

Forslag 2

Gammelt:

ny Vedligeholdelsesreglement for Lejerbo afdeling nr. 108.0

Lejerbo boligorganisation Aalborg.

Model A – normalistsættelse

A-ordning – kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsatsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Forslag 2

Erstattes med:

VEDLIGEHOVELSESREGLEMENT AFDELING 108-0 REVLINGBAKKEN LEJERBO AALBORG

Model A – normalistsandsættelse

Vedligeholdelsesreglementet for afdeling 108-0 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 'normalistsandsat' med nødvendig hvidtning, maling tapetsering af vægge og lofter, gulvbehandling samt rengøring. De bygningsoverflader, dvs. vægge, lofter, paneler og gulve, der fremtræder nyistsandsatte ved fraflytningen, bliver ikke nødvendigvis normalistsandsat.

I løbet af din bo periode overtager Lejerbo afdeling 108-0, Revlingbakken gradvis udgiften til normalistsandsættelse med én procent om måneden. Når du har boet 100 måneder i afdelingen skal du derfor ikke betale noget til normal-istsandsættelsen.

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 20/4 2017

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 108-0 Revlingbakken.

Forslag 2

Gammelt:

I

Generelt

Reglernes ikrafttræden 1. Med virkning fra den 1. maj 2005 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Forslag 2

Erstattes med:

I

Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 20. april 2014 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Gammelt:

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.

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.

Erstattes med:

III

Vedligeholdelse i bo perioden

Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

2. 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, komfurer, og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

Gammelt:

IV

Ved fraflytning

Normalstandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning skal der udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig
- hvidtning
- maling 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.

Erstattes med:

IV

Ved fraflytning

Normalstandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig
 - Maling af lofter
 - Maling 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.

Gammelt:

VI Malevejledning

Særlig vejledning for indvendig vedligehold i boperioden

Lofter	
Gips, puds, beton e.lign.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rengøring med grundrens i fornødent omfang. 2. Søm- og skruehuller, revner mv. lukkes med gipsfiller. 3. Loftmaling af Sigma vægplasy vandbaseret glans 5 til fuld dækning. Er der risiko for nikotingennemslag e. lign., skal der i stedet anvendes spærrende loftmaling.
Stuer, værelser, entré	
Vægge	<ol style="list-style-type: none"> 1. Malebehandlede vægge vaskes for fedt og snavs med grundrens. 2. Søm- og skruehuller lukkes med gipsfiller. 3. Vandbaseret vægmaling Sigmatex glans 5 til fuld dækning.
Køkken	
Vægge Malede vægge ved vask og komfur	<ol style="list-style-type: none"> 1. Malebehandlede vægge vaskes for fedt og snavs med grundrens. 2. Søm- og skruehuller lukkes med gipsfiller. 3. Sigmatex glans 10 til fuld dækning.
Badeværelse	
Vægge	<ol style="list-style-type: none"> 1. Evt. forekomster af skimmel/mug fjernes med Klorin e. lign. 2. Grundig vask med grundrens. 3. Søm- og skruehuller mv. lukkes med vådrumsspartel. 4. Sigma vægplasy glans 5.
Rør, radiatorer	
(Inkl. evt. jernvinduer)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Afrensning af løstsiddende maling samt slibning. 2. Vask med grundrens. 3. Bart jern grundes med rusthindrende grundmaling. 4. Acrylplastemalje glans 40 eller 50 til fuld dækning.
Træværk	
Fodpaneler, gerikter, dørkarme, skabs gavle samt malebehandlede døre, skabs- og køkkenlåger	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vask med grundrens. 2. Slibning til jævn og mat flade. 3. Spartling af skrammer og ujævnheder med acrylspartelmasse/slibning. 4. Pletning eller fuld strygning med plastgrundmaling. 5. Sigma Acryl 50 S1000 N.

Forslag 2

Altanpartier	Træbehandling kan afhentes hos varmemesteren.
Inventar	
Køkkenbordsplader, køkkenskabe/-sider/-kanter/- låger/-skuffer. Garderobeskabe/-sider/-kanter/-låger samt garderobeskabe indvendig	1. Grundig rengøring.
Vinduer	
Karme, rammer og bundplader	1. Rengøring i alm. Rengøringsmidler. Vinduer må ikke behandles med alkohol, lakfortynder eller organiske opløsningsmidler.
Gulve	
Parketgulve og dørtrin	1. Vask med grundrens. 2. Eftervask med eddikesyre vand (2dl 32 % eddikesyre til 8-10 ltr. vand) 3. Matslibning 4. Nedslidte områder plettes med acrylgulvlak. 5. Acrylgulvlak glans 40 eller 50 i fyldigt lag. Bemærk: Der <u>skal</u> mellemslibes imellem hver lakering.

