

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT AFDELING 532-0, VIBEVEJ, MÅGEVEJ LEJERBO KALUNDBORG

Model A – normalistsættelse

Vedligeholdelsesreglementet for Lejerbo Kalundborg afdeling 532-0 er udarbejdet med udgangspunkt i Standard-vedligeholdelsesreglement udarbejdet af Boligselskabernes Landsforening, november 1998, efter reglerne i lov om leje af almene boliger – lovbekendtgørelse nr. 228 af 9. marts 2016, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 640 af 15. juni 2006. (revideret september 2016 i forhold til lovhenvísninger)



Vedtaget på afdelingsmødet den 5. september 2023



Vedligeholdelse af din bolig, A-ordning

Når du bor til leje i en almen bolig, skal du selv vedligeholde boligen, mens du bor der. Med vedligeholdelse menes hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du skal selv afholde alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

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

Når du flytter, sørger Lejerbo for, at din bolig bliver 'normalistandsat' med nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring. De bygningsoverflader, dvs. vægge, lofter, paneler og gulve, der fremtræder nyistandsatte ved fraflytningen, bliver ikke nødvendigvis normalistandsat.

I løbet af din boperiode overtager Lejerbo Kalundborg afdeling 532-0, Vibevej, Mågevej gradvis udgiften til normalistandsættelse med én procent om måneden. Når du har boet 100 måneder i din bolig, skal du derfor ikke betale noget til normal-istandsættelsen.

Du skal selv betale den fulde pris for det, der kaldes misligholdelse. Det kan fx være en ødelagt dør – men kan også være, hvis du har malet med en forkert slags maling eller en farve, der ikke fremgår af vedligeholdelsesreglementet. Der kan også være tale om misligholdelse, hvis dit lejemål bærer præg af sod, røg, nikotin eller tjære i en grad, der kræver vedligeholdelse udover normalistandsættelsen.

Når du har opsagt din bolig, indkaldes du til et fraflytningssyn, hvor du sammen med en Lejerbo-ansat gennemgår lejligheden og får at vide, hvad der skal gøres, og hvad det cirka vil koste.

Pas godt på boligen mens du bor her – der er kun dig og de andre lejere til at betale for vedligeholdelsen.



I Generelt

- | | |
|----------------------------------|---|
| Reglernes ikrafttræden | 1. Med virkning fra den 5.september 2023 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer. |
| Ændring af lejekontrakten | 2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. |
| Beboerklagenævn | 3. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet. |



II Overtagelse af boligen ved indflytning

- | | |
|--|---|
| Boligens stand | 1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nystandsatte.
Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nystandsatte. |
| Syn ved indflytning | 2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeret 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 udlejeret en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten. |
| Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger | 4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeret.

5. Udlejeret 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. Disse ting vil fremgå af indflytningsrapporten og mangellisten. |



III Vedligeholdelse i boperioden

- | | |
|---|---|
| Lejerens vedligeholdelsespligt | <ol style="list-style-type: none">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 | <ol style="list-style-type: none">3. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet. |
| Udlejerens vedligeholdelsespligt | <ol style="list-style-type: none">5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af vinduer, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekumme, komfurer og lignende, der er installeret af udlejeren eller af lejeren som led i dennes råderet.6. Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5. |
| Anmeldelse af skader | <ol style="list-style-type: none">8. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse. |



IV Ved fraflytning

Normalstandsættelse ved fraflytning

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

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt korrekt, tapet er revet i stykker, ved mislighold eller hvis lejerer har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.
2. Lejerer afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1 pct. pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

Misligholdelse

3. Lejerer 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 lejerer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejerer har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

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

Undladelse af normalstandsættelse

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

Syn ved fraflytning

7. Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejerer indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport

8. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalstandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejerer ved synet eller sendes til lejerer 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 udlejeren lejereren 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 lejereren 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.

Arbejdets udførelse

13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.



**Lejeren skal selv
sørge for**

V Særlig udvendig vedligeholdelse

(jf. III, 4)

1. Snerydning fra gade til hoveddør.
2. Vedligeholdelse af haver til og med udvendig hæk. Vær særlig opmærksom på, at der skal luges mellem hækplanterne fra både have – og gadeside.
3. Hækken må være maksimalt 180 cm høj
4. Hækken skal klippes indvendigt og udvendigt minimum to gange årligt, senest 1. juli og igen inden 1. oktober.
5. Træer og buske må ikke genere hække eller bygninger.
6. Haver og terrasser skal altid fremstå ryddelige, og der må IKKE stilles affald og kasserede ting såsom køleskabe, gamle cykler eller andet i haverne.
7. Såfremt beboeren har anlagt en vild have / have med biodiversitet, skal blomstereng klippes minimum en gang om året og afklippet skal fjernes.
8. Maling af al udvendig træværk med undtagelse af vindskeder, udhæng, hoveddøre og vinduer. Træbeskyttelsen skal være af mærket Gori eller tilsvarende kvalitet.
Træværk der støder op til hus skal males grå og den grå farve kan hentes ved henvendelse på ejendomskontoret.
Øvrigt træværk kan også males i grøn umbra eller sort. Træbeskyttelse i disse farver skal lejerens selv indkøbe og bekoste.
9. Såfremt lejer under råderetten har overtaget eller fået tilladelse til at opsætte et drivhus, skal drivhus og ruder henholdes og defekte ruder skiftes.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(Jf. IV, 1)

