. Finder I fejl og mangler, vil de blive noteret i indflytningsrapporten, men fsb kan vurdere, at en fejl eller mangel er uvæsentlig og derfor ikke skal udbedres. Du hæfter ikke for sådanne fejl og mangler, når du flytter.

**Du får en kopi af indflytningsrapporten, som du skal gemme.**

## Mens du bor i din bolig

### Pas godt på din bolig

Du kan gøre fraflytningsregningen mindre ved at vedligeholde din bolig rigtigt og passe på inventaret, mens du bor der.

### Indvendig vedligeholdelse

Mens du bor i boligen, skal du selv sørge for den indvendige vedligeholdelse, ligesom du selv skal betale for maling, tapet, gulvbehandling og lignende. Udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto, når arbejdet er godkendt af dit ejendomskontor.

Du skal kunne dokumentere udgifter til vedligeholdelse (dvs. faktura for materialer og håndværkerudgifter) for at få udbetalt penge fra boligens vedligeholdelseskonto. Udgifter for eget arbejde dækkes ikke. Hvis du bruger håndværkere, skal de være momsregistreret. Du betaler et månedligt beløb til boligens vedligeholdelseskonto som en del af huslejen.

Du skal sætte boligen i stand så ofte, at boligen ikke forringes. Fx skal du huske at lakere gulve, før lakken bliver gennemslidt.

Du har også ansvaret for at vedligeholde boligens inventar, herunder køkkenelementer, skabe, døre osv. fx med rengøring og/eller maling af malede døre. Af hensyn til indeklimaet er det meget vigtigt, at du sørger for at lufte godt ud og har opvarmning i alle boligens rum i fyringssæsonen. Ellers kan det medføre skader som fx skimmelsvamp.

Hver gang du har fået penge fra vedligeholdelseskontoen og senest tre måneder efter hvert regnskabsårs afslutning, får du besked om, hvor stort et beløb der står på kontoen.

Hvis du ikke vedligeholder din bolig, eller du misligholder den, kan du komme til at betale for udbedring af skaderne, når du flytter. Under **Standard for vedligehold** kan du se, hvilke lokale krav din boligafdeling har vedtaget for boligens stand, når en beboer flytter.

I særligt alvorlige tilfælde af misligholdelse kan du komme til at betale for en udbedring, selv om du stadig bor i boligen, f.eks. hvis der er fare for langvarige, omfattende skader på bygningen.

### **Vedligeholdelse af installationer m.v.**

Din boligafdeling sørger for at vedligeholde selve ejendommen. Boligafdelingen sørger også for vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af døre og vinduer samt låse og nøgler, der er installeret eller godkendt af boligafdelingen. Vand-, varme- og elinstallationer, sanitetsudstyr samt hårde hvidevarer, som er købt og installeret af boligafdelingen, vedligeholdes og udskiftes også på boligafdelingens regning.

### **Anmeldelse af skader**

Hvis der opstår skader i eller omkring din bolig, skal du straks meddele det til ejendomskontoret. Du kan komme til at betale for skader og følgeskader, der er sket som følge af manglende anmeldelse.

### **Ændring af boligen ('Råderetten')**

Du har lov til at indrette og ændre din bolig fx ved at flytte vægge eller døre, opsætte nyt køkken, badeværelse, nye installationer eller lignende.

Inden du går i gang, skal du anmelde de ændringer, du vil foretage, skriftligt til fsb ved henvendelse til ejendomskontoret. Du kan læse om regler for råderet og hente ansøgningsskema på fsb.dk. Du modtager svar fra fsb inden for otte uger, og du skal afvente svaret, før du foretager ændringer. Ændringer skal altid overholde bygningsreglementets bestemmelser.

**Du kan finde mere information på [fsb.dk/beboer](https://fsb.dk/beboer)**

## Når du flytter

### Syn ved fraflytning

Efter du har opsagt din bolig, bliver du indkaldt skriftligt til et fraflytningssyn. Fraflytningssynet skal være afholdt senest to uger efter, at fsb er blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Synet sker som udgangspunkt på fraflytningsdagen. Hvis du ikke møder op, kan fsb gennemføre synet uden din deltagelse. Ved synet skal din bolig være ryddet og rengjort.

