

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT AFDELING 1-0, VINTAPPERVÆNGET LEJERBO LYNGBY

Vedligeholdelsesreglementet for Lejerbo Lyngby afdeling 1-0 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 på afdelingsmødet den 26. februar 2020

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 Lyngby afdeling 1-0, Vintappervænget, 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

Afdelingsbestyrelsen i Lejerbo afdeling 1-0, Vintappervænget

I Generelt

- | | |
|----------------------------------|---|
| Reglernes ikrafttræden | 1. Med virkning fra den 15. marts 2020 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 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. |
| 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

Normalstandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, 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. Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, 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 normalstandsættelsen.

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 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 normalstandsættelse

6. Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

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 normalstandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

- Oplysning om istandsættelsesudgifter**
9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejerens senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.
10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejerens lejerens skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse**
11. Udlejerens sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerens uden unødige 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

1. Renholdelse af altan

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 af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstin 10, i farven modehvid.
2. Væggene vedligeholdes løbende med maling i boperioden. Før maling skal væggene afvaskes og spartles. Herefter skal de males med uafsmittende plastikmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstin 10, i farven modehvid. Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
3. Følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger må ikke benyttes:
 - Træpaneler
 - Strukturpuds
 - Mønstermaling
 - Hessian
 - Skumtapet
 - Fløjlstapet
 - Stenpaneler
 - Fotostater

Pudsede lofter og beton lofter:

4. Loftet afvaskes og udspartles – herefter males minimum 1-2 gange med plast-loftmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstin 10, i farven hvid. Loftet skal males ensartet og fladen være udfyldt.

Synlige rør

5. Rørene afrenses og slibes for rust. Grundisoleres i nødvendigt omfang. Pletning med rusthindrende maling. Herefter males, minimum 2 gange, med vandbaseret indendørs maling til jern af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstin 40 i farven lys råhvid. Rørene skal males ensartet, og fladen være udfyldt.

Faldstammer

6. Faldstammen afrenses og slibes for rust. Males minimum 2 gange med akrylplastemalje af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstin 40 i farven lys råhvid. Faldstammen skal males ensartet, og fladen være udfyldt.

Køkken

Vægbehandling

7. Væggen afvaskes og spartles. Derefter kan der opsættes glasvæv/glasfilt, jf. pkt. 1. Herefter males minimum 1-2 gange med uafsmittende akrylmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstin 25, i farven modehvid.

Væggen skal males ensartet, og fladen være udfyldt.
Vægplader males ikke.

Pudsede lofter og beton lofter:

8. Loftet afvaskes og udspartles – herefter males minimum 1-2 gange med plast-loftmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 10, i farven hvid. Loftet skal males ensartet og fladen være udfyldt.
9. 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 Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 10, i farven modehvid. Udfaldskrav: dækket, lukket og udfyldt flade.

Individuel råderet køkken

10. Der må ikke bores i fliser, men alene i fuger.
11. Indsættes nyt køkken under den individuelle råderet, skal modulerne være et af følgende mærker eller produkt i tilsvarende kvalitet: HTH eller Designa.
12. Bordpladen skal være af laminat.
13. Armaturer skal være af mærket Børma eller produkt i tilsvarende kvalitet.
14. Såfremt lejer indsætter eget komfur, skal det være i standardmål 60,0 x 60,0 cm.
15. Såfremt lejer indbygger kogeplade i bordpladen, skal indbygningsmålene være standard: bredde 56,0 cm, dybde 49,0 cm.
16. Såfremt lejer indbygger ovn, skal indbygningsmålene være standard: bredde 56,0 cm, højde 59,0 cm.
17. Køkkenlågerne samt køkkenbordpladen vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

Badeværelse*Særligt om flisevægge*

18. Der må ikke bores i fliser men alene i fuger.
19. Flisevægge renholdes og afkalkes løbende.

Vægbehandling

20. Væggene afvaskes og udspartles – herefter males minimum 1-2 gange med godkendt vådrumsmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 50 i farven modehvid. Væggen skal males ensartet, og fladen være udfyldt.

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 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 Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 50 i farven modehvid.
- c. Afstøvning, færdigbehandling med akrylplastmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 50 i farven modehvid.
- d. Væggen skal være ensartet beklædt, malet ensartet med en lukket og glat overflade.

