

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT AFDELING 1072-0, SOFIEHAVEN LEJERBO KALUNDBORG KOMMUNE

Model A – normalistsandsættelse

Vedligeholdelsesreglementet for Lejerbo Kalundborg Kommune afdeling 1072-0, Sofiehaven 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 lovhenvvisninger)



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 bopæride overtager Lejerbo Kalundborg afdeling 1072-0, Sofiehaven gradvis udgiften til normalistandsættelse med én procent om måneden. Når du har boet 100 måneder i afdelingen, skal du derfor ikke betale noget til normalistandsættelsen.

Du skal selv betale den fulde pris for det, der kaldes misligholdelse. Det kan fx være en ødelagt dør – men kan også være, hvis du har malet med en forkert slags maling eller en farve, der ikke fremgår af vedligeholdelsesreglementet.

Når du har opsagt din bolig indkaldes du til et fraflytningssyn, hvor du sammen med en 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.

Venlig hilsen

Lejerbo Kalundborg Kommune



I Generelt

- | | |
|----------------------------------|---|
| Reglernes ikrafttræden | 1. Med virkning fra den 01. oktober 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 udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig.
Lejeren indkaldes til synet. |
| Indflytningsrapport | 3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten. |
| Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger | 4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.

5. Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning. 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.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

Normalistsandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, 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 lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.
2. Lejereren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, 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 normalistsandsættelsen.

Misligholdelse

3. Lejereren 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 lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren 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 normalistsandsættelse

6. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Syn ved fraflytning

7. Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejereren 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 normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren 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.

V Særlig udvendig vedligeholdelse

(jf. III, 4)

**Lejeren skal selv
sørge for**

1. Renholdelse af terrasse, altan og eventuelt afløb.
2. Der må kun plantes i krukke.
3. Haver og terrasser skal altid fremstå ryddelige, og der må IKKE stilles affald og kasserede ting såsom køleskabe, gamle cykler eller andet i haverne.
4. Såfremt beboerne under individuel råderet har overtaget eller opsat et hegn, skal hegnet vedligeholdes med naturfarvet træbeskyttelse eller maling i farven varm grå (Flügger U63 eller tilsvarende farve og kvalitet). Den grå maling kan hentes på ejendomskontoret.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(Jf. IV, 1)

Stuer, værelser og entré

Vægbehandling

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

Pudsede lofter og beton lofter:

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

Køkken

Vægbehandling

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

Vægplader males ikke.

Pudsede lofter og beton lofter:

7. Lofter er ved indflytning malet med plastloftmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstun 5, lys råhvid.

8. Lofter vedligeholdes løbende med plastloftmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5, lys råhvid. Loftet skal males ensartet og fladen være udfyldt.
9. 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 mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5, lys råhvid.
 Udfaldskrav skal være dækket, lukket og udfyldt flade.

Råderet køkken, individuel

10. Indsættes nyt køkken under den individuelle råderet skal modulet være et af følgende mærker eller produkt i tilsvarende kvalitet: HTH eller Designa.
11. Køkkenet skal bevare sin tilgængelighed – dvs. at der fx ikke må indsættes underskabe.
12. Bordpladen skal være af laminat.
13. Armaturer skal være af mærket Paffoni, Grohe eller produkt af tilsvarende kvalitet.
14. Indbygges kogeplade i bordpladen skal indbygningsmålene være standard: bredde 56,0 cm, dybde 49,0 cm.
15. Indbygges ovn skal indbygningsmålene være standard: bredde 56,0 cm, højde 59,0 cm.
16. Køkkenlågerne samt køkkenbordpladen skal vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

Badeværelse

Særligt om flisevægge

17. Der må ikke bores i fliser men alene i fuger. Vær opmærksom på vådrumsmembran. Beskadiges denne, skal den retableres.