### Synsrapport

Ved synet udarbejdes en synsrapport, hvor det bliver registreret, hvad der eventuelt skal udbedres som følge af misligholdelse. Synet tager blandt andet udgangspunkt i de særlige regler for din boligafdeling, som du kan se i **Standard for vedligehold**. Du får en kopi af synsrapporten ved synet. Senest to uger efter synsdatoen får du også at vide hvor meget, du skal betale for eventuel misligholdelse.

### Istandsættelse ved fraflytning

Når du har sagt din bolig op, kan du ikke længere bruge penge fra boligens vedligeholdelseskonto. Boligens skal således ikke sættes i stand bortset fra eventuel misligholdelse. Boligen skal afleveres rengjort.

### Misligholdelse

Er din bolig eller inventaret misligholdt, skal der istandsættes som beskrevet i **Standard for vedligehold**. Hvis du har brugt en anden vægbehandling, end der står i standarden, eller hvis der fx er skader på gulvene, vil det blive betragtet som misligholdelse. Istandsættelse efter misligholdelse skal du selv betale.

Det er misligholdelse, når boligen eller dele af den er ændret eller forringet, fordi du har brugt den eller vedligeholdt den forkert, eller hvis du har handlet uforsvarligt. Det samme gælder, hvis det er medlemmer af din husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen, der er skyld i ødelæggelsen.

Hvis der er brug for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette som misligholdelse. Er det nødvendigt at udskifte inventar eller dele i boligen fx en bordplade på grund af misligholdelse, fratrækkes udgiften den del, der kan henføres til almindeligt slid og ælde.

### Endelig opgørelse

fsb sender den endelige opgørelse over udgifterne til istandsættelse til dig hurtigst muligt. Her står, hvilke istandsættelsesarbejder der er udført, hvad det har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet. I den endelige opgørelse kan din andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den anslåede pris, som blev oplyst i forlængelse af fraflytningssynet.

# 2

## Standard for vedligehold

### Særlige regler for vedligeholdelse i din boligafdeling udover reglerne om normalstandsættelse

Her finder du detaljeret information om, hvordan standen skal være på fx lofter, gulve og vægge i din bolig ved ind- og udflytning. Du kan også se, om din boligafdeling har særlige krav til, hvilke materialer der må bruges, eller om der er regler for, om beboerne skal være med til at holde visse udendørsarealer.

Standarden bliver brugt i forbindelse med ind- og fraflytningssyn. Du kan selv bruge den som et opslagsværk for, hvad du må lave i din bolig, samt hvordan du skal passe på din bolig. Du kan også se, hvornår det er dig eller din boligafdeling, der skal betale for istandsættelse. Du finder også eventuelle beslutninger om råderet uden for boligen.

**NB: Bemærk at ikke alle regler nødvendigvis er beskrevet i standarden. Uforsvarlig adfærd, som medfører skader på boligen eller boligens inventar, bliver altid betragtet som mislighold, hvor du som beboer skal betale for udbedringen.**

Standarden er delt op i en række skemaer. Ud for de enkelte punkter i skemaerne er der sat et kryds ud for enten **A**, **B** eller **C**.

**A** Istandsættelse er ikke nødvendig.

Boligafdelingen har besluttet, at der ikke skal ske en udbedring.

**B** Istandsættelse er nødvendig ved fraflytning. Boligafdelingen betaler for istandsættelsen.

Boligafdelingen har besluttet, at der skal ske en udbedring. Det er boligafdelingen, som betaler, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet.

**C** Istandsættelse er nødvendig ved fraflytning. Fraflytter betaler for istandsættelsen.

Boligafdelingen har besluttet, at der skal ske en udbedring. Fraflytter skal betale, da det er misligholdelse.



Lovgivningsbestemte regler. Boligafdelingen kan ikke beslutte andet.



(i **C**) kan ikke betragtes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet. Boligafdelingen har besluttet, om det skal være **A** eller **B**.

## Boligens stand når du overtager den

### Boligafdelingens beskrivelse af, hvordan lejemålet fremtræder

Boligen overdrages normalt til lejerens uden istandsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdet i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto.

Boligen vil herudover kun blive istandsat efter lejerens overtagelse af boligen, hvor der efter udlejerens skøn er et ekstraordinært behov for det, eller som følge af misligholdelse efter den fraflyttende lejer. Istandsættelsesarbejde af denne karakter afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.

### Boligafdelingens beskrivelse af tilstanden samt slid og ælde på træværk, inventar og tekniske installationer

Inventar fremtræder intakte og er funktionelle, men kan bære præg af års brug.

Tekniske installationer fremtræder intakte og er funktionelle, men kan bære præg af års brug.

Gulve fremtræder intakte, men kan bære præg af års brug, og kan have med små ridser i lakken. Laklaget kan være slidt (uden at gulvet har taget skade).

### Boligafdelingens beskrivelse af, om der er særlige krav til farvevalg på lofter og vægge

Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

## Særlige regler for boligens vedligeholdelse i boperioden

### Boligafdelingens krav til fremgangsmåder og materialer, fx vægbehandling, loftbehandling, eventuelt individuelt for hvert rum

Der kan være tungmetaller i malingen. Det er ikke målt, men alene vurderet ud fra byggeår og/eller renoveringsår. Hvis stoffet er der, er det byggestøvet, der er skadeligt. Derfor skal du læse den gældende vejledning, før du sliber, borer eller gennembryder vægge og karme. Vejledningen kan du hente på dit ejendoms kontor eller på Ryparken II's hjemmeside. Hvis du bestiller håndværkere til at arbejde i din bolig, skal du sørge for, at de kender vejledningen.

### Stuer, værelser og entre

#### Vægbehandling

Vægge er tapetseret med rutex uden overlæg eller malet med plastvægmaling glans 5-10, som kan vedligeholdes således:

Tapet:

- \* nedtagning af gammelt tapet
- \* udspartling
- \* afslibning
- \* grunding med microdispers (limes)
- \* opsætning af standardtapet med overlæg
- \* ved opsætning af rutex skal det være uden overlæg.

Maling af malede overflader:

- \* afvaskning
- \* udspartling
- \* afslibning
- \* pletgrunding
- \* maling med plastmaling, glans 5 til 10.

**A** Istandsættelse ikke nødvendig

**B** Istandsættelse nødvendig / Boligafdelingen betaler

**C** Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Boligafdelingen kan ikke beslutte andet

 (i C) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet / Boligafdelingen har besluttet, om det skal være **A** eller **B**

## Særlige regler for boligens vedligeholdelse i boperioden

Følgende tapet- og malingstyper eller vægbeklædninger må ikke benyttes: Strukturmaling, fotosatspapir, hessian, træbeklædning og murskaller.

### Loftbehandling

Lofter er behandlet med hvid plastloftmaling, som vedligeholdes med:

- \* afvaskning
- \* udspartling
- \* pletgrunding
- \* maling med hvid plastloftmaling glans 5-10

Det er tilladt at opsætte glasfilt på lofter inden malerbehandling.

### Køkken

#### Vægbehandling

Vægge med og uden glasvæv er behandlet med acrylplastmaling glans 25-30, og vedligeholdes med:

- \* afvaskning
- \* pletsartling af evt. huller
- \* grunding
- \* maling med acrylplastmaling glans 25-30.

Hvis der forefindes fliser må disse ikke males. Der må ikke bores huller i fliser. Bores der huller i fuger skal disse fuges ved fraflytning.

### Loftbehandling

Lofter er behandlet med hvid plastloftmaling, som vedligeholdes med:

- \* afvaskning
- \* udspartling
- \* pletgrunding
- \* maling med hvid plastloftmaling glans 10

Det er tilladt at opsætte glasfilt på lofter inden malerbehandling.

### Badeværelse

#### Vægbehandling

Vægge med glasvæv er behandlet med acrylplastmaling glans 40-80, og vedligeholdes med:

- \* afkalkning
- \* afvaskning
- \* pletsartling af evt. huller med cementfilla
- \* pletgrundes
- \* mellemmales med vådrums acrylmaling
- \* males 2 gange acrylplastmaling glans 40-80

Hvis der forefindes fliser må disse ikke males. Der må ikke bores huller i fliser.

### Loftbehandling

Lofter er behandlet med hvid plastloftmaling, som vedligeholdes med:

- \* afvaskning
- \* udspartling
- \* pletgrunding
- \* maling med hvid plastloftmaling glans 25

Det er tilladt at opsætte glasfilt på lofter inden malerbehandling.

Huller udspartles med cementfiller.

**A** Istandsættelse ikke nødvendig

**B** Istandsættelse nødvendig / Boligafdelingen betaler

**C** Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Boligafdelingen kan ikke beslutte andet

 (i C) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet / Boligafdelingen har besluttet, om det skal være **A** eller **B**

## Særlige regler for boligens vedligeholdelse i boperioden

### Træværk

Træværk er overfladebehandlet med acrylplastemalje glans 40 – 80.  
Vedligeholdelse:

- \* afvaskning
- \* slibning
- \* udspartling med acrylspartelmasse
- \* slibning
- \* grunding
- \* maling med acrylplastemalje.
- \* *Det er tilladt at benytte både pensel og rulle til maling af træværk.*

### Vinduer

Trævinduer er overfladebehandlet med plastalkydymaling glans 30-40.  
Vedligeholdelse:

- \* afvaskning
- \* slibning
- \* udspartling med acrylspartelmasse
- \* slibning
- \* grunding
- \* maling med plastalkydymaling glans 30-40
- \* tætningslister må ikke males
- \* vinduer må ikke males udvendig

### Radiatorer og rør

Radiatorer og rør er overfladebehandlet med acrylplast emalje glans 40.  
Vedligeholdelse:

- \* afvaskning
- \* slibning
- \* maling med acrylplastemalje.

### Vandhaner og ballofix stophaner

Må ikke males.

### Gulve og fodpaneler træ

Slibes, afvaskes, lakeres med vandbaseret klar lak.  
Malede fodpaneler vedligeholdes som træværk.

### Gulve klinker, linoleum, vinyl

Må ikke males.

### El-installationer

Må ikke males.

**A** Istandsættelse ikke nødvendig

**B** Istandsættelse nødvendig / Boligafdelingen betaler

**C** Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Boligafdelingen kan ikke beslutte andet

 (i C) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet / Boligafdelingen har besluttet, om det skal være **A** eller **B**

## Særlige regler for boligens vedligeholdelse i boperioden

### Inventar

Skabe kan males som træværk, se punktet "Træværk".

## Boligens stand når en lejer flytter ind og ud

| Lofter                                                           | A | B | C | Bemærkninger |
|------------------------------------------------------------------|---|---|---|--------------|
| Farver, der ikke kan dækkes med to gange hvid maling             |   |   | X |              |
| Afskalning forårsaget af ikke håndværksmæssig korrekt behandling |   |   | X |              |
| Lofter, som ikke fremtræder hvide                                | X |   |   |              |

| Trægulve                                              | A | B | C | Bemærkninger |
|-------------------------------------------------------|---|---|---|--------------|
| Lakering uden om tæpper eller møbler                  |   |   | X |              |
| Opkogning af gulvplak                                 |   |   | X |              |
| Gennemslidning af slidlag (= 1. laklag)               | X |   |   |              |
| Gennemslidning af slidlag på dørtrin (= 1. laklag)    | X |   |   |              |
| Lakering, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt |   |   | X |              |
| Farveforskelle i laklag efter tæppe pga. sol          |   |   |   |              |
| Farveafsmitning fra tæppe                             |   |   | X |              |
| Dybe ridser                                           |   |   | X |              |
| Brændemærker                                          |   |   | X |              |
| Fugtskader                                            |   |   | X |              |

| Vægge og overflader                                                                          | A | B | C | Bemærkninger |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|--------------|
| Tapetsering på en overflade, der oprindeligt var malet (ikke badeværelser)                   | X |   |   |              |
| Maling af tapetserede vægge                                                                  | X |   |   |              |
| Ukorrekt behandling af vægge, hvor der er foretaget skimmelsvampforebyggende behandling - se |   |   | X |              |

