

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT AFDELING 1231-0, HØIRIISPARKEN LEJERBO AARHUS

Model A – normalistsandsættelse

Vedligeholdelsesreglementet for Lejerbo Århus afdeling 1231-0 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 lovhensvisninger)



Vedtaget af organisationsbestyrelsen i Lejerbo Aarhus den 30. november 2020
På afdelingsmødet kan træffes beslutning om ændringer.

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 Århus afdeling 1231-0, Høiriisparken gradvis udgiften til normalistandsættelse med én procent om måneden. Når du har boet 100 måneder i afdelingen, skal du derfor ikke betale noget til normalistandsættelsen.

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.

Venlig hilsen

Organisationsbestyrelsen, Lejerbo Aarhus

I Generelt

- | | |
|----------------------------------|---|
| Reglernes ikrafttræden | 1. Med virkning fra den 1. december 2020 træder dette vedligeholdelsesreglement i kraft og erstatter eventuelle 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 indflytningsyn, 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 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. |
| Udlejers 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 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 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. 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 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 lejereren 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 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 udlejernes foranledning.

Istandsættelse ved bytning

14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V Særlig udvendig vedligeholdelse

(jf. III, 4)

**Lejeren skal selv
sørge for**

1. Renholdelse af egen terrasse.
2. Klipning af egen hæk. Hækken må maksimalt være 150 cm høj og skal klippes minimum en gang årligt og senest den 1. august.
3. Der må plantes i krukker og plantekasser på terrasser – der må ikke plantes i jorden.
4. Terrasser og altangange skal altid fremstå ryddelige, og der må IKKE stilles affald og kasserede ting såsom køleskabe, gamle cykler eller andet på hverken altaner eller terrasserne.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(Jf. IV, 1)

Stuer, værelser og entré

Der må ikke bores

1. Der må IKKE bores i vægge, der støder op til den badeværelsesvæg, hvor der er monteres hhv. bruser og håndvask.

Vægbehandling

2. Vægge i stuer/ værelser/ entré er ved indflytning fuldspartlede og, malet med uafsmittende plastikmaling af mærket Dyrup Robust Acryl, glans 7, lys råhvid.
3. Væggene vedligeholdes løbende med maling i boperioden. Før maling skal væggene afvaskes og spartles. Herefter males væggene 1-2 gange med uafsmittende plastikmaling af mærket Dyrup Robust Acryl eller maling i tilsvarende kvalitet, glans 7, lys råhvid. Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
4. Følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger må ikke benyttes:
 - Hessiantapet
 - Skumtapet
 - Vinyltapet
 - Fløjlstapet
 - Træpaneler
 - Strukturmaling
 - Stenpaneler

Pudsede lofter og beton lofter:

5. Lofter er ved indflytning malet med Dyrup Robus Acryl, glanstin 7, i farven lys råhvid.
6. Lofter vedligeholdes løbende med maling i boperioden. Før maling skal loftet afvaskes og spartles. Herefter males minimum 1-2 gange med Dyrup Robus Acryl eller maling i tilsvarende kvalitet, glanstin 7, lys råhvid. Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Køkken

Vægbehandling

7. Vægge i køkken er ved indflytning tapetseret med glasfilt, malet med uafsmittende plastikmaling af mærket Dyrup Robust Acryl eller tilsvarende kvalitet, glanstin 7, lys råhvid.
8. Køkkenvæggene vedligeholdes løbende med maling i boperioden. Før maling skal væggene afvaskes og spartles. Væggene skal males med uafsmittende plastikmaling af mærke Dyrup Robust Acryl eller tilsvarende kvalitet, glanstin 7, lys råhvid.

Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Bag køkkenbord/komfur kan være monteret en glasplade. Denne renholdes.

Pudsede lofter og beton lofter:

9. Lofter er ved indflytning malet med plastloftmaling af mærke Dyrup Robust Acryl eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 7, lys råhvid.
10. Lofter vedligeholdes løbende med plastloftmaling af mærke Dyrup Robust Acryl eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 7, lys råhvid. Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
11. Hvor der på lofter opsættes glasfilt på grund af revnedannelser skal følgende behandling foretages:
 - a. Afrensning og afvaskning til fast og bæredygtig grund.
 - b. Pletspartling 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 Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5, lys råhvid. Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Individuel råderet køkken

12. Indsættes nyt køkken under den individuelle råderet skal modulerne være et af følgende mærker eller produkt i tilsvarende kvalitet: HTH eller Designa.
13. Indsættes opvaskemaskine, skal det fjernede skab opbevares af lejer og sættes på plads ved fraflytning.
14. Køkkenbordpladen skal være af laminat.
15. Armaturer skal være af mærket Børma eller produkt af tilsvarende kvalitet.
16. Indsættes komfur, skal det være i standardmål 60,0 x 60,0 cm.
17. Indbygges kogeplade i bordpladen skal indbygningsmålene være standard: bredde 56,0 cm, dybde 49,0 cm.
18. Indbygges ovn skal indbygningsmålene være standard: bredde 56,0 cm, højde 59,0 cm.
19. Indbygges køleskab, skal indbygningsmålene være standard: bredde 56,0 cm

20. Køkkenlågerne samt køkkenbordpladen skal vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.
- Badeværelse**
- Særligt om flisevægge* 21. Der må IKKE bores i fliser i vådrumszonen
- Særligt om væg med installationer* 22. Der må IKKE bores i den væg, hvor håndvask og bruser er placeret. Det skyldes, at der er vandinstallationer, der kan beskadiges.
- Vægbehandling, malede vægge* 23. Malede vægge i badeværelse er ved indflytning malet med uafsmittende plastikmaling af mærket Caparol Latex Satin eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25, hvid.
24. Væggene vedligeholdes løbende med maling i boperioden. Før maling skal væggene afvaskes og spartles. Væggene skal males med uafsmittende plastikmaling af mærket Caparol Latex Satin eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25, hvid. Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
- Lofter:* 25. Lofter er ved indflytning malet med uafsmittende plastikmaling af mærket Caparol Latex Satin eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5, hvid.
26. Lofter vedligeholdes løbende med plastloftmaling af mærket Caparol Latex Satin eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25, hvid. Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
27. Der må IKKE bores i loftet på badeværelset.
- Udluftning/luftkanaler* 28. Alle luftkanaler holdes fri og tilgængelige. De rengøres med en fugtig klud.
- Individuel råderet badeværelse* 29. Indsættes nyt badeværelse under individuel råderet skal eventuelle skabe/møbler være et af følgende mærker eller produkt i tilsvarende kvalitet: HTH eller Designa. Skabe/møbler vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.
30. Al sanitet skal være hvidt.
31. Armaturer og brusere skal være af mærket Hans Grohe eller produkt i tilsvarende kvalitet.
- Synlige ventilationsrør** 32. Synlige ventilationsrør må gerne males med plastloftmaling af mærke Dyrup Robust Acryl eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 7, lys råhvid.

Gulve*Vinylplank*

33. Gulve af vinylplank vedligeholdes med sæbevand og efterfølgende skylning.

Gulvene må IKKE slibes, males eller lakeres.

Klinke- og flisegulv

34. Flisegulve renholdes med et universalrengøringsmiddel.

Træværk*Karme, fodpaneler, vinduer og lister*

35. Karme, fodpaneler, vinduer og lister skal vedligeholdes som følger:

- a. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledning.
- b. Mellemslibning.
- c. Pletspartling.
- d. Males minimum en gang med plastgrund- og mellemmalning.
- e. Males minimum en gang med akrylplastemalje af mærket Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstin 40, lys råhvid. Udfaldskrav skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Døre*Malede døre*

36. Malede døre skal vedligeholdes som følger:

- a. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledningen.
- b. Mellemslibning.
- c. Pletspartling.
- d. Males minimum en gang med plastgrund- og mellemmalning.
- e. Males minimum en gang med akrylplastemalje, glanstin 40, hvid. Udfaldskrav skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Låger*Skabs- og køkkenlåger*

37. Skabslåger renholdes med en fugtig klud og lidt universalrengøringsmiddel.

Radiatorer

38. Males radiatorer skal følgende behandling foretages.

- a. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledning.
- b. Mellemslibning.
- c. Pletning med rusthindrende maling.
- d. Males minimum 1-2 gange med radiatormaling af mærke Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstin 50, lys råhvid. Radiatoren skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

39. VIGTIGT: Det er IKKE tilladt at sidde eller stå på radiatorerne. Det er heller ikke tilladt at placere tunge ting på dem.
- Inventar/vvs**
40. Lejeren skal selv sørge for renholdelse af inventar på badeværelse og i køkken. Herunder rengøring af gulv afløb samt løbende afkalkning af brusehoved, bruserslange, blandingsbatterier og perlator/luftblander samt vægfliser, spejle og gulv.
- Til rengøring af håndvaske, badekar og toilet skal anvendes milde rengøringsmidler, da syreholdige produkter ødelægger emaljen.
- Inventar/el**
41. Lejeren skal sørge for løbende renholdelse af emhætte, kogeplader, ovn og komfur, herunder bageplader. Lejer skal selv skifte lyskilder i ovnen, under emhætte og i fastmonterede lamper. Lejer skal selv udskifte batterier i ringeklokke.

VII Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

- | | |
|--|--|
| Boligens stand ved lejemålets begyndelse | <p>1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.</p> <p>Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejers skøn har været behov for det.</p> |
| Slid og ælde | <p>2. Træværk, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.</p> |
| Farvevalg | <p>3. Der kan ikke fra indflytters side stilles særlige krav til farvevalg.</p> |
| Vægge, lofter mm. | <p>4. Se bilaget '<i>Minimumsstandarder for overflader ved indflytning.</i>'</p> |

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			
Flisevægge		X		
Gulve:				
Vinylplank-gulve		X		
Flisegulv i badeværelse (vådrumsgulv)		X		
Træværk:		X		
Fodpaneler		X		
Dørkarme og –indfatninger		X		
Dørtærskler		X		
Døre		X		
Vinduesrammer og indfatninger		X		
Inventar:				
Køkkenbordsplader		X		
Køkkenskabe, -sider og –kanter		X		
Køkkenlåger		X		
Køkkenskabe og -skuffer indvendig		X		
Badeværelsesskab		X		
Garderobeskabe, -sider og –kanter		X		
Garderobeskabslåger		X		
Garderobeskabe indvendig		X		
Synlige rørinstallationer:				
Ventilationsrør		X		
Radiatorer		X		
Hårde hvidevarer:				
Kødfrys		X		
Køgeplader		X		
Ovn		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.