

# VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT AFDELING 274-0, STRANDGADE LEJERBO HOLBÆK

## Model A – normalistandsættelse

Vedligeholdelsesreglementet for Lejerbo afdeling 274-0 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)



## 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 afdeling 274-0, 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 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 31. januar 2019

**Venlig hilsen**

**Bestyrelsen i afdeling 274-0, Strandgade**

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

1. Med virkning fra den 14. februar 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 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. Disse ting vil fremgå af indflytningsrapporten og mangellisten.

**III****Lejerens  
vedligeholdelsespligt****Vedligeholdelse i boperioden**

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 lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.
2. Lejereren 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. Lejereren 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 lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren 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. Lejereren 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 lejereren ved synet eller sendes til lejereren 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 lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.

**Endelig opgørelse**

11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren uden unødigt 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

Beboerne skal ikke foretage nogen form for udvendig vedligeholdelse.

**VI****Særlige regler for indvendig vedligeholdelse**

(Jf. IV, 1)

**Stuer, værelser og entré**  
*Vægbehandling*

1. Vægge i stuer/ værelser/ entré er ved indflytning tapetseret med Rutex-tapet eller glasvæv, malet med uafsmittende plastikmaling og skal vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:
  - Rutex-tapet 135 gram ekstra
  - Glasvæv/glasfilt Wall-hess/glass 2299 eller tilsvarende.
  - Plastikmaling Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstun 5 i farven lys råhvid.

2. Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes:

- Hessiantapet
- Skumtapet
- Vinyltapet
- Fløjltapet
- Træpaneler
- Strukturmaling
- Stenpaneler

*Vægbehandling*

3. Afvaskes og spartles. Derefter opsættes Rutex- eller glasvæv. Herefter males minimum 1-2 gange med usmittende plastikmaling Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstun 5 i farven lys råhvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.

*Pudsede lofter og beton lofter:*

5. Afvaskes og udspartles – herefter males minimum 1-2 gange med vandig alkyd loftmaling af mærke Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstun 5, i farven lys råhvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.

**Synlige rør**

6. Afrenses og slibes for rust. Grund isoleres i nødvendigt omfang. Pletning med rusthindrende maling. Herefter males med minimum 2 gange med akrylplastemalje af mærke Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstun 40, lys råhvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.

**Faldstammer**

7. Afrenses og slibes for rust. Grund isoleres i nødvendigt omfang. Pletning med rusthindrende maling. Herefter males med minimum 2 gange med akrylplastemalje af mærke Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstun 40, lys råhvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.

**Køkken**  
*Vægbehandling*

8. Afvaskes og spartles. Derefter opsættes Rutex- eller glasvæv/glasfilt. Herefter males minimum 1-2 gange med usmittende plastikmaling af mærke Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstun 25, lys råhvid.

Over køkkenborde males som anført ovenfor under vægbehandling med usmittende plastikmaling af mærke Sadolin,

Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstin 35, lys råhvid.  
Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.  
Vægplader males ikke.

*Pudsede lofter og beton lofter:*

9. Afvaskes og udspartles – herefter males minimum 1-2 gange med vandig alkyd loftmaling af mærke Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstin 5, råhvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.
10. Hvor der på lofter opsættes glasfilt på grund af revnedannelser skal følgende behandling foretages:
  - a. Afrensning og afvaskning til fast og bæredygtig grund.
  - b. Pletsparthing 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 mærke Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstin 5, lys råhvid. Udfaldskrav: dækket, lukket og udfyldt flade.

*Råderet køkken*

11. Indsættes nyt køkken under råderet skal det være et af følgende mærker eller produkt i tilsvarende kvalitet: HTH, Svane, Invita eller IKEA.
12. Armaturer skal være af mærket Hans Grohe eller produkt af tilsvarende kvalitet.
13. Køkkenlågerne samt køkkenbordpladen vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

**Badeværelse**  
*Vægbehandling*

14. Afvaskes og udspartles – herefter males minimum 1-2 gange med akrylplastmaling af mærke Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstin 25, lys råhvid.  
Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.

Hvor der i badeværelser opsættes glasvæv/glasfilt på grund af revnedannelser eller vedligeholdelse skal følgende behandling foretages:

Behandling med vådrumsgrunder i henhold til brugsanvisning.

- a. Glasvæv/glasfilt Wall-hess/Glass 2299 (lav struktureret glasvæv af 1. kvalitet) 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.
- b. Slibning, afstøvning og mellembehandling med akrylplastmaling af mærke Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstin 25, lys råhvid.
- c. Afstøvning, færdigbehandling med akrylplastmaling af mærke Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstin 55, lys råhvid.
- d. Udfaldskrav skal være ensartet beklædt, lukket, dækket og glat flade.

*Vedligeholdelse af glasvæv/filt*

15. Glasvæv/filt skal vedligeholdes efter følgende fremgangsmåde:
- Afmaskning af kalk og sæberester med eddikesyre 32 % blandet med vand i forholdet 1:3.
  - Afrensning med grundrengøringsmiddel i henhold til brugsvejledning.
  - Slibning, afstøvning af overfladen, eventuelle huller udspartles med akryl fugemasse eller vådrumsspartel.
  - Maling med vådrumsmaling, glanstin 55, lyse farver. Udfaldskrav skal være: dækket, lukket og glat flade.