**A** Istandsættelse ikke nødvendig

**B** Istandsættelse nødvendig / Boligafdelingen betaler

**C** Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Boligafdelingen kan ikke beslutte andet

 (i C) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet / Boligafdelingen har besluttet, om det skal være A eller B

| Vægge og overflader                                                                                   | A | B | C | Bemærkninger                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| tillæggene om vedligehold af væg/loft malet med vaskbar maling eller væg efterisoleret med hårdt skum |   |   |   |                                                                                                                                            |
| Hessianbeklædte vægge (ubehandlede med farveforskelle)                                                |   |   | X |                                                                                                                                            |
| Malede, hessianbeklædte vægge                                                                         |   |   | X |                                                                                                                                            |
| Malet savsmuldstapet skal være stødt sammen (uden overlapninger)                                      | X |   |   |                                                                                                                                            |
| Malet glasvæv/glasfilt (uden overlapninger)                                                           | X |   |   |                                                                                                                                            |
| Strukturmaling på vægge                                                                               |   |   | X |                                                                                                                                            |
| Tapetserede vinduesbrystninger, -lysninger                                                            | X |   |   | Vinduesbrystninger, -lysninger skal som udgangspunkt ikke være tapetserede. Er de det i boligafdelingen, kan det ikke være misligholdelse. |
| Løst tapet eller vægbeklædning                                                                        |   | X | X | Skal vurderes fra gang til gang, da det ikke nødvendigvis er misligholdelse.                                                               |
| Tapet i baderum                                                                                       |   |   | X |                                                                                                                                            |
| Limrester fra opsatte holdere o.l.                                                                    |   |   | X |                                                                                                                                            |
| Opsat udstyr ud over standard, fx sæbeholdere                                                         |   |   | X |                                                                                                                                            |

| Flisebeklædte vægge og gulve                  | A | B | C | Bemærkninger |
|-----------------------------------------------|---|---|---|--------------|
| Limrester fra opsatte holdere o.l.            |   |   | X |              |
| Opsat udstyr ud over standard, fx sæbeholdere |   |   | X |              |
| Borehuller i fliser                           |   |   | X |              |
| Borehuller i fuger                            | X |   |   |              |
| Malede fliser eller fuger                     |   |   | X |              |

**A** Istandsættelse ikke nødvendig

**B** Istandsættelse nødvendig / Boligafdelingen betaler

**C** Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Boligafdelingen kan ikke beslutte andet

 (i C) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet / Boligafdelingen har besluttet, om det skal være A eller B

| Dørflader og skabslåger, malede                           | A | B | C | Bemærkninger |
|-----------------------------------------------------------|---|---|---|--------------|
| Mindre skrammer                                           | X |   |   |              |
| Slidt, men intakt malinglag                               | X |   |   |              |
| Ridser i større omfang                                    |   |   | X |              |
| Skader efter klæbemærker - herunder farveændring          |   |   | X |              |
| Gennemslidning af malinglag grundet almindeligt brug      |   | X |   |              |
| Manglende eller skadede dørgreb og/eller lågegreb         |   |   | X |              |
| Malerarbejde, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt |   |   | X |              |
| Rullemalet flader                                         |   |   | X |              |

| Dørflader og skabslåger af naturtræ, lakeret med klar lak | A | B | C | Bemærkninger                     |
|-----------------------------------------------------------|---|---|---|----------------------------------|
| Mindre afskalninger                                       | X |   |   |                                  |
| Slidt, men intakt laklag                                  | X |   |   |                                  |
| Ridser i større omfang                                    |   |   | X |                                  |
| Skader efter klæbemærker (herunder farveændring)          |   |   | X |                                  |
| Gennemslidning af laklag grundet almindeligt brug         | X | X |   | Skal vurderes fra gang til gang. |
| Manglende eller skadede dørgreb og/eller møbelgreb        |   |   | X |                                  |
| Lakararbejde, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt |   |   | X |                                  |

| Malede fodpaneler, karme og indfatninger                  | A | B | C | Bemærkninger                     |
|-----------------------------------------------------------|---|---|---|----------------------------------|
| Mindre antal afskalninger                                 | X | X |   | Skal vurderes fra gang til gang. |
| Malerarbejde, der ikke er udført håndværksmæssigt korrekt |   |   | X |                                  |

