

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT LUNDEN, AFDELING 157-0 LEJERBO BRØNDBY

Model A – normalistsættelse

Vedligeholdelsesreglementet for afdeling 157-0 er udarbejdet med udgangspunkt i standardvedligeholdelsesreglementet fra Boligselskabernes Landsforening, november 1998, efter reglerne i lov om leje af almene boliger - lov nr. 968 af 17. december 1997, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 371 af 19. juni 1998





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 tapetsering af vægge og lofter, gulvbehandling 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 afdeling 157-0 gradvis udgiften til normalistandsættelse med én procent om måneden. Når du har boet 100 måneder i afdelingen 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.

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.

Vedligeholdelsesreglementet her er vedtaget på afdelingsmødet den 30. januar 2017 og er godkendt af organisationsbestyrelsen i Lejerbo Brøndby den 7. april 2017

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen i Lunden, afdeling 157-0, Lejerbo Brøndby

**I****Generelt**

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den 7. april 2017 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 nyistandsatte.
Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte. |
| 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 påtåles 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. |



III Vedligeholdelse i boperioden

Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse

3. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
4. 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

5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
6. Lejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Lejeren 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 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. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, 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 normalistsandsættelsen.
- 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 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. Lejeren 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 udlejerens lejer skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse. |
| Endelig opgørelse | <p>11. Udlejerens sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerens uden unødige forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istadsættelsesarbejder som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.</p> <p>12. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istadsættelsesudgift.</p> |
| Arbejdets udførelse | 13. Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning. |
| Istadsættelse ved bytning | 14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger. |



V Særlig udvendig vedligeholdelse

(jf. III, 4)

Beboerne skal selv sørge for

Opgang

Lejeren står for rengøring under måtten.

Altan

1. Lejeren sørger for altanens vedligeholdelse med maling. Såfremt der males skal det ske med NCS-index farve S0502-Y (hvid). Udlejeren har den udvendige vedligeholdelsespligt vedrørende vinduer og døre.
2. Afløb skal renses
3. Skinner til vinduer og altandøre bør smøres med WD40 en gang i kvartalet.
4. Såfremt beboerne under råderetten har opsat en markise, skal den:
 - a. Tørre godt før den rulles ind, hvis den er blevet våd.
 - b. Gøres ren mindst en gang om året med vand med lidt sulfo i. Imprægner evt. markisen efter vask.
 - c. Er der algedannelser, som sæbevandet ikke kan klare, kan du bruge almindelig algefjerner. Følg anvisningen på flasken.
 - d. De fleste markiser har aluminiumsstel, og det bør vaskes med autoshampoo en gang om året.
 - e. Alle bevægelige dele er smurt ved levering, og vedligeholdelse er nødvendig det første år. Derefter bruges en syrefri, fed sprayolie. Pas meget på dugen – beskyt den evt. med plastik eller aviser, når du sprayer. Evt. oliepletter kan du fjerne med rensbenzin.

Markisen må ikke være ude i stærk blæst. Er du nødt til at trække den våd ind pga. blæst, skal du rulle den ud og tørre den ved først givne lejlighed.

5. Markisen skal være ensfarvet eller sribet og må ikke indeholde nogen form for reklame.
6. Markisen skal være fra en af følgende producenter: Sega, Debel, Faber

VI

Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(jf. IV, 1)

Stuer, værelser og entre

Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelser/entré skal tapetseres. Såfremt der males skal det ske med Beckers Scotte 5 0700 eller en tilsvarende kvalitet og farve fra Sadolin eller Flügger. Glansgraden skal være mellem 5 og 10.

Følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger må ikke benyttes: Hessianbeklædning, fløjlstapet, vinyltapet og træpaneler eller lignende. Der må ikke opsættes andet tapet oven på savsmuldspapet.

Loftbehandling

2. Lofter i stuer/værelser/entré må kun males med Bechers Scotte 5-0700 Glans 5

Gulvbehandling

3. Trægulve rengøres med Junckers Gulvsæbe og vedligeholdes med Junckers Gulvlak halvblank

Køkken

Vægbehandling

4. Vægge i køkken skal tapetseres. Såfremt der males skal det ske med Bechers GT 20-0700 glans 20.

Loftbehandling

5. Lofter i køkken må kun males med Bechers Scotte 5-0700 Glans 5

Køkkenlåger/køkkenbordplade

6. Er din bolig udstyret med de oprindelige køkkenlåger behandles de med klar lak eller males med Bechers Snicken Finish 0502-Y.
7. Køkkenbordplade i træ vedligeholdes med olie eller lak. Bordplader i laminat med grundig rengøring.

