

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT AFDELING 161-0, HØJRIISPARKEN LEJERBO AALBORG

Model A – normalistandsættelse

Vedligeholdelsesreglementet for Lejerbo Aalborg afdeling 161-0 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 lovhensvisninger)



Vedttaget på afdelingsmødet den 4. august 2021

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 Aalborg afdeling 161-0, Højriisparken 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.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen i Lejerbo afdeling 161-0, Højriisparken

I Generelt

- | | |
|----------------------------------|---|
| Reglernes ikrafttræden | 1. Med virkning fra den 18. august 2021 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 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 | 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 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 | 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 lejerer har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lejerer 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. 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 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. 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 normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

- Oplysning om istandsættelsesudgifter**
9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejerens senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.
10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejerens lejerens skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse**
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. 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. Renholdelse af egen gangsti.
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 i baghaven må være maksimalt 180 cm høj.
4. Hækken i forhaven må være maksimalt 115 cm høj
5. Hække skal klippes en gang årligt. Hække i forhaven skal klippes både indvendig og udvendig. Hækkene skal være klippet omkring Skt. Hans.
6. Træer og øvrig bevoksning må være maksimalt 180 cm høj.
7. Både for- og baghaven skal altid fremstå ryddelig, og der må IKKE stilles affald og kasserede ting såsom køleskabe, gamle cykler eller andet i haverne.
8. Nytilplantning i haven må ikke genere hækken eller tilstødende haver.
9. Såfremt lejer under råderetten har opsat eller overtaget et skur, opsat eller overtaget trævæg ved carporten eller en havelåge, skal lejer selv vedligeholde råderetsarbejdet med træbeskyttelse i farven skifergrå. Træbeskyttelsen i den korrekte farve og kvalitet kan hentes på ejendomskontoret.
10. Såfremt lejer under råderetten har opsat eller overtaget et drivhus, skal drivhuset renholdes. Lejer skal selv sørge for vedligeholdelse af glas, herunder udskiftning af defekte/knuste glas.

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 uafsmittende plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstun 5 eller 7, i farven lys råhvid.
3. Væggene vedligeholdes løbende med maling i boperioden. Før maling skal væggene afvaskes og spartles. Væggene skal males med uafsmittende plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstun 5 eller 7, i farven lys råhvid. Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
4. Følgende tapet- og malings- eller vægbeklædninger må ikke benyttes:
 - Hessiantapet
 - Skumtapet
 - Vinyltapet
 - Fløjlstapet
 - Træpaneler
 - Strukturmaling

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 eller 7, i farven lys råhvid. Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Køkken

Vægbehandling

6. Vægge i køkkenet ved vaskesiden er ved indflytning tapetseret med Rutextapet eller glasvæv, malet med uafsmittende plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstun 25, i farven lys råhvid.
7. Vægge i køkkenet er ved indflytning tapetseret med Rutextapet eller glasvæv, malet med uafsmittende plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstun 5 eller 10, i farven råhvid.

8. Køkkenvæggene vedligeholdes løbende med maling i boperioden. Før maling skal væggene afvaskes og spartles. Væggene skal males med uafsmittende plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5 eller 10, i farven lys råhvid. Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Vægplader males ikke.

Pudsede lofter og beton lofter:

9. Lofter er ved indflytning malet med plastloftmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5 eller 10, i farven lys råhvid.
10. Lofter vedligeholdes løbende med plastloftmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5 eller 10, i farven lys råhvid. Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
11. 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 eller 10, i farven lys råhvid.

Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Badeværelse

Vægbehandling, malede vægge

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

14. 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:

15. Lofter er ved indflytning malet med plastloftmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25, i farven lys råhvid.
16. 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.
17. 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.

Synlige rør

18. 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 eller 50, i farven lys råhvid. Rørene skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Gulve

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

Ingen gulvtype må males.

- Trægulve**
20. Trægulve vedligeholdes med vandbaseret akrylgulvlak af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 40 eller 50, i farven råhvid. Gulvet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
- Træværk**
- Døre, paneler, vinduesplader, lysninger og indfatninger er malet med akrylplastemalje af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 40 eller 50, i farven råhvid.
Rørene skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
- Inventar/vvs**
21. Lejeren skal selv sørge for renholdelse af inventar på badeværelse og i køkken. Herunder rengøring af gulv afløb min. Hvert halve år, 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**
22. 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 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
Lofter:				
Malede eller hvidtede lofter	X			
Bræddelofter			X	
Vægge:				
Tapetserede eller malede vægge	X			
Flisevægge i badeværelse			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:				
Kømfur		X		
Køleskab			X	
Emfang		X		

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