

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT AFDELING 38-0, MØLLEÅPARKEN LEJERBO LYNGBY

Vedligeholdelsesreglementet for Lejerbo Lyngby afdeling 38-0 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)



Vedtaget på afdelingsmødet den 4. september 2019

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 bopperiode overtager Lejerbo Lyngby afdeling 38-0, Mølleåparken, gradvis udgiften til normalistandsættelse med én procent om måneden. Når du har boet 100 måneder i din bolig 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.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen i Lejerbo afdeling 38-0, Mølleåparken

I Generelt

- | | |
|----------------------------------|---|
| Reglernes ikrafttræden | 1. Med virkning fra den 1. oktober 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 Vedligeholdelse i boperioden

- | | |
|---|--|
| Lejerens vedligeholdelsespligt | <ol style="list-style-type: none">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 | <ol style="list-style-type: none">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. Udlejerens kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet. |
| Udlejerens vedligeholdelsespligt | <ol style="list-style-type: none">5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejerens vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af vinduer, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekumme, komfurer og lignende, der er installeret af udlejerens.6. Udlejerens sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejerens afholder alle udgifter i denne forbindelse.7. Udlejerens kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5. |
| Anmeldelse af skader | <ol style="list-style-type: none">8. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejerens. 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.

	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 synsdatoen giver udlejerer lejerer skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerers andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
Endelig opgørelse	11.	Udlejerer sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerer uden unødigt 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.
	12.	I den endelige opgørelse kan lejerers samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
Arbejdets udførelse	13.	Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerers 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. Altanens afløb skal holdes rent for snavs og gamle blade.
2. Såfremt beboerne under råderetten har fået tilladelse til at opsætte en markise:
 - a. Skal den rengøres løbende efter leverandørens anvisninger.
 - b. Skal den tørre godt, før den rulles ind, hvis den er blevet våd.
 - c. Må den ikke være ude i stærk blæst. Er det nødvendigt at trække den våd ind pga. blæst, skal den rulles ud og tørres ved først givne lejlighed.
 - d. Skal ejendomskontoret straks kontaktes, såfremt motoren ikke fungerer som den skal.

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

Pudsede lofter og beton lofter:

4. Afvaskes og udspartles – herefter males minimum 1-2 gange med plast-loftmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstun 10, i hvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.

Synlige rør

5. Afrenses og slibes for rust. Grundisoleres i nødvendigt omfang. Pletning med rusthindrende maling. Herefter males med minimum 2 gange med vandbaseret indendørsmaling til jern af mærke Flügger, eller tilsvarende kvalitet, glanstun 40, i farven modehvid eller lys grå. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.

Køkken

Vægbehandling

6. Afvaskes og spartles. Derefter opsættes glasfilt. Herefter males minimum 1-2 gange med uafsmittende plastikmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstun 25, hvid. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade. Vægplader males ikke.

Lofter

7. Afvaskes og udspartles – herefter males minimum 1-2 gange med vandig plast-loftmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstun 25, hvid. Udfaldskravet skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.

Råderet køkken

8. Indsættes nyt køkken under den individuelle råderet skal modulet være et af følgende mærker eller produkt i tilsvarende kvalitet: HTH eller Svane.
9. Bordpladen skal være af massivt træ af god kvalitet eller laminat. Farve er valgfri. Skal dog være ens i hele køkkenet.

10. Armaturer skal være af mærket FM Mattsson eller produkt af tilsvarende kvalitet.
11. Såfremt lejer indsætter eget komfur, skal det være i standardmål 60,0 x 60,0 cm.
12. Såfremt kogeplade indbygges i bordpladen skal indbygningsmålene være standard: bredde 56,0 cm, dybde 49,0 cm.
13. Såfremt ovn indbygges skal indbygningsmålene være standard: bredde 56,0 cm, højde 59,0 cm.
14. Køkkenlågerne samt køkkenbordpladen vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

Badeværelse

15. Der må ikke bores i hverken fuger eller fliser i bruse/bade-afdelingen. I den øvrige del af badeværelset, må der IKKE bores i fliser, men alene i fuger.

Vægbehandling

16. Malende vægge afvaskes og udspartles – herefter minimum 1-2 gange med godkendt vådrumsmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glans 25, hvid. Det er tilladt at opsætte vådrumstapet.

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 Flügger eller tilsvarende kvalitet i valgfri farve.
- c. Afstøvning, færdigbehandling med akrylplastmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet i valgfri farve.
- d. Udfaldskrav skal være ensartet beklædt, lukket, dækket og glat flade.