- A** Istandsættelse ikke nødvendig  
**B** Istandsættelse nødvendig / Boligafdelingen betaler  
**C** Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler  
 Lovgivningsbestemte regler / Boligafdelingen kan ikke beslutte andet  
 (i C) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet / Boligafdelingen har besluttet, om det skal være A eller B

| Malede fodpaneler, karme og indfatninger             | A | B | C | Bemærkninger                     |
|------------------------------------------------------|---|---|---|----------------------------------|
| Farver, der ikke kan dækkes med to gange maling      |   |   | X |                                  |
| Ridser efter støvsugning o.l.                        | X |   |   |                                  |
| Skæremærker efter gulv-/tæppepålægning               |   |   | X |                                  |
| Slidt, men intakt malinglag                          | X |   |   |                                  |
| Skader efter klæbemærker, herunder farveændringer    |   |   | X |                                  |
| Gennembrydning af malinglag grundet almindeligt brug | X | X |   | Skal vurderes fra gang til gang. |

| Skabe, indvendig                                                                                    | A | B | C | Bemærkninger                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|----------------------------------|
| Ridsede overflader på skabsbunde, døre eller skabssider, der skyldes forkert brug                   |   |   | X |                                  |
| Gennemslidning af malinglag m.v. på skabsbunde, døre eller skabssider, der skyldes almindeligt brug | X | X |   | Skal vurderes fra gang til gang. |

| Skabssider                                                                 | A | B | C | Bemærkninger                     |
|----------------------------------------------------------------------------|---|---|---|----------------------------------|
| Lakeringer eller malerarbejde, der ikke er udført håndværksmæssigt korrekt |   |   | X |                                  |
| Mindre afskalninger/skrammer                                               | X | X |   | Skal vurderes fra gang til gang. |
| Slidt, men intakt laklag/malinglag                                         | X | X |   | Skal vurderes fra gang til gang. |
| Tapetseret overflade                                                       |   |   | X |                                  |
| Skader efter klæbemærker herunder farveændring                             |   |   | X |                                  |
| Gennembrydning af laklag/malinglag grundet almindeligt brug                | X | X |   | Skal vurderes fra gang til gang. |
| Sømhuller eller skruehuller                                                |   |   | X |                                  |
| Ridser i større omfang                                                     |   |   | X |                                  |

**A** Istandsættelse ikke nødvendig

**B** Istandsættelse nødvendig / Boligafdelingen betaler

**C** Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Boligafdelingen kan ikke beslutte andet

 (i **C**) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet / Boligafdelingen har besluttet, om det skal være **A** eller **B**

| Køkkenbordplader og vægplader, plastbelægning                                  | A | B | C | Bemærkninger                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|------------------------------------------------------------------------------|
| Matslidt overflade                                                             | X | X |   | Skal vurderes fra gang til gang.                                             |
| Brune eller mørke ringe efter varme genstande (fx gryder)                      |   |   | X |                                                                              |
| Mindre skæremærker i belægningen                                               | X | X | X | Skal vurderes fra gang til gang, da det ikke nødvendigvis er misligholdelse. |
| Dybe skæremærker i belægningen                                                 |   |   | X |                                                                              |
| Huller i belægningen                                                           |   |   | X |                                                                              |
| Skader af større omfang i kantliste                                            |   |   | X |                                                                              |
| Brandmærker i kantlister (fx fra cigaretgløder)                                |   |   | X |                                                                              |
| Misligholdelse af køkkenbordplade, fx vandskade (undtagen ved rørgennemføring) |   |   | X |                                                                              |
| Malede bordplader                                                              |   |   | X |                                                                              |
|                                                                                |   |   |   |                                                                              |

| El-komfurer                                                                           | A | B | C | Bemærkninger                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|------------------------------------------------------------------------------|
| Mindre skader i udvendig overflade                                                    | X | X | X | Skal vurderes fra gang til gang, da det ikke nødvendigvis er misligholdelse. |
| Mindre skader i indvendig overflade                                                   | X | X | X | Skal vurderes fra gang til gang, da det ikke nødvendigvis er misligholdelse. |
| Fastbrændt misfarvning af emalje ved normalt brug                                     | X | X |   | Skal vurderes fra gang til gang.                                             |
| Fastbrændte mærker i selvrensende ovnbund ved normalt brug                            |   |   | X |                                                                              |
| Skader på bageplader, riste eller bradepande (fx som følge af mangelfuld renholdelse) |   |   | X |                                                                              |
| Manglende inventar (bageplader, riste eller bradepande)                               |   |   | X |                                                                              |
| Manglende eller mangelfuld rengøring på alle flader                                   |   |   | X |                                                                              |
| Rust på massefladerne (= kogepladerne)                                                |   |   | X |                                                                              |

