VEDLIGEHOLDELSESREGLEMENT CENTERPARKEN, AFDELING 1066-0 LEJERBO KALUNDBORG KOMMUNE

Model A – normalistandsættelse

Vedligeholdelsesreglementet for afdeling 1066-0 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 lovhenvisninger)

Vedligeholdelsesreglementet her er vedtaget på afdelingsmødet den 18. marts 2019

Lejerbo

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 Kalundborg Kommune for, at din bolig bliver 'normalistandsat' med nødvendig hvidtning, maling tapetsering af vægge og lofter, samt rengøring. De bygningsoverflader, dvs. vægge, lofter og paneler, der fremtræder nyistandsatte ved fraflytningen, bliver ikke nødvendigvis normalistandsat.

I løbet af din boperiode overtager Lejerbo Kalundborg Kommune, afdeling 1066-0, 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 ansat fra Boligselskabet for Høng og Omegn 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.

Vedligeholdelsesreglementets godkendelsesdato fremgår af forsiden.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 1066-0, Centerparken

I Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra 1. april 2019 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.

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.

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

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 forsvarligt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. 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

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 lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren 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 normalistandsættelse

6. Normalistandsættelse 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. 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 normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

9. 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

10. 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

11. 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.

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)

Beboerne skal selv sørge for

1. Vedligeholdelse af haver og renholdelse af altaner.
2. Renholdelse af afløb på altan

Vær særlig opmærksom på

3. Buske og planter må kun plantes i krukker og må maksimalt være 180 cm høje inklusive krukkens højde.

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 Rutextapet eller glasvæv, malet med usmittende plastikmaling og skal vedligeholdes med følgende tapet- og malingtyper – eller produkter i tilsvarende farve og kvalitet:
   - Rutex-tapet 135 gram ekstra
   - Glasvæv/glasfilt Wall-hess
   - Plastikmaling, Dyrup, lys råhvid, glans 7.
2. Dog må følgende tapet- og malingtype eller vægbeklædninger ikke benyttes:
   - Hessiantapet
   - Skumtapet
   - Vinyltapet
   - Fløjlstapet
   - Træpaneler
   - Strukturmaling
   - Stenpaneler
3. Før maling skal vægge afvaskes og spartles.
   Efter maling skal vægge fremstå med en ensartet dækket og udfyldt flade.

Loftbehandling

4. Lofter i stuer/værelser/entre er ved indflytningen malet med Sadolin 05, lys råhvid eller anden maling i tilsvarende kvalitet, farve og glansgrad.
5. Før maling skal loftet afvaskes og spartles.
   Efter maling skal loftet fremstå med en ensartet dækket og udfyldt flade.

Køkken
Vægbehandling

6. Vægge i køkken er ved indflytningen tapetseret med Rutextapet eller glasvæv, malet med usmittende plastikmaling og skal vedligeholdes med følgende tapet- og malingtyper – eller produkter i tilsvarende farve og kvalitet:
   - Rutex-tapet 135 gram ekstra
   - Glasvæv/glasfilt Wall-hess
   - Plastikmaling, Sadolin eller Dyrup, lys råhvid, glans 35 på væg over køkkenbord, glans 10 på øvrige vægge.
7. Før maling skal loftet afvaskes og spartles.
   Efter maling skal loftet fremstå med en ensartet dækket og udfyldt flade.

Loftbehandling

8. Lofter i køkken er ved indflytningen malet med Sadolin 05, lys råhvid eller anden maling i tilsvarende kvalitet, farve og glansgrad.
9. Før maling skal loftet afvaskes og spartles.

10. Efter maling skal loftet fremstå med en ensartet dækket og udfyldt flade.

Råderet, individuel, køkken

11. Indsættes nyt køkken under individuel råderet skal det være et af følgende fabrikater eller i tilsvarende kvalitet: HTH, Svane, Invita eller tilsvarende kvalitet.

