

# VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT AFDELING 163-0, STORE RAVNSBJERG LEJERBO ÅRHUS

Vedligeholdelsesreglementet for afdeling 163-0 er udarbejdet med udgangspunkt i standardvedligeholdelsesreglementet fra Boligselskabernes Landsforening, november 1998, efter reglerne i lov om leje af almene boliger - lov nr. 968 af 17. december 1997, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 371 af 19. juni 1998



## 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 163-0, 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 14.03.2017.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen i Store Ravnsbjerg, afdeling 163-0, Lejerbo Århus

**I****Generelt**

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Reglernes ikrafttræden</b>    | 1. Med virkning fra 14.03.2017 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.  |
| <b>Ændring af lejekontrakten</b> | 2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. |
| <b>Beboerklagenævn</b>           | 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 tilstede 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****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 ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af.
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 nødvendighvidtning eller maling af lofter og overvæggemaling eller tapetsering af væggerengøring.  
Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejer, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejer har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.
2. Lejer afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejer overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejer således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

### Misligholdelse

3. Lejer 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 lejer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejer 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. Udlejer foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejer 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 normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
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.

**Oplysning om istandsættelsesudgifter**

10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejerens 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 lejerens uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istadsættelsesarbejde som følge af misligholdelsespecificeres og sammentælles.
12. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istadsættelsesudgift.

**Arbejdets udførelse**

13. Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

**Istadsættelse 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. Ren- og vedligeholdelse af haverne, til og med 1 meter ud fra ydersiden af hegnene.
  2. Buske og træer må ikke genere de tilstødende boliger og må maksimalt være 1,80 meter høje. Beboeren skal fjerne bevoksning, der eventuelt står tæt op ad eller klatrer op ad hegnene på de tidspunkter, hvor hegnene skal rengøres og males.
  3. Vedligeholdelse, herunder afrensning af mos og alger, samt maling af hegn foretages af afdelingen.

**OBS: Erstatte tidligere omdelt vedligeholdelsesreglement side 8**



## VI

### Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(Jf. IV, 1)

#### Stuer, værelser og entré

##### *Vægbehandling*

1. Vægge vedligeholdes med fulddækkende råhvid plastvægmaling i glans 5 eller produkt i tilsvarende kvalitet og farve.

Er der risiko for nikotingennemslag el. lign., skal der i stedet anvendes spærrende vægmaling.

Malede vægge rengøres løbende for fedt og snavs med grundrens.

Inden maling rengøres vægge for fedt og snavs med grundrens, og søm-, skruehuller og revner mv. lukkes med gipsfiller.

2. Følgende tapet- og malings typer eller vægbeklædninger må ikke benyttes:

- Hessiantapet
- Skumtapet
- Vinyltapet
- Fløjlstapet
- Træpaneler
- Strukturmaling

#### Loftbehandling

##### *Gipslofter*

3. Gipslofter vedligeholdes med fulddækkende hvid plastloft/vægmaling i glans 3 eller 5, eller produkt i tilsvarende kvalitet og farve.

Er der risiko for nikotingennemslag el. lign., skal der i stedet anvendes spærrende loft/vægmaling.

Malede lofter rengøres løbende for fedt og snavs med grundrens.

Inden maling rengøres lofter for fedt og snavs med grundrens, og søm-, skruehuller og revner mv. lukkes med gipsfiller.

##### *Trælofter*

4. Trælofter vedligeholdes med let rengøring med trærens/grundrens.

**Køkken***Vægbehandling*

5. Vægge i køkken vedligeholdes med fulddækkende råhvid plastvægsmaling/acrylplastmaling i glans 25 eller 40, ellerprodukt i tilsvarende kvalitet og farve.

Malede vægge rengøres løbende for fedt og snavs med grundrens.

Inden maling rengøres vægge for fedt og snavs med grundrens, og søm- skruehuller og revner mv. lukkes med gipsfiller.

*Loftbehandling*

6. Lofter i køkken vedligeholdes med fulddækkende hvid plastloftsmaling, Pansor 10, eller produkter i tilsvarende kvalitet og farve.

*Råderet køkken*

7. Indsættes nyt køkken under individuel råderet skal det være et af følgende mærker eller et fabrikat i tilsvarende kvalitet: HTH, Svane, Invita eller IKEA.

8. Armaturer skal være af mærket FM Mattsson eller af tilsvarende kvalitet.

9. Køkkenlågerne samt køkkenbordpladen skal vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

**Badeværelse***Vægbehandling*

10. Vægge på badeværelset vedligeholdes med fulddækkende acrylplastmaling i glans 25 eller produkt i tilsvarende kvalitet og farve.

11. Vægge i badeværelset rengøres løbende med grundig vask med grundrens og søm- og skruehuller lukkes med vådrumsspartel.

Evt. Forekomster af skimmel/mug fjernes med Klorin el. lign.

*Loftbehandling*

12. Lofter på badeværelse vedligeholdes med fulddækkende loftplastmaling, Pansor 25, eller produkt i tilsvarende kvalitet og farve.

*Rør og radiatorer*

13. Rør samt radiator vedligeholdes med fulddækkende acrylplastmalje, glans 40 eller 50.

Inden maling, slibes samt afrenses løstsiddende maling. Bart jern grundes med rusthindrende grundmaling.

Rør og radiatorer vaskes løbende med grundrens.

*Sanitet*

14. Al sanitet skal være hvidt

**Træværk**

15. Træværk vedligeholdes med fulddækkende, råhvid acrylplastemalje, i glans 40, Pansoracryl, eller produkter i tilsvarende kvalitet og farve.

Inden maling slibes ned til en jævn og mat overflade.

Spartling af skrammer og ujævnheder skal foregå med acrylspartelmasse/slibning og pletning eller fuldstrygning skal være med plastgrundmaling.

Træværk vaskes løbende med grundrens.

**Vinduer**

16. Vinduer vedligeholdes ved grundig rengøring løbende.

**Inventar/vvs**

17. 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 perlator samt vægfliser, spejