

**VEDLIGEHOLDELSESREGLEMENT**

**AFDELING 1228-0, KIRKETERP**

**LEJERBO HADSUND**

**Model A – normalistandsættelse**

6. september 2018

Vedligeholdelsesreglementet for afdeling 1228-0 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 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 afdeling 1228-0, 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 xxx

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 1228-0, Kirketerp, Lejerbo Hadsund

|  |  |
| --- | --- |
| I | Generelt |
| **Reglernes ikrafttræden** | 1. Med virkning fra den DATO XXX erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
 |
| **Ændring af lejekontrakten** | 1. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.
 |
| **Beboerklagenævn** | 1. 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** | 1. 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** | 1. 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** | 1. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.
 |
|  | 1. 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.
 |
|  | 1. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
 |
| **Særlig udvendig vedligeholdelse** | 1. 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.
 |
|  | 1. 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** | 1. 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.
 |
|  | 1. Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.
 |
|  | 1. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.
 |
| **Anmeldelse af skader** | 1. 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 |
| **Normalistandsættelse ved fraflytning** | 1. Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, 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 lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.  |
|  | 1. Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistandsættelsen.
 |
| **Misligholdelse** | 1. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
 |
|  | 1. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.
 |
| **Ekstraordinær rengøring** | 1. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
 |
| **Undladelse af normalistandsættelse** | 1. Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.
 |
| **Syn ved fraflytning** | 1. 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** | 1. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
 |
|  | 1. Kopi af fraflytningsrapporten 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 kopien af rapporten.
 |
| **Oplysning om istandsættelsesudgifter** | 1. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
 |
| **Endelig opgørelse**  | 1. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødig 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.
 |
|  | 1. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
 |
| **Arbejdets udførelse** | 1. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
 |
| **Istandsættelse ved bytning** | 1. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.
 |

|  |  |
| --- | --- |
| **V**  | **Særlig udvendig vedligeholdelse**(jf. III, 4) |
| Beboerne skal selv sørge for | 1. Snerydning fra egen hoveddør til fælles gangsti.
2. Vedligeholdelse af haver/terrasser til og med udvendig hæk. Vær særlig opmærksom på, at der skal luges mellem hækplanterne fra både have – og gadeside.

 1. Hækken må være maksimalt 150 cm høj
2. Hækken skal klippes en gang årligt, senest 1. august.
	* Dette vil som udgangspunkt blive gjort i forbindelse med en årlige havedag, hvis dette ikke er tilfældet, så er det eget ansvar.
3. Beplantning må maksimalt være 180 cm høje.
4. Både terrasse, for- og baghave skal altid fremstå ryddelig, og der må IKKE stilles affald og kasserede ting såsom køleskabe, gamle cykler eller andet i haverne.
 |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **VI** | **Særlige regler for indvendig vedligeholdelse**(Jf. IV, 1) |
| **Stuer, værelser og entré** *Vægbehandling* | 1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med Rutex og /malet med Flügger, vægmaling,, farve Dyrup råhvid glans 5 og skal vedligeholdes med produkter i tilsvarende kvalitet og farve.
2. Følgende tapet- og malingtype eller vægbeklædninger må ikke benyttes:
* Hessiantapet
* Skumtapet
* Vinyltapet
* Fløjlstapet
* Træpaneler
* Strukturmaling
 |
| *Loftbehandling*  | 1. Lofter er ved indflytning malet med Flügger, loftsmaling, Kode 0500n, farve råhvid, glans 2 og skal vedligeholdes med produkter i tilsvarende farve og kvalitet.
 |
| **Køkken***Vægbehandling* | 1. Vægge ved vasksiden er ved indflytning malet med produktnavn Flügger, vådrumsmaling, farve råhvid, glans 25, mens resterende køkkenvægge er malet med Flügger, farve råhvid, farvekode 0500n, glans 25 eller tilsvarende. Køkkenvæggene vedligeholdes med produkter i tilsvarende farve og kvalitet.
 |
| *Loftbehandling* | 1. Køkkenloft er ved indflytning malet med Flügger, loftsmaling, farve råhvid, farvekode 0500n, glans 2 eller tilsvarende og skal vedligeholdes med produkter i tilsvarende farve og kvalitet.
 |
| *Råderet køkken* | 1. Indsættes nyt køkken under individuel råderet skal det være et af følgende mærker eller et fabrikat i tilsvarende kvalitet: Svane, Invita eller IKEA.
2. Armaturer skal være af mærket FM Mattsson eller af tilsvarende kvalitet.
3. Køkkenlågerne samt køkkenbordpladen skal vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.
 |
| **Badeværelse***Vægbehandling* | 1. Væggene på badeværelset er ved indflytning malet med Flügger vådrumsmaling, farve råhvid, farvekode 0500n, glans 25 og vedligeholdes med produkt i tilsvarende farve og kvalitet.
 |
| *Loftbehandling* | 1. Væggene på badeværelset er ved indflytning malet med Flügger vådrumsmaling, farve råhvid, farvekode 0500n, glans 25 og vedligeholdes med produkt i tilsvarende farve og kvalitet.
 |