Bemærk: De i skemaet anførte anvisninger er udarbejdet i henhold til normalt vedligehold. Der kan dog i enkelte tilfælde være specielle forhold, som kræver en individuel behandling. Eventuelle usikkerheder skal altid løses i samråd med ejendomskontoret.

VI Særlige regler vedr. maling og tapetsering (Ved fraflytning)

Generelt Malearbejde skal generelt og i alle faser, udføres håndværksmæssig forsvarligt.

Tapet Opsættes der savsmuldstopet i enkelte rum, skal typen være synsmæssig identisk med de øvrige. Tapetseres alle rum, skal der anvendes middelstruktur f.eks. Rutex

Forslag 2

Extra e. lign. Tapetet skal være fastsiddende til maling uden skæmmende samlinger.

Bemærk: Der må ikke opsættes skumtapeter, hessianbeklædning, træpaneler, fløjlstapeter e. lign. Der må ligeledes ikke opsættes savsmuldstapet på savsmuldstapet.

- Trælofter** Male- og ludbehandling af trælofter må kun udføres i samråd med ejendomskontoret.
- Maling** Nymalede områder skal fremstå fuldt dækket og ensartet i kulør og glans uden ”helligdage” og løbere. Malinglagene skal være fastsiddende. Der må kun anvendes kvalitetsmaling af anerkendt fabrikat, f.eks. **Sigmatex**, Butinox, Dyrup, Flügger, Hygæa, Sadolin.
- Spartling** Spartlede områder skal i struktur ligne det omkringværende underlag.
- Vask** Fedt og snavs er årsag til dårligt vedhæftende maling. Det er derfor vigtigt, at der inden malebehandling vaskes grundigt med grundrens (malerens) – vigtigst er træværk, rør/radiatorer samt vægge i køkken og bad. *Husk altid eftervask med rent vand.*
- Skimmel** Forekomster af skimmel/mug i f.eks. i vindueslysninger eller generelt på badeværelser behandles inden tapetopsætning/malebehandling med klorholdigt rengøringsmiddel - f.eks. klorin eller tilsvarende.
- Gulvlak** Der må kun anvendes acrylgulvlak af god kvalitet fra anerkendt producent, f.eks. Junckers, Casco eller tilsvarende. Følg altid producentens brugervejledning. Nylakerede overflader skal fremstå jævnt og ensartet i glans, uden synlige ridser og misfarvninger fra underlaget. Laklagene skal være fastsiddende. Mekanisk afslibning til bart træ kan derfor være nødvendig, hvilket i reglen kræver professionel assistance i samråd med ejendomskontoret.
Bemærk: Det er altid en god idé, at udføre en fuld færdig prøvebehandling på ca. ½ m² for at kontrollere vedhæftning og forenelighed med den eksisterende laktype.
- Tvivl?** Er du i tvivl, så søg altid råd og vejledning hos en fagmand, farvehandler, varmemesteren eller på ejendomskontoret.

VI Rengøringsvejledning Malede og lakerede overflader

- Generelt** Plastmaling og acrylgulvlakker skal være gennemhærdet inden rengøring, hvilket normalt tager 4-6 uger.

Anvend altid så neutralt og mildt sæbevand som muligt. Brug aldrig sulfo, brun sæbe, voks- eller silikoneholdige plejemidler, polish eller sæbe med slibemidler. Følg i øvrigt leverandørens brugsanvisning. *Overdosering hjælper ikke, men kan skade malingen eller gulvlakken.* Forbruget af vaskevand skal være moderat. Eftervask med rent vand er i reglen altid en god idé’.

Forslag 2

Anvend kun svamp, klud eller blød børste.
Brug aldrig ståluld, skuresvampe e. lign.

Træværk

Begynd rengøringen fra neden og vask opefter, så undgås striber i malingen.
Der kan f.eks. anvendes universelt rengøringsmiddel som Ajax, eller tilsvarende.

Vægge

Mat plastmaling kan i de fleste tilfælde ikke rengøres uden at efterlade et skjoldet udseende. Lav derfor en lille vaskeprøve i et ikke synligt område.
Halvmatte til halvblanke overflader kan dog i reglen rengøres som træværket.

