

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT GLENTEVEJ, AFDELING 1071-0

Lejerbo Kalundborg Kommune

Model A – normalistsandsættelse

Vedligeholdelsesreglementet for afdeling 1071-0 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 lovhenvísninger)





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 Boligselskabet for Høng og Omegn 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 Boligselskabet for Høng og Omegn, afdeling 1071-0, 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.

Vedligeholdelsesreglementet her er vedtaget på afdelingsmødet den 9. august 2021

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen på Glentevej, afdeling 1071-0.

**I****Generelt****Reglernes
ikrafttræden**

1. Med virkning fra 1. marts 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 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

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 udlejer, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejer har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.
2. Lejer afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejer overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejer således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

Misligholdelse

3. Lejer 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 lejer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejer 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. Udlejer foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejer indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport

8. Ved synet udarbejder udlejer en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejer.



- | | |
|---|---|
| | 9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejerer ved synet eller sendes til lejerer 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 synsdataen giver udlejerer lejerer skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerers andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse. |
| Endelig opgørelse | <p>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.</p> <p>12. I den endelige opgørelse kan lejerers samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.</p> |
| Arbejdets udførelse | 13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerers foranledning. |
| Istadsættelse 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.

2. Beboeren har pligt til at holde adgangen til postkassen is- og snefri.

Vær særlig opmærksom på

3. Der må ikke beplantes på ydersiden af hegn eller hæk ud mod fællesarealerne.

4. Såfremt der er hæk til lejemålet, skal hækkes klippes både ud- og indvendig en gang årligt, senest 1. august. Hækken må være maksimalt 170 cm høj.

5. Klatreplanter må ikke klatre så højt op ad muren, at de kan komme ned i tagrenden eller under taget og må heller ikke dække for udendørslamper eller vinduer. De skal løbende beskæres.

6. Træer og buske må ikke være så høje, at de genrer udsigt eller tager sol fra andre haver. Såfremt der kommer skriftlige klager, skal de beskæres til max 180 cm.

7. Såfremt beboeren under råderetten har opført et redskabsskur eller en terrasseoverdækning, skal træværket behandles med træbeskyttelse i farverne: neutral eller brun – Vedligeholdelsesfri materialer dog undtaget

Overdækket terrasse:

Taget skal være af matteret trapez eller termoplade.

Tagkonstruktion skal være af trykimprægneret træ og i øvrigt opfylde tagproducentens mål og anvisninger.

Stolper skal være trykimprægneret min.100*100 mm, nedgraves og eventuelt støbes i min. 80 cm dybde.

Redskabsskur:

Skuret må være max 5 m², 225 cm højt

Taget udføres som saddeltag eller som ensidig hældning.

Taghældningen skal opfylde tagproducentens anvisninger

Tagkonstruktion skal være med vandfaste plader belagt med

tagpap og i øvrigt opfylde tagproducentens mål og anvisninger.

Udvendigt træ eller træ der kan udsættes for fugt skal være trykimprægneret.

Bærende stolper skal være trykimprægneret min.100*100 mm, nedgraves og eventuelt støbes i min. 80 cm dybde.

Beklædning skal være af trykimprægneret træ – alternativt

HardiPlank, IvarPlank eller lignende vedligeholdelsesfrit materiale.



8. Alt udvendigt træværk vedligeholdelses af afdelingen, dog undtaget træværk opsat af lejer, dette vedligeholdes af denne. Såfremt beboerne under råderetten har opsat eller overtaget hegn og/eller havelåge, skal hegnet fremstå velholdt og vedligeholdes med træbeskyttelse efter behov. Træbeskyttelsen skal være i farverne: neutral, eller brun.

Hegn ved terrasse mod have må være maksimalt 130 cm højt. Stolper 100*100 mm skal være trykimprægnerede og nedgraves frostfrit – min 80 cm

Hegnet skal være af samme type som eksisterende hegn med vandret beklædning 38*56mm varmebehandlede lægter smurt i træolie med brun farve. Alternativt en af følgende typer: "Kongsberg" og "Den Haag plankehegn" eller tilsvarende kvalitet/design – hegnet skal være brunimprægneret eller efterfølgende behandlet med brun træbeskyttelse.