Stuer, værelser og entré

Vægbehandling

- 1.
2. Vægge i stuer/ værelser/ entré er ved indflytning tapetseret med Rutextapet eller glasvæv, malet med plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstun 5, i farven lys råhvid.
3. Væggene vedligeholdes løbende med maling i boperioden. Før maling skal væggene afvaskes og spartles. Væggene skal males med plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstun 5, i farven lys råhvid.
Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
4. Følgende tapet- og malings type eller vægbeklædninger må ikke benyttes:
 - Hessiantapet
 - Skumtapet
 - Vinyltapet
 - Fløjlstapet
 - Træpaneler
 - Strukturmaling
 - Stenpaneler

Pudsede lofter og beton lofter:

5. Afvaskes og udspartles – herefter males minimum 1-2 gange med vandig alkyd loftmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstun 5, i farven lys råhvid.
Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Køkken

Vægbehandling

6. Vægge i køkken er ved indflytning tapetseret med Rutextapet eller glasvæv, malet med plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstun 25, i farven lys råhvid.
7. Køkkenvæggene vedligeholdes løbende med maling i boperioden. Før maling skal væggene afvaskes og spartles. Væggene skal males med plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstun 25, i farven lys råhvid.
Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Vægplader males ikke.

Pudsede lofter og beton lofter:

8. Lofter er ved indflytning malet med plastloftmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstun 5, i farven lys råhvid.

9. Lofter vedligeholdes løbende med plastloftmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5, i farven lys råhvid. Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
10. Hvor der på lofter opsættes glasfilt på grund af revnedannelser skal følgende behandling foretages:
 - a. Afrensning og afvaskning til fast og bæredygtig grund.
 - b. Pletspartling med sandspartelmasse.
 - c. Grundning med alkydgrunder, vandig.
 - d. Opsætning af armeringsfilt i klæber, baner skal være stødt mod hinanden.
 - e. Herefter males minimum 2 gange med plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5, i farven lys råhvid. Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Individuel råderet køkken

11. Indsættes nyt køkken under den individuelle råderet skal modulet være et af følgende mærker eller produkt i tilsvarende kvalitet: HTH eller Designa.
12. Bordpladen skal være af laminat.
13. Armaturer skal være af mærket Hans Grohe eller produkt af tilsvarende kvalitet.
14. Køkkenlågerne samt køkkenbordpladen skal vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

Badeværelse

Særligt om flisevægge

15. Der må ikke bores i fliser men alene i fuger

Vægbehandling, malede vægge

16. Malede vægge i badeværelse er ved indflytning tapetseret med Rutextapet eller glasvæv, malet med plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25, i farven lys råhvid.

Væggene vedligeholdes løbende med maling i boperioden. Før maling skal væggene afvaskes og spartles. Væggene skal males med plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25, i farven lys råhvid. Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

17. Hvor der i badeværelset opsættes glasfilt på grund af revnedannelser eller vedligeholdelse skal følgende behandling foretages:
- Afrensning og afvaskning til fast og bæredygtig grund.
 - Pletspartling med sandspartelmasse.
 - Grunding med alkydgrunder, vandig.
 - Opsætning af armeringsfilt i klæber, baner skal være stødt mod hinanden.
 - Herefter males minimum 2 gange med plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25, i farven lys råhvid.

Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Lofter:

18. Lofter er ved indflytning malet med plastloftmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25, i farven lys råhvid.
19. Lofter vedligeholdes løbende med plastloftmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25, i farven lys råhvid. Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
20. Hvor der på lofter opsættes glasfilt på grund af revnedannelser skal følgende behandling foretages:
- Afrensning og afvaskning til fast og bæredygtig grund.
 - Pletspartling med sandspartelmasse.
 - Grunding med alkydgrunder, vandig.
 - Opsætning af armeringsfilt i klæber, baner skal være stødt mod hinanden.
 - Herefter males minimum 2 gange med plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25, i farven lys råhvid.

Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Individuel råderet badeværelse

21. Indsættes nyt badeværelse under individuel råderet skal eventuelle skabe/møbler være et af følgende mærker eller produkt i tilsvarende kvalitet: Designa eller HTH. Skabe/møbler vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.
22. Al sanitet skal være hvidt.
23. Armaturer og brusere skal være af mærket Hans Grohe eller produkt i tilsvarende kvalitet.

