

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT AFDELING 108-0, REVLINGBAKKEN LEJERBO AALBORG

Model A – normalistsandsættelse

Vedligeholdelsesreglementet for afdeling 108-0 er udarbejdet med udgangspunkt i standardvedligeholdelsesreglement 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)





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, 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 afdeling 108-0, Revlingbakken, 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 1. oktober 2018

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 108-0, Revlingbakken



I

Generelt

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den 1. oktober 2018, 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.



III

Lejerens vedligeholdelsespligt

Vedligeholdelse i boperioden

1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med 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, vandhaner, 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. Unnlades 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 af lofter.
 - 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.

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 uforvarlig 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 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 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 lejeren's andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.



- Endelig opgørelse**
11. Udlejerer sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerer uden unødige forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerers andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
 12. I den endelige opgørelse kan lejerers samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse**
13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerers 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. Beboeren har ingen udvendig vedligeholdelse for

VI

Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(Jf. IV, 1)

Generelt

Malerarbejde skal generelt og i alle faser, udføres håndværksmæssig forsvarligt. Tapet skal være af typen Rutex Extra eller lignende. Der må kun anvendes kvalitetsmaling af anerkendt fabrikat, f.eks. Sigmatex, Butinox, Dyrup, Flügger, Hygæa eller Sadolin.

Stuer, værelser og entré

Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med Rutex Extra og malet med vægmaling, råhvid, kode s-0502-y, glans 7 til fuld dækning. Og kan vedligeholdes med produkter i tilsvarende kvalitet og farve.
2. Dog må følgende tapet- og malings- eller vægbeklædninger ikke benyttes:
 - Hessiantapet
 - Skumtapet
 - Vinyltapet
 - Fløjlstapet
 - Træpaneler
 - Strukturmaling

Loftbehandling

3. Lofter er ved indflytning malet med, loftmaling, hvid, kode s-0500-n, glans 5 til fuld dækning og kan vedligeholdes med produkt i tilsvarende kvalitet og farve.

Køkken

Vægbehandling

4. Køkkenvægge er ved indflytning tapetseret med Rutex Extra, og malet med vægmaling, råhvid kode s-0502-y, glans 7 til fuld dækning og skal vedligeholdes med produkt i tilsvarende kvalitet og farve.

Loftbehandling

5. Lofter er ved indflytning malet med loftmaling i hvid, kode s-0500-n, glans 5 til fuld dækning og skal vedligeholdes med produkt i samme kvalitet og farve.

Skabe og bordplade

6. Indsættes nyt køkken under råderet skal skabe/møbler være et af følgende mærker: HTH, Svane, Invita eller IKEA. Skabe/møbler vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.
7. Armaturer skal være af mærket Damixa Space.
8. Køkkenlågerne samt køkkenbordpladen vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

Badeværelse

Vægbehandling

9. Vægge i badeværelset er malet med vådrumsmaling, råhvid, kode s-0502-y, glans 7 til fuld dækning og skal vedligeholdes med produkt i samme kvalitet og farve.

Loftbehandling

10. Badeværelseslofter er malet med loftsmaling, hvid, kode s-0500-n, glans 5 og skal vedligeholdes med produkt i samme kvalitet og farve.

Rør og Radiator

11. Er ved indflytning malet med hvid, kode s-0500-n, glans 40 til fuld dækning og skal vedligeholdes med produkter i samme kvalitet og farve.

Råderet badeværelse

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

13. Al sanitet skal være hvidt.

14. Armaturer og brusere skal være af mærket Oras Optima Krom

Træværk

15. Er malet med træmaling i farven hvid, kode s-0500-n, glans 40 til fuld dækning. Og skal vedligeholdes med produkter i samme kvalitet og farve

Inventar/vvs

16. Lejeren skal selv sørge for renholdelse af inventar på badeværelse og i køkken. Herunder rengøring af gulv afløb samt løbende afkalkning af bruse hoved, 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

17. Lejeren skal sørge for løbende renholdelse af emhætte og komfur, herunder bageplader.

Gulve

18. Trægulve vedligeholdes med vandbaseret gulvlak, halvblank.

Garderobeskabe.

19. Skydedøre og ende gavle vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

Entredøre.

20. Lejeren skal selv vedligeholde entredøre efter leverandørens anvisninger. Det er ikke tilladt at slå eller andet i dørene, hverken udvendig eller indvendigt (f.eks. julepynt m.v.)



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 | 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. Der kan mod merbetaling, efter aftale med varmemesteren (inden vedligeholdelses arbejdet er påbegyndt) imødekommes andet farvevalg. |
| Vægge, lofter mm. | 5. Se bilaget ' <i>Minimumsstandarder for overflader ved indflytning.</i> '
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
Løfter:				
Malede lofter	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 indvendige			X	
Entredøre	X			
Vindueskarme, -rammer og indfatninger			X	
Hvide rammer og indfatninger i stue + træbænk	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				
Stuen	X			
Øvrige rum		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.