Hegn ved gavl og husmur mod hæk (Gavlboliger) må være maksimalt 130 cm. Stolper 100*100 mm skal trykimprægnerede og nedgraves frostfrit – min 80 cm

Hegnet skal være af samme type som eksisterende hegn med vandret beklædning 38*56mm varmebehandlede lægter smurt i træolie med brun farve.

9. Såfremt beboerne under råderetten har opsat en markise, skal den:
- Tørre godt før den rulles ind, hvis den er blevet våd.
 - Gøres ren mindst en gang om året med vand med lidt sulfo
i. Imprægner evt. markisen efter vask.
 - Er der algedannelser, som sæbevandet ikke kan klare, kan anvendes almindelig algefjerner. Følg anvisningen på flasken.
 - De fleste markiser har aluminiumsstel, og det bør vaskes med autoshampoo en gang om året.

Alle bevægelige dele er smurt ved levering, og vedligeholdelse er unødvendig det første år. Derefter bruges en fed syrefri sprayolie - pas på dugen. Eventuelle oliepletter fjernes med rensbenzin.

Markisen må ikke være ude i stærk blæst. Trækkes den våd ind pga. blæst, skal den rulles ud og tørres ved først givne lejlighed. Markisen skal være ensfarvet eller stribet og må ikke indeholde nogen form for reklame.

Markisen skal have en lukket kassette og være af fabrikat Sega, Faber eller tilsvarende kvalitet.



10. Såfremt lejer eller tidligere lejer under råderetten har opført et drivhus, skal lejer selv vedligeholde glas, herunder udskifte defekte glas.

VI

Stuer, værelser og entré *Vægbehandling*

Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (Jf. IV, 1)

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 malingstyper – 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 malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes:

- Hessiantapet
- Skumtapet
- Vinyltapet
- Fløjlstapet
- Træpaneler
- Strukturmaling
- Stenpaneler

Loftbehandling

3. Før maling skal vægge afvaskes og spartles.
Efter maling skal vægge fremstå med en ensartet dækket og udfyldt flade.
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 malingstyper – 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 IKEA.
12. Armaturer skal være af mærket FM Mattesson, 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, glanstin 55, råhvid.
 - Afstøvning og færdigbehandling med acrylplast- maling, glanstin 55, råhvid.

Loftbehandling

17. Flisevægge renholdes og afkalkes løbende.
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 IKEA. Skabe/møbler vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

24. Al sanitet skal være hvidt.

25. Armaturer og brusere skal være af mærket FM Mattesson, 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 mellemmalning
- Acrylplastmaling glanstrin 40, råhvid

Døre

27. Malede døre vedligeholdes som følger:

- Afvaskning med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning.
- Mellemslibning
- Pletspartling
- Plastgrundmaling og mellemmalning
- Acrylplastmaling glanstrin 40, hvid

Skabslåger

28. Malede køkkenskabslåger samt øvrige malede låger vedligeholdes som følger:

- Afvaskning med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold som i produktvejledning.
- Mellemslibning
- Pletspartling
- Plastgrundmaling og mellemmalning
- Acrylplastmalje 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 køleskab, fryser, emhætter og komfur, herunder bageplader.

Lejer skal selv udskifte elpærer i køleskab, ovn og under overskabe samt emfang og filter i emfang.

Gulve

Trægulve

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



Klinkegulve

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

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
Løfter:				
Malede eller hvidtede lofter	X			
Vægge:				
Tapetserede eller malede vægge	X			
Vægge ved køkkenvask	X			
Malede vægge på badeværelse (vådrumsvægge)	X			
Flisevægge på badeværelse		X		
Linoliumsvægge på badeværelse			X	
Gulve:				
Parketgulve		X		
Vinylgulve			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:				
Køle- fryseskab		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.