|  |  |
| --- | --- |
| *Rør og Radiator* | 1. Rør og radiatorer er ved indflytning malet med Flügger, farve råhvid, glans 40 og skal vedligeholdes med produkter i tilsvarende farve og kvalitet.
 |
| *Råderet badeværelse* | 1. Indsættes nyt badeværelse under råderet skal eventuelle skabe/møbler være et af følgende mærker: Svane, Invita eller IKEA. Skabe/møbler vedligeholdelses efter leverandørens anvisninger.
2. Al sanitet skal være hvidt.
3. Armaturer og brusere skal være af mærket FM Mattsson.
 |
| **Træværk**  | 1. Døre, paneler, vinduesplader, lysninger og indfatninger er malet med Flügger, farve S100N grå, glans 40 og kan vedligeholdes med produkt af tilsvarende kvalitet.
 |
| **Inventar/vvs** | 1. Lejeren skal selv sørge for renholdelse af inventar på badeværelse og i køkken. Herunder rengøring af gulvafløb samt løbende afkalkning af brusehovede, 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** | 1. 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. |
| **Gulve** | 1. Trægulve vedligeholdes med vandbaseret gulvlak, halvblank.
 |

|  |  |
| --- | --- |
| **VII** | **Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen** |
| Boligens stand ved lejemålets begyndelse | 1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.
2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejers skøn har været behov for det.
 |
| Slid og ælde | 1. Træværk, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindelig slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.
 |
| Farvevalg | 1. Der kan ikke fra indflytters side stilles særlige krav til farvevalg.
 |
| Vægge, lofter mm. | 1. Se bilaget ’*Minimumsstandarder for overflader ved indflytning.’*

Se særlige regler for indvendig vedligeholdelse stk. VI |

**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** |
| **Lofter:** |  |  |  |  |
| Malede eller hvidtede lofter | **X** |  |  |  |
| Loftplader, premalede eller med film | **X** |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Vægge:** |  |  |  |  |
| Tapetserede eller malede vægge |  | **X** |  |  |
| Flisevægge i køkken |  | **X** |  |  |
| Flisevægge i badeværelse  |  | **X** |  |  |
| Vægge ved køkkenvask, (vådrumsvæg) |  | **X** |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Gulve:** |  |  |  |  |
| Parketgulve |  | **X** |  |  |
| Badeværelsesgulve (vådrumsgulve) |  | **X** |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Træværk:** |  |  |  |  |
| Fodpaneler |  | **X** |  |  |
| Dørkarme og –indfatninger |  | **X** |  |  |
| Dørtærskler, (dørtrin) |  | **X** |  |  |
| Døre |  | **X** |  |  |
| Vindueskarme, -rammer og indfatninger |  | **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** |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Hårde hvidevarer:** |  |  |  |  |
| Komfur |  | **X** |  |  |
| Emfang |  | **X** |  |  |

4. Afkrydses for nyistandsat og håndværksmæssigt korrekt udført.

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

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

1. Afkrydses for gammel og slidt.