Synlige rør

24. Afrenses og slibes for rust. Grundisoleres i nødvendigt omfang. Pletning med rusthindrende maling. Herefter males minimum 2 gange med akrylplastemalje af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 40, i farven lys råhvid. Rørene skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Faldstammer	25.	Afrenses og slibes for rust. Grund isoleres i nødvendigt omfang. Pletning med rusthindrende maling. Herefter males minimum 2 gange med akrylplastemalje af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 40, i farven lys råhvid. Faldstammen skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
Gulve	26.	
	27.	Vedligeholdelse af gulve skal ske i nødvendigt omfang i boperioden, med 2 til 5 års mellemrum. Ingen gulvtype må males.
<i>Parquetgulve</i>	28.	Parquetgulve skal lakeres som følger: a. Rensning, afstøvning og vask. b. Eventuel slibning c. Herefter males 2 gange med vandig silkemat parket- og gulvlak af mærket Junkers eller tilsvarende kvalitet. Gulvet skal være ensartet lakeres og fladen udfyldt. Der må ikke påføres lud eller olie.
<i>Laminat-gulv</i>		Gulvplanker renholdes med universalrengøringsmiddel. Laminat-gulvplanker må ikke slibes.
<i>Klinke- og flisegulv</i>	29.	Flisegulve renholdes med universalrengøringsmiddel.
Træværk	30.	
<i>Karme, fodpaneler, vinduer og lister</i>	31.	Karme, fodpaneler, vinduer og lister skal vedligeholdes som følger: a. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledning. b. Mellemslibning. c. Pletspartling. d. Males minimum en gang med plastgrund- og mellemmalning. e. Males minimum en gang med akrylplastemalje af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 40, i farven hvid. Træværket skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
Døre	32.	

Malede døre

Malede døre skal vedligeholdes som følger:

- a. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledningen.
- b. Mellemslibning.
- c. Pletspartling.
- d. Males minimum en gang med plastgrund- og mellemmaling.
- e. Males minimum en gang med akrylplastemalje, glanstrin 40, i farven hvid.

Døren skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Låger

33.

Laminat-låger

Låger renholdes med universalrengøringsmiddel.

Radiatorer

34.

Males radiatorer skal følgende behandling foretages.

- a. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledning.
- b. Mellemslibning.
- c. Pletning med rusthindrende maling.
- d. Males minimum 1-2 gange med radiatormaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 50, i farven lys råhvid.

Radiatoren skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Inventar/vvs

Lejeren skal selv sørge for renholdelse af inventar på badeværelse og i køkken. Herunder rengøring af gulvafløb samt løbende afkalkning af brusehoved, bruserslange, blandingsbatterier og perlator/luftblander samt vægfliser, spejle og gulv.

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

Inventar/el

35.

Lejeren skal sørge for løbende renholdelse af emhætte, køleskab, fryser og komfur, herunder bageplader. Lejer skal selv skifte lyskilder i køleskab, i ovn, under emhætte og i fastmonterede lamper.



VII Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens stand ved lejemålets begyndelse

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.

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

Slid og ælde

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

Farvevalg

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

Vægge, lofter mm.

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

Bilag til vedligeholdelsesreglementets afsnit VII pkt. 5

MINIMUMSSTANDARD FOR OVERFLADER VED INDFLYTNING

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

EMNER:	4	3	2	1
Løfter:				
Bræddeløfter		X		
Vægge:				
Tapetserede eller malede vægge	X			
Flisevægge i badeværelse		X		
Gulve:				
Laminatgulve (planker)		X		
Klinke- og flisegulv		X		
Træværk:				
Fodpaneler		X		
Dørkarme og -indfatninger		X		
Dørtærskler			X	
Døre		X		
Vindueskarme, -rammer og indfatninger		X		
Vinduesplader		X		
Inventar:				
Køkkenbordsplader			X	
Køkkenskabe, -sider og -kanter			X	
Køkkenlåger			X	
Køkkenskabe og -skuffer indvendig			X	
Garderobeskabe, -sider og -kanter		X		
Garderobeskabslåger		X		
Garderobeskabe indvendig		X		
Synlige rørinstallationer:				
Vand- og varmerør etc.			X	
Radiatorer			X	
Hårde hvidevarer:				
Kødfrys			X	
Køle-fryseskab			X	
Emfang – (Emhætte)			X	

4. Afkrydses for nystandsats og håndværksmæssigt korrekt udført.
3. Afkrydses for pænt og ensartet, men ikke nystandsats.
2. Afkrydses for ensartet og med tegn på slid og ælde.
1. Afkrydses for gammel og slidt.