Vedligeholdelse af glasvæv/filt

17. Glasvæv/filt skal vedligeholdes efter følgende fremgangsmåde:
 - a. Afvaskning af kalk og sæberester med eddikesyre 32 % blandet med vand i forholdet 1:3.
 - b. Afrensning med grundrengøringsmiddel i henhold til brugsvejledning.
 - c. Slibning, afstøvning af overfladen, eventuelle huller udspartles med akryl fugemasse eller vådrumsspartel.
 - d. Maling med vådrumsmaling i valgfri farve.
Udfaldskrav skal være: dækket, lukket og glat flade.

Loftbehandling

18. Afvaskes og udspartles. Herefter males med minimum 1-2 gange med akrylmaling i glanstrin 50, Flügger eller tilsvarende kvalitet. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende og udfyldt flade.
19. 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 en valgfri farve.
 - f. Udfaldskrav: dækket, lukket og udfyldt flade.

Råderet badeværelse

20. Indsættes nyt badeværelse under råderet skal eventuelle skabe/møbler være et af følgende mærker eller produkt i tilsvarende kvalitet: HTH, Svane eller Invita. Skabe/møbler vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.
21. Al sanitet skal være hvidt.
22. Armaturer og brusere skal være af mærket FM Mattsson eller produkt i tilsvarende kvalitet.
23. Flisevægge renholdes og afkalkes løbende.

Gulve

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

Parketgulve

25. Parketgulve skal lakeres efter følgende:
 - a. Rengøring.
 - b. 2 - 3 gange vandig silkemat parket- og gulvlak af mærket Junkers eller tilsvarende kvalitet.
 - c. Udfaldskrav: ensartet, mættet, lukket og glat flade.
 - d. Der må ikke påføres lud eller olie

Terrazzogulve

26. Terrazzogulve rengøres løbende med universal rengøringsmiddel. Der må ikke anvendes eddike eller andre syreholdige produkter, da de ødelægger terrazzo.

Klinke- og flisegulv

27. Flisegulve rengøres løbende med universal rengøringsmiddel.

Træværk

Karme, fodpaneler, vinduer og lister

28. Karme, fodpaneler, vinduer og lister skal behandles som følger:
 - a. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledning.
 - b. Mellemslibning.
 - c. Pletspartling.
 - d. Males minimum en gang med plastgrund- og mellemmalning.
 - a. Males minimum en gang med akrylplastemalje af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 40, hvid eller lys grå.

	Vinduer skal dog males med sort.
	b. Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.
Døre <i>Malede døre</i>	29. 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, Flügger eller tilsvarende kvalitet, i hvid. - Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.
<i>Glatte døre</i>	30. Glatte døre afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledningen.
Låger	31. Skabslåger skal behandles som følger: Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforholdet efter produktvejledningen.
Radiatorer	32. 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 Flügger eller tilsvarende kvalitet i hvid. - Udfaldskrav skal være ensartet dækkende, lukket og glat overflade.
Inventar/vvs	33. 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 terrazzogulve, håndvaske, badekar og toilet skal anvendes milde rengøringsmidler, da syreholdige produkter ødelægger emaljen.
Inventar/EL	34. Lejeren skal sørge for løbende renholdelse af emhætte inkl. filtre og udtræk herfra. Lejer skal selv skifte lys under emhætte og fastmonterede lamper.

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			
Badeværelsesvægge (malet vådrumsvæg)	X			
Flisevægge på badeværelse			X	
Flisevægge i køkken		X		
Stålpude bag komfur			X	
Gulve:				
Parketgulve			X	
Badeværelsesgulv (vådrumsgulv)			X	
Træværk:				
Fodpaneler		X		
Dørkarme og -indfatninger		X		
Dørtærskler (dørtrin)			X	
Døre		X		
Vindueskarme, -rammer og indfatninger		X		
Vinduesplader		X		
Inventar:				
Køkkenbordplader			X	
Køkkenskabe, -sider og -kanter			X	
Køkkenlåger			X	
Køkkenskabe og -skuffer indvendig			X	
Synlige rørinstallationer:				
Vand- og varmerør etc.		X		
Radiatorer		X		
Hårde hvidevarer:				
Komfur			X	
Køle/fryseskab			X	
Emhætte			X	

4. Afkrydses for nystandsats og håndværksmæssigt korrekt udført.
3. Afkrydses for pænt og ensartet, men ikke nystandsats.
2. Afkrydses for ensartet og med tegn på slid og ælde.
1. Afkrydses for gammel og slidt.