Råderet køkken

8. Indsættes nyt køkken under råderet skal det være et af følgende mærker: HTH, Svane, Invita eller IKEA
9. Armaturer skal være af mærket FM Mattesson
10. Køkkenlågerne samt køkkenbordpladen vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

Badeværelse

- Vægbehandling 11. Vægge på badeværelset har hvide fliser på nederste del og må kun males på øverste del med vådrumsfarve Bechers GT 20.0700 glans 20.
- Loftbehandling 12. Lofter i badeværelse må kun males med Bechers GT 20.0700 glans 20.
- Råderet badeværelse 13. Indsættes nyt badeværelse under råderet skal eventuelle skabe/møbler være et af følgende mærker: HTH, Svane, Invita eller IKEA.
14. Skabe/møbler vedligeholdelses efter leverandørens anvisninger.
15. Al sanitet skal være hvidt
16. Armaturer og brusere skal være af mærket FM Mattesson

Træværk

17. Dørkarme i hvidt plast, indfatninger i grå plast samt nye indfatninger og dørkarme i træ må males med Bechers Snicken Finish 0502-Y. Vælger lejer at male vinduer og altandøre må de kun males med Bechers Snicken Finish 0502-Y.

Inventar

18. Tætningslister bør smøres en gang om året med silikone. Beslag ved vinduer og låger bør smøres med syrefrit olie (symaskineolie).

Inventar/VVS

19. Lejeren skal selv sørge for renholdelse af inventar på badeværelse og i køkken. Herunder rengøring af gulvfløb samt løbende afkalkning af brusehoved, bruserslange, blandingsbatterier og perlator samt vægfliser, spejle og gulv.
Til rengøring af håndvaske, badekar og toilet skal anvendes milde rengøringsmidler, da syreholdige produkter ødelægger emaljen.

Inventar/EL

20. Lejeren skal sørge for løbende renholdelse af køleskab, fryser og komfur, herunder bageplader.
Lejer skal selv udskifte elpærer i køleskab, ovn og under overskabe samt emfang og filter i emfang.
Filtre til emfang kan købes på ejendomskontoret.

VII Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

- | | |
|---|--|
| Boligens stand ved lejemålets begyndelse | 1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nystandsatte. |
| | 2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejers skøn har været behov for det. |
| Slid og ælde | 3. Træværk, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindelig slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder. |
| Farvevalg | 4. Der kan ikke fra indflytters side stilles særlige krav til farvevalg jf. afsnit VI, stk. 1.. |
| Stuer, værelser og entré
<i>Vægbehandling</i> | 5. Se bilaget ' <i>Minimumsstandarder for overflader ved indflytning.</i> ' Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med standardfarve jf. afsnit VI, stk.1., med mindre der forinden foreligger anden aftale. |
| <i>Loftbehandling</i> | 6. Lofter i stuer/værelser/entré er ved indflytningen malet med standardfarve jf. afsnit VI, stk. 2. |
| Køkken
<i>Vægbehandling</i> | 7. Vægge i køkken er ved indflytningen tapetseret/malet med standardfarve jf. afsnit VI, stk. 3., med mindre der forinden foreligger anden aftale.
Der er dog enkelte lejligheder der har træfinnerplader over køkkenborde. |
| <i>Loftbehandling</i> | 8. Lofter i køkken er ved indflytningen malet med standardfarve jf. afsnit VI, stk. 4. |
| Badeværelse
<i>Vægbehandling</i> | 9. Vægge på badeværelset har hvide fliser på nederste del og overvægge er ved indflytningen malet med standardfarve jf. afsnit VI, stk. 6., med mindre der forinden foreligger anden aftale. |
| <i>Loftbehandling</i> | 10. Lofter i badeværelse er ved indflytningen malet med standardfarve jf. afsnit VI, stk. 6 |
| Gulv | 11. Gulve er lakerede |
| Træværk | 12. Dørkarme, indfatninger, vinduer og altandøre står enten i hvid, rød eller grå plast eller er malet med standardfarve. |

Bilag til vedligeholdelsesreglementets afsnit VII pkt. 5

MINIMUMSSTANDARD FOR OVERFLADER VED INDFLYTNING I AFDELING 157-0

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

EMNER:	4	3	2	1
Lofter:				
Malede eller hvidtede lofter	X			
Vægge:				
Tapetserede eller malede vægge	X			
Vægplader, præmalede eller med film	X			
Bræddevægge, (byg. med maks. 8 etager)	X			
Vægge ved køkkenvask, (vådrumsvæg)	X			
Garderobeskabe indvendig			X	
Badeværelsesvægge (vådrumsvægge)		X		
Gulve:				
Parketgulve		X		
Badeværelsesgulve (vådrumsgulve)		X		
Træværk:				
Fodpaneler		X		
Dørkarme og -indfatninger		X		
Dørtærskler, (dørtrin)			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:				
Køkken				
Køleskab (køle-/fryseskab)		X		
Emfang		X		

4. Afkrydses for nystandsset og håndværksmæssigt korrekt udført.

3. Afkrydses for pænt og ensartet, men ikke nystandsset.

2. Afkrydses for ensartet og med tegn på slid og ælde.

1. Afkrydses for gammel og slidt.