**A** Istandsættelse ikke nødvendig

**B** Istandsættelse nødvendig / Boligafdelingen betaler

**C** Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Boligafdelingen kan ikke beslutte andet

 (i **C**) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet / Boligafdelingen har besluttet, om det skal være **A** eller **B**

| Køleskab                                                                                 | A | B | C | Bemærkninger |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|--------------|
| Glashylder, tremmehylder, grønsagsskuffer og hylder i skabslåge, der er revnet eller itu |   |   | X |              |
| Mangelfuld rengøring                                                                     |   |   | X |              |
| Ridser, der er gået igennem emaljen                                                      |   |   | X |              |
| Afskalling af malingsemaljen                                                             |   |   | X |              |

| Terrazzo- og flisegulve                                          | A | B | C | Bemærkninger |
|------------------------------------------------------------------|---|---|---|--------------|
| Kalkbelægninger                                                  |   |   | X |              |
| Rensning pga. utilstrækkelig renholdelse                         |   |   | X |              |
| Ru overflade (fx efter afrensning med syre)                      |   |   | X |              |
| Manglende eller beskadigede fuger (fx efter afrensning med syre) |   |   | X |              |
| Malede gulve                                                     |   |   | X |              |

| Håndvask, wc-kumme og cisterne                                                                              | A | B | C | Bemærkninger                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|------------------------------------------------------------------------------|
| Beskadiget overflade                                                                                        |   |   | X |                                                                              |
| Farvet sanitetsporcelæn                                                                                     | X |   |   |                                                                              |
| Krakeleret overflade                                                                                        | X | X | X | Skal vurderes fra gang til gang, da det ikke nødvendigvis er misligholdelse. |
| Skader, der skyldes manglende rapportering til ejendomskontoret, fx en dryppende vandhane eller løse fliser |   |   | X |                                                                              |
| Mærker på vinduesglas efter klæbemærker                                                                     |   |   | X |                                                                              |
|                                                                                                             |   |   |   |                                                                              |
|                                                                                                             |   |   |   |                                                                              |

**A** Istandsættelse ikke nødvendig

**B** Istandsættelse nødvendig / Boligafdelingen betaler

**C** Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Boligafdelingen kan ikke beslutte andet

 (i C) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet / Boligafdelingen har besluttet, om det skal være A eller B

| Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier og bruser                                                                    | A | B | C | Bemærkninger |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|--------------|
| Skader, der skyldes fejlagtig vedligeholdelse                                                                              |   |   | X |              |
| Skader, der skyldes mangelfuld rapportering til ejendomskontoret eller misligholdelse, fx en vandhane, der drypper/er utæt |   |   | X |              |

| El-installationer                                                        | A | B | C | Bemærkninger |
|--------------------------------------------------------------------------|---|---|---|--------------|
| Uautoriserede indgreb i elinstallationer                                 |   |   | X |              |
| Beskadigede, herunder overmalede, kontakter, dæksler eller kupler        |   |   | X |              |
| Uautoriserede elinstallationer (fx skjult bag loft- eller vægbeklædning) |   |   | X |              |
| Manglende eller defekt dørtelefon                                        |   |   | X |              |

| Nøgler og låse                                                     | A | B | C | Bemærkninger                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------|---|---|---|-------------------------------------------------------------------------------|
| Afleveres med 3 nøgler, låsecylinder skal omlægges eller udskiftes |   | X |   | Cylinder og nøgler til boligen skiftes altid. Nøgler til opgang skiftes ikke. |
| Låsecylinder med tilhørende nøgler udenfor låsesystem              | X |   |   |                                                                               |
| Manglende nøgler                                                   |   |   | X |                                                                               |

| Radiatorer og varmemålere                                                       | A | B | C | Bemærkninger |
|---------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|--------------|
| Fastsiddende radiatorventiler                                                   |   | X |   |              |
| Skader som følge af ukorrekt brug                                               |   |   | X |              |
| Skader og følgeskader, der skyldes mangelfuld rapportering til ejendomskontoret |   |   | X |              |
| Farver, der ikke kan dækkes med to gange maling                                 |   |   | X |              |