Gulve

Den daglige rengøring foretages ved støvsugning og evt. aftørring med rent vand og hårdt opvredet klud.
Til grundig rengøring anvendes mild sæbspånevand i forholdet ½ kop sæbspåner til 5 ltr. håndvarmt vand
Skomærker e. lign. fjernes med mineralsk terpentin eller rensat benzin.

VIII Forandringer/ombygning af vådrum hvor man ønsker at gøre brug af råderetten.

Betingelser.

- Følgende betingelser skal opfyldes.
1. Udføres efter forudsætningerne for bygningsmæssigt og håndværksmæssigt korrekthed.
 2. Opføres for egne midler.
 3. Vedligeholdelsespligten af produkter der ikke er standard i Lejerbo afholdes af lejeren.
 4. Renoveres uden badekar skal der udføres installationer til vaskemaskine.
 5. Fliser skal være i lyse og humane farver.
 6. Der skal afleveres min. 15 stk. fliser til varmemesteren til fremtidig reparationsarbejder.
 7. Sammen med ansøgning afleveres en beskrivelse af projektet, flise og farvevalg, samt en produktbeskrivelse af vådrumsmebran og fugeprodukt.
 8. Der skal indsendes dokumentation til administrationen på følgende efter færdiggørelsen af projektet.
 - Dokumentation på vådrumsmebran inkl. foto.
 - Dokumentation omkring udførelsen af rørgennemføringer. Foto.
 9. Varmemesteren skal løbende besigtige arbejdet.
 10. Såfremt vådrummet ikke er i overensstemmelse med ovennævnte kan Lejerbo på lejers regning bringe vådrummet i orden.

Erstattes med:

VI

Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(Jf. IV, 1)

Generelt

Malearbejde 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, Sadolin.

Stuer, værelser og entré

Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med Rutes Extra, og malet med 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 malingstype 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 produkter i tilsvarende kvalitet og farve

Køkken

Vægbehandling

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

Loftbehandling

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

Råderet køkken

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.

Forslag 2

7. Armaturer skal være af mærket Damixa Space
8. Køkkenlågerne samt køkkenbordpladen vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

Badeværelse

Vægbehandling

9. Vægge i badeværelse er malet med Råhvid, kode s-0502-y, glans 7 til fuld dækning og skal vedligeholdes med produkter i samme kvalitet og farve.

Loftbehandling

10. Males med farve: hvid, kode s-0500-n, glans 5

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 vedligeholdelses efter leverandørens anvisninger.

13. Al sanitet skal være hvidt

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

Træværk

15. Males med 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.

Gammelt:

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

- | | |
|------------------------------|---|
| Boligens standard ved | 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 fra indflytters side stilles særlige krav til farvevalg. Der kan mod merbetaling, efter aftale med varmemesteren imødekommes andet farvevalg. |
| . | |
| Vægge, lofter m.m. | 5. Se bilaget <u>Minimumsstandard for overflader ved indflytning</u> |

Forslag 2

Erstattes med:

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, inventar, 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 'Minimumsstandarder for overflader ved indflytning.'
Se særlige regler for indvendig vedligeholdelse stk. VI

Forslag 2

Gammelt:

Bilag til vedligeholdelsesreglement 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	X			
Vægge:				
Malede vægge	X			
Vægge ved køkkenvask (fliser)		X		
Badeværelsesvægge (fliser)			X	
Badeværelsesvægge (malede)	X			
Gulve:				
Parketgulve		X		
Badeværelsesgulve (vådrumsgulve)			X	
Træværk:				
Fodpaneler			X	
Dørkarme og -indfatninger		X		
Dørtærskler (dørtrin)			X	
Døre			X	
Altanpartier (træ)			X	
Vinduer:				
Vindueskarme, -rammer, -indfatninger			X	
Vinduer	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 installationer:				
Radiatorer		X		
Hårde hvidevarer:				
Komfur				X
Emhætte			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.

Forslag 2

Erstattes med:

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 lofter	X			
Vægge:				
Malede vægge på savsmuld tapet	X			
Flisevægge i køkken		X		
Flisevægge i badeværelse	X			
Vægge i badeværelse	X			
Gulve:				
Parketgulve		X		
Badeværelsesgulve (vådrumsgulve)	X			
Plastik vinduer		X		
Træværk:				
Fodpaneler			X	
Dørkarme og -indfatninger		X		
Dørtærskler, (dørtrin)			X	
Døre			X	
Vindueskarme			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		
Emhætte		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.