*Loftbehandling*

16. Afvaskes og udspartles. Herefter males med minimum 1-2 gange med akrylplastmaling glanstin 55 i lys råhvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.
17. Hvor der på lofter opsættes glasfilt på grund af revnedannelser skal følgende behandling foretages:
- Afrensning og afmaskning til fast og bæredygtig grund.
  - Pletspartling med sandspartelmasse.
  - Grundning med alkydgrunder, vandig.
  - Opsætning af armeringsfilt i klæber, baner skal være stødt mod hinanden.
  - Herefter males minimum 2 gange med plastikmaling, glanstin 55, hvid.
  - Udfaldskrav: dækket, lukket og udfyldt flade.

*Råderet badeværelse*

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

19. Al sanitet skal være hvidt.

20. Armaturer og brusere skal være af mærket Hans Grohe eller produkt i tilsvarende kvalitet.

*Gulve*

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

*Parketgulve*

22. Parketgulve skal lakeres efter følgende:
- Rensning
  - Afstøvning og vask samt neutraliseres med eddikesyre 32 % blandet med vand i forholdet 1:3.
  - 2 gange parket- og gulvlak, blank. Udfaldskrav: ensartet, mættet, lukket og glat flade.

*Linoleumsgulve*

23. Linoleumsgulv vedligeholdes med sæbevand og påfølgende skylning.

*Vinylgulv*

24. Vinylgulve bør behandles med sæbevand og påfølgende skylning.

**Klinke- og flisegulv****Træværk***Karme, fodpaneler, vinduer og lister*

25. Flisegulve rengøres løbende med universal rengøringsmiddel.
26. Karme, fodpaneler, vinduer og lister skal behandles som følger:
- Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledning.
  - Mellemslibning.
  - Pletspartling.
  - Males minimum en gang med plastgrund- og mellemmalning.
  - Males minimum en gang med akrylplastemalje af mærke Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25, lys råhvid.
  - Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

**Døre***Malede døre*

27. Malede døre skal vedligeholdes som følger:
- Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledningen.
  - Mellemslibning.
  - Pletspartling.
  - Males minimum en gang med plastgrund- og mellemmalning.
  - Males minimum en gang med akrylplastemalje, glanstrin 40, hvid.
  - Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

*Finerede døre*

28. Finerede døre afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledningen.

**Låger***Malede*

29. Skabslåger, køkkenlåger, køkkenskabe og laminatlåger skal behandles som følger:
- Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledningen.
  - Mellemslibning.
  - Pletspartling.
  - Males minimum en gang med plastgrund- og mellemmalning.
  - Males minimum 1-2 gange med akrylplastemalje af mærke Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25, lys råhvid.
  - Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

*Finerede*

30. Finerede døre afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledningen.

**Radiatorer**

31. Males radiatorer skal følgende behandling foretages.
- Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledning.
  - Mellemslibning.
  - Pletning med rusthindrende maling.
  - Males minimum 1-2 gange med radiatormaling af mærke Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 50, lys

råhvid.

- e. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.

**Inventar/vvs**

- 32. Lejeren skal selv sørge for renholdelse af inventar på badeværelse og i køkken. Herunder rengøring af gulvafløb 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**

- 33. Lejeren skal sørge for løbende renholdelse af køleskab, fryser og komfur, herunder bageplader.  
Lejer skal selv udskifte filter i emfang og batterier i ringeklokke.  
Filtre til emfang kan hentes 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.

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.

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!

| <b>EMNER:</b>                         | <b>4</b> | <b>3</b> | <b>2</b> | <b>1</b> |
|---------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| <b>Løfter:</b>                        |          |          |          |          |
| Malede eller hvidtede lofter          | X        |          |          |          |
| <b>Vægge:</b>                         |          |          |          |          |
| Tapetserede eller malede vægge        | X        |          |          |          |
| Vægplader                             |          | X        |          |          |
| Flisevægge i badeværelse              |          |          | X        |          |
| <b>Gulve:</b>                         |          |          |          |          |
| Parketgulve                           |          | X        |          |          |
| Vinyl og linoleums gulve              |          |          | X        |          |
| Flisegulv i badeværelse (vådrumsgulv) |          |          | X        |          |
| <b>Træværk:</b>                       |          |          |          |          |
| Fodpaneler                            |          | X        |          |          |
| Dørkarme og -indfatninger             |          | X        |          |          |
| Dørtærskler                           |          |          | X        |          |
| Døre                                  |          | X        |          |          |
| Vindueskarme, -rammer og indfatninger |          |          | X        |          |
| Vinduesplader                         |          |          | X        |          |
| <b>Inventar:</b>                      |          |          |          |          |
| Køkkenbordsplader                     |          |          | X        |          |
| Køkkenskabe, -sider og -kanter        |          |          | X        |          |
| Køkkenlåger                           |          |          | X        |          |
| Køkkenskabe og -skuffer indvendig     |          |          | X        |          |
| Garderobeskabe, -sider og -kanter     |          |          | X        |          |
| Garderobeskabslåger                   |          |          | X        |          |
| Garderobeskabe indvendig              |          |          | X        |          |
| <b>Synlige rørinstallationer:</b>     |          |          |          |          |
| Vand- og varmerør etc.                |          | X        |          |          |
| Radiatorer                            |          | X        |          |          |
| <b>Hårde hvidevarer:</b>              |          |          |          |          |
| Komfur                                |          |          | X        |          |
| Køle-fryseskab                        |          |          | X        |          |
| Emfang – (Emhætte)                    |          |          | 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.