12. Armaturer skal være af mærket FM Mattsson, Grohe eller af tilsvarende kvalitet.

13. Køkkenlågerne samt køkkenbordpladen vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

Badeværelse

Vægbehandling

14. Vægge i badeværelset er ved indflytningen tapetseret med vådrums-glasvæv/glasfilt og malet med acrylplastmaling. Væggene skal vedligeholdes med produkter i tilsvarende kvalitet, glansgrad og farve:
    a. vådrums-glasvæv/glasfilt Wall-hess/glass 2299
    b. Acrylplastmaling, glans 25, lys råhvid

15. Efter maling skal vægge fremstå med en ensartet dækket og udfyldt overflade.

16. Ved nyopsætning af glasvæv/filt gælder følgende:
    - Behandling med vådrumsgrunder i henhold til brugsanvisning.
    - Glasvæv/glasfilt Wall-hess eller tilsvarende opsættes med vådrumsklæber eller vådrumslim, hvorefter tørretid for klæber/lim nøje skal overholdes. Vær opmærksom på, at glasvæv skal stødes op til næste bane med efterfølgende rulning med vådrumsklæber/lim.
    - Slibning, afstøvning og mellembehandling med acrylplastmaling, glanstrin 55, råhvid.
    - Afstøvning og færdigbehandling med acrylplast- maling, glanstrin 55, råhvid.

17. Flisevægge renholdes og afkalkes løbende.

Loftbehandling

18. Lofter i badeværelse er ved indflytningen malet med Dyrup vådrumsmaling, glansgrad 50, lys råhvid eller anden maling i tilsvarende kvalitet, farve og glansgrad.

19. Før maling skal loftet afvaskes og spartles.

20. Efter maling skal loftet fremstå med en ensartet dækket og udfyldt flade.

Rør og Radiator

21. Rør og radiatorer vedligeholdes med Flügger interiør, modehvid, glans 40 eller anden maling i tilsvarende kvalitet og farve.

22. Før maling afrenses og slibes for rust. Der grundmales i nødvendigt omfang og plettes med rusthindrende maling hvor nødvendigt.

Råderet badeværelse

23. Indsættes nyt badeværelse under råderet skal eventuelle skabe/møbler være et af følgende mærker: HTH, Svane, Invita eller tilsvarende kvalitet. Skabe/møbler vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

24. Al sanitet skal være hvidt.

25. Armaturer og brusere skal være af mærket FM Mattsson, Grohe eller tilsvarende kvalitet.

Træværk
Karme, fodpaneler, lister

26. Karme, fodpaneler, vinduer og lister vedligeholdes som følger:
    - Afvaskning med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning.
    - Mellemslibning
    - Pletspartling
    - Plastgrundmaling og mellemmaling
    - Acrylplastmaling glanstrin 40, råhvid

Døre

27. Malede døre vedligeholdes som følger:
    - Afvaskning med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning.
    - Mellemslibning
    - Pletspartling
    - Plastgrundmaling og mellemmaling
    - Acrylplastmaling glanstrin 40, hvid

Skabslåger

28. Malede skabslåger vedligeholdes som følger:
    - Afvaskning med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning.
    - Mellemslibning
    - Pletspartling
    - Plastgrundmaling og mellemmaling
    - Acrylplastemalje glanstrin 40, hvid

29. Efter maling skal træværket fremstå med en ensartet dækket og udfyldt flade.

Inventar/vvs

30. 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 håndvask og toilet skal anvendes milde rengøringsmidler, da syreholdige produkter ødelægger emaljen.

Inventar/EL

31. Lejeren skal sørge for løbende renholdelse af køle- fryseskab, emhætter og komfur, herunder bageplader.

    Lejer skal selv udskifte elpærer i fastmonterede lamper, i køleskab, i ovn, under overskabe samt i emfang.

    Lejer skal selv udskifte filter i emfang.

Gulve

Trægulve

32. Trægulve vedligeholdes med vandbaseret gulvlak, halvblank/silkemat. Junkers, Dyrups eller tilsvarende kvalitet og renholdes med opvaskemiddel.

Klinkegulve

33. Klinkegulve rengøres med brun sæbe eller andet mildt rengøringsmiddel.

Vinylgulve

34. Vinylgulve rengøres med sæbespåner eller plejesæbe anbefalet af producenten. Pletter og mærker skal fjernes så snart de opdages. De skal fjernes med rent vand, rengøringsmiddel, mineralsk terpentin eller sprit. Prøv med det mildeste middel først.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard
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 udlejerens skøn har været behov for det.

Slid og ælde

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

Farvevalg

4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

Vægge, lofter mm.

5. 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
Lofter:				
Malede eller hvidtede lofter	X			
Vægge:				
Tapetserede eller malede vægge	X			
Malede vægge ved køkkenvask	X			
Flisevægge på badeværelse		X		
Flisevægge i køkken			X	
Gulve:				
Parketgulve			X	
Vinylgulve			X	
Badeværelsesgulve, (vådrumsgulve)		X		
Plastikindfatninger og paneler				
Fodpaneler				X
Dørkarme og –indfatninger				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:				
Komfur			X	
Køle- fryseskab			X	
Emhætte/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.