

# VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT AFDELING 57-0, RUGHAVEN LEJERBO AALBORG

## Model A – normalistsættelse

Vedligeholdelsesreglementet for afdeling 57-0 er udarbejdet med udgangspunkt i Standardvedligeholdelsesreglement 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)





## 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 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 Lejerbo afdeling 57-0 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 25. september 2018

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 57-0, Rughaven



# I

## Generelt

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den 25. september 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 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 påtåles 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

#### 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 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. Unnlades 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% 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 uforvarlig 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

1. Renholdelse af altanafskærmning, såfremt beboeren under råderetten har opsat en sådan.
2. Altanafskærmningen skal være i klar akryl.



## VI

### Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(Jf. IV, 1)

#### Stuer, værelser og entré

*Vægbehandling*

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med Rutex og er malet med Dyrup eller Sadolin vægmaling i farven råhvid, glans 5 eller 7, til fuld dækning og skal vedligeholdes med produkter i tilsvarende kvalitet og farve.
2. Dog må følgende tapet- og malings- og vægbeklædninger ikke benyttes:
  - Hessiantapet
  - Skumtapet
  - Vinyltapet
  - Fløjlstapet
  - Træpaneler
  - Strukturmaling

*Loftbehandling*

3. Lofter er ved indflytning malet med Dyrup eller Sadolin loftsmaling i farven råhvid, glans 5 eller 7, til fuld dækning og skal vedligeholdes med produkter i tilsvarende farve og kvalitet.

#### Køkken

*Vægbehandling*

4. Vægge ved vaskesiden er ved indflytning malet med Dyrup eller Sadolin i farven råhvid, glans 25 vådrumsmaling. Resterende køkkenvægge er malet med Dyrup eller Sadolin i farven råhvid, glans 5 eller 10, til fuld dækning. Køkkenvæggene vedligeholdes med produkter i tilsvarende farve og kvalitet.

*Loftbehandling*

5. Køkkenloft er ved indflytning malet med Dyrup eller Sadolin loftsmaling i farven råhvid, glans 5 eller 10 eller tilsvarende til fuld dækning og skal vedligeholdes med produkter i tilsvarende farve og kvalitet.

*Skabe og bordplade*

6. Bordplade, skabslåger og skabsindhold vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

#### Badeværelse

*Vægbehandling*

7. Væggene på badeværelset er ved indflytning malet med Dyrup eller Sadolin vådrumsmaling i farven råhvid, glans 25 til fuld dækning og vedligeholdes med produkt i tilsvarende farve og kvalitet.

*Loftbehandling*

8. Badeværelsesloftet er ved indflytning malet med Dyrup eller Sadolin vådrumsmaling i farven råhvid, glans 25 til fuld dækning og vedligeholdes med produkt i tilsvarende farve og kvalitet.

*Rør og Radiatorer*

9. Rør og radiatorer er ved indflytning malet med Dyrup eller Sadolin akrylplastemalje, ral 9010, glans 40 eller 50 til fuld dækning og skal vedligeholdes med produkter i tilsvarende farve og kvalitet.

**Råderet badeværelse**

10. Indsættes nyt badeværelse under individuel råderet skal eventuelle skabe/møbler være et af følgende mærker eller et fabrikat i tilsvarende kvalitet: Svane, Invita eller HTH.
11. Skabe/møbler vedligeholdelses efter leverandørens anvisninger.
12. Al sanitet skal være hvidt.
13. Armaturer og brusere skal være af mærket: Damixa eller Oras eller tilsvarende kvalitet.

**Træværk**

14. Døre, paneler, vinduesplader, lysninger og indfatninger er malet med Dyrup eller Sadolin, Akrylplastemalje i farven råhvid, glans 40 eller 50 til fuld dækning og kan vedligeholdes med produkt af tilsvarende kvalitet.

**Inventar/vvs**

15. 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 samt vægfliser, spejle og gulv.

Til rengøring af håndvaske, badekar og toilet skal anvendes milde rengøringsmidler, da syreholdige produkter ødelægger emaljen.

**Inventar/EL**

16. Lejeren skal sørge for løbende renholdelse af køleskab, fryser og komfur, herunder bageplader.

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

**Gulve**

17. Trægulve vedligeholdes med vandbaseret akrylgulvlak, glans 40 eller 50.



## 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 ' <i>Minimumsstandarder for overflader ved indflytning.</i> '<br>Se særlige regler for indvendig vedligeholdelse stk. VI. |

**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>Lofter:</b>				
Malede eller hvidtede lofter	X			
<b>Vægge:</b>				
Tapetserede eller malede vægge	X			
Flisevægge i badeværelse	X			
Vægge ved køkkenvask, (vådrumsvæg)			X	
<b>Gulve:</b>				
Parketgulve		X		
Badeværelsesgulve (vådrumsgulve)		X		
<b>Træværk:</b>				
Fodpaneler		X		
Dørkarme og -indfatninger		X		
Dørtærskler, (dørtrin)				X
Døre		X		
Vindueskarme, -rammer og indfatninger				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	
Radiator		X		
<b>Hårde hvidevarer:</b>				
Kørfur		X		
Emfang		X		

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