**A** Istandsættelse ikke nødvendig

**B** Istandsættelse nødvendig / Boligafdelingen betaler

**C** Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler

 Lovgivningsbestemte regler / Boligafdelingen kan ikke beslutte andet

 (i C) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet / Boligafdelingen har besluttet, om det skal være A eller B

## Særlige regler for udendørs vedligeholdelse

Boligafdelingens krav til den udendørs vedligeholdelse, hvis det er aktuelt, fx rengøring af altaner

Under udarbejdelse

## Råderet uden for boligen

I boligafdelingen er det tilladt at:

Under udarbejdelse

- A** Istandsættelse ikke nødvendig  
**B** Istandsættelse nødvendig / Boligafdelingen betaler  
**C** Istandsættelse nødvendig / Fraflytter betaler  
 Lovgivningsbestemte regler / Boligafdelingen kan ikke beslutte andet  
 (i **C**) Kan ikke betegnes som misligholdelse, da det er almindelig brug og/eller slid og ælde i lejemålet / Boligafdelingen har besluttet, om det skal være **A** eller **B**

## Tillæg hvor der er foretaget skimmelsvampforebyggende behandling

### Tillæg til vedligeholdelsesreglement: sådan vedligeholder du vægge i din bolig, der er efterisoleret med hårdt skum

#### Tillægget gælder både ved A- og B-ordning

Anvisningen gælder kun for vægge isoleret med hårdt-skumplade, og du har fået denne vejledning udleveret, fordi der er vægge af denne type i din bolig.

Du skal altid følge denne anvisning på efterbehandling af de overflader, der er isoleret med hårdt-skumplade. Følges denne anvisning ikke, vil fsb kræve den forkerte behandling fjernet og den korrekte behandling håndværksmæssigt udført.

- a. Vask væggen grundigt med grundrens
- b. Væggen afvaskes derefter med rent vand
- c. Er det nødvendigt at spartle, skal du bruge Remmers 'Skimmel-saner spartelmasse'.
- d. Den afsluttende overfladebehandling skal ske med en diffusions- og kapillaråben maling.
- e. Blandt disse regnes mineralsk bundne malinger som iQ-Paint, iQ-Paint ST, Det historiske Kalkfarvesystem samt mineralfarve OH.
- f. Diffusionshæmmende vægoverfladebehandlingsstoffer som tapeter eller latex-farver virker modsat iQ-Therm-systemet. De reducerer udvekslingen af fugt mellem iQ-Therm og det indvendige rum. Herved er der risiko for, at der akkumuleres fugt inden for eller på råvæggen, og på langt sigt kan man ikke udelukke risikoen for følgeskader.
- g. Diffusionsåbne glasvæv fra Vitrulan (Systexx). Disse kan anvendes til systemet og derefter males med iQ-Paint. Vitrulan forhandles i Danmark af Beck & Jørgensen.
- h. Til ophængning af mellemtunge genstande som billeder, mindre væglamper osv. skal der anvendes specielle isolerings-rawlplugs, fx 'Allzweck-Dübel 50'.
- i. Korte søm med en længde under 2,5 cm til ophængning af små genstande giver ikke problemer.

### Tillæg til vedligeholdelsesreglement: sådan vedligeholder du vægge/lofter i din bolig, der er malet med vaskbar maling.

#### Tillægget gælder både ved A- og B-ordning

Anvisningen gælder for vægge/lofter malet med vaskbar maling, og du har fået denne vejledning udleveret, fordi der er vægge/lofter af denne type i din bolig.

Du skal altid følge denne anvisning på de overflader, der er malet med vaskbar maling.

Følges denne anvisning ikke, vil fsb kræve den forkerte behandling fjernet og den korrekte behandling håndværksmæssigt udført.

- a. Vask vægge og lofter grundigt med grundrens.
- b. Er det nødvendigt at spartle, skal du bruge cement- eller gipsbaseret spartelmasse, fx 'Polyfilla Husrep' eller 'Polyfilla Indendørs'. Casco laver også lignende, brugbare produkter.  
Du må ikke bruge sandspartelmasse, da det kan indeholde organiske materialer.
- c. Grund de eventuelle spartlinger med 'Caparol FungiGrund'.
- d. Behandl væggen 2 gange med 'Fungitex W Skimmelmaling', glans 10.  
Det er vigtigt, at du bruger maling med glans 10.