Vægbehandling, malede vægge

18. Malede vægge i badeværelse er ved indflytning tapetseret med Rutetapet eller glasvæv, malet med uafsmittende plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25 i lys råhvid.
19. Væggene vedligeholdes løbende med maling i boperioden. Før maling skal væggene afvaskes og spartles. Væggene skal males med uafsmittende plastikmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25, i lys råhvid. Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt.



20. Hvor der i badeværelset opsættes glasfilt på grund af revnedannelser eller vedligeholdelse 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 mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstun 25, lys råhvid.
- Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Lofter:

21. Lofter er ved indflytning malet med plastloftmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstun 25, lys råhvid.
22. Lofter vedligeholdes løbende med plastloftmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstun 25, lys råhvid.
Loflet skal males ensartet og fladen være udfyldt.
23. 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 mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstun 25, lys råhvid.
- Udfaldskrav skal være dækket, lukket og udfyldt flade.

Råderet badeværelse

24. 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.
25. Badeværelset skal bevare sin tilgængelighed, dvs. at der fx ikke må indsættes skabe under vask.
26. Al sanitet skal være hvidt.
27. Armaturer og brusere skal være af mærket Paffoni, Grohe eller produkt i tilsvarende kvalitet.

Synlige rør

28. Afrensning og slibes for rust. Grundisoleres i nødvendigt omfang. Pletning med rusthindrende maling. Herefter males med minimum 2 gange med akrylplastemalje af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstun 40, lys råhvid.



Rørene skal males ensartet, og fladen være udfyldt.

Faldstammer

29. Afrenses og slibes for rust. Grund isoleres i nødvendigt omfang. Pletning med rusthindrende maling. Herefter males med minimum 2 gange med akrylplastemalje af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstin 40, lys råhvid. Faldstammen skal males ensartet, og fladen være udfyldt.

Gulve

30. Vedligeholdelse af gulve skal ske i nødvendigt omfang i boperioden, med 2 til 5 års mellemrum.

Ingen gulvtype må males.

Parketgulve

31. Parketgulve skal lakeres som følger:
- Rensning
 - Afstøvning og vask.
 - Eventuel slibning
 - 2 gange vandig silkemat parket- og gulv lak af mærket Junkers eller tilsvarende kvalitet.
- Udfaldskrav skal være ensartet, mættet, lukket og glat flade.

Der må ikke påføres lud eller olie.

Klinke- og flisegulv

32. Flisegulve renholdes med universal rengøringsmiddel.

Træværk

Karme, fodpaneler, vinduer og lister

33. Karme, fodpaneler, vinduer og lister skal vedligeholdes som følger:
- Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledning.
 - Mellemslibning.
 - Pletspartling.
 - Males minimum en gang med plastgrund- og mellemmaling.
 - Males minimum en gang med akrylplastemalje af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstin 40, hvid.
- Træværket skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Døre

Hvide laminat-døre

34. Dørene må ikke males.
35. Dørene renholdes med universalrengøringsmiddel.

Låger

Laminat-låger

36. Lågerne må ikke males
37. Lågerne renholdes med universalrengøringsmiddel.

Radiatorer

38. 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 mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstin 50, lys råhvid.
- Radiatoren skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Inventar/vvs

39. 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

40. Lejeren skal sørge for løbende renholdelse af køle-fryseskab, kogeplader og ovn, herunder bageplader.
Lejer skal selv skifte lyskilder i køleskab, under emhætte og i fastmonterede lamper.
Lejer skal selv udskifte filter i emfang og batterier i ringeklokke.
Filtre til emfang kan hentes på ejendomskontoret.



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 ' <i>Minimumsstandarder for overflader ved indflytning.</i> '



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:				
Malede eller hvidtede lofter	X			
Vægge:				
Tapetserede eller malede vægge	X			
Flisevægge i badeværelse		X		
Gulve:				
Parketgulve		X		
Flisegulv i badeværelse (vådrumsgulv)		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:				
Kogeplader			X	
Ovn			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.