Loftbehandling

21. Loftet afvaskes og udspartles. Herefter males minimum 1-2 gange med akrylmaling vådrumsmaling, glanstrin 50 i farven modehvid. Loftet skal males ensartet og fladen være udfyldt.

22. 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 akrylmaling vådrumsfarve i glanstrin 50 i farven modehvid.
- f. Loftet skal males ensartet, og fladen være udfyldt.

Individuel råderet badeværelse

Indsættes nyt badeværelse under den individuelle råderet gælder følgende:

23. Al sanitet skal være hvidt.
24. Armaturer og brusere skal være af mærket Børma eller produkt i tilsvarende kvalitet og standard-dimensioner.

Gulve

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

- Plankegulve*
26. Plankegulve skal lakeres efter følgende:
- Rensning
 - Afstøvning og vask.
 - Eventuel slibning
 - 2 gange vandig silkemat parket- og gulvlak af mærket Junkers eller tilsvarende kvalitet.
 - Udfaldskrav: ensartet, mættet, lukket og glat flade.
 - Der må ikke påføres lud eller olie
 - Gulvene må ikke males
- Linoleumsgulve*
27. Linoleumsgulv renholdes med sæbevand og efterfølgende skylning.
- Vinylgulv*
28. Vinylgulve renholdes med sæbevand og efterfølgende skylning.
- Terrazzo*
29. Terrazzo-gulve rengøres med sæbespånere eller specialrengøringsmiddel beregnet til terrazzo. Der må ikke anvendes eddike eller andre syreholdige produkter, da de ødelægger terrazzo.
- Træværk**
Karme, fodpaneler, vinduer og lister
30. 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 træmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet i glans 40 i farven modehvid eller lys grå.
 - Malingen skal dække ensartet, og overfladen være lukket og glat.
- Døre**
Fyldingsdøre
31. Malede døre skal vedligeholdes som følger:
- Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledningen.
 - Mellemslibning.
 - Pletspartling.
 - Grundmales.
 - Males minimum en gang med plastmaling i glans 40 i farven modehvid eller lys grå.
 - Malingen skal dække ensartet, og overfladen være lukket og glat.
- Glatte døre*
32. Glatte døre afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledningen.
- Låger**
Malede
33. Skabslåger skal behandles som følger:
- Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledningen.
 - Mellemslibning.
 - Pletspartling.
 - Males minimum en gang med plastgrund- og mellemmalning.

- e. Males minimum 1-2 gange med akrylplastemalje af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstin 25, i farven modehvid eller lys grå.
 - f. Malingen skal dække ensartet og overfladen være lukket og glat.
- Radiatorer**
34. Males radiatorer skal følgende behandling foretages.
- a. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledning.
 - b. Mellemslibning.
 - c. Pletning med rusthindrende maling.
 - d. Spraymales minimum 1-2 gange med spray-radiatormaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstin 50, i farven modehvid.
 - e. Malingen skal dække ensartet, og overfladen være lukket og glat.
- Inventar/vvs**
35. Lejeren skal selv sørge for renholdelse af inventar på badeværelse og i køkken. Herunder rengøring af gulv afløb samt løbende afkalkning af brusehovede, bruserslange, blandingsbatterier og luftblander/perlator samt vægfliser, spejle og gulv.
- Til rengøring af håndvaske og toilet skal anvendes milde rengøringsmidler, da syreholdige produkter ødelægger emaljen.
- Inventar/EL**
36. Lejeren skal sørge for løbende renholdelse af emfang og aftræk herfra. Lejer skal selv skifte lyskilder under emfang og i fastmonterede lamper. Lejer skal selv udskifte kulfilter i emfang.

VII Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

- | | |
|--|---|
| Boligens stand ved lejemålets begyndelse | 1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.

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

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			
Flisevægge på badeværelse				X
Flisesvægge i køkken		X		
Gulve:				
Plankegulve			X	
Badeværelsesgulv (vådrumsgulv)			X	
Træværk:				
Fodpaneler		X		
Dørkarme og –indfatninger		X		
Dørtærskler (dørtrin)				X
Døre		X		
Vindueskarme, -rammer og indfatninger		X		
Vinduesplader		X		
Inventar:				
Oprindelige køkkener				
Køkkenbordsplader				X
Køkkenskabe, -sider og –kanter				X
Køkkenlåger				X
Køkkenskabe og -skuffer indvendig				X
Nye køkkener – indsat fra 2019 og frem				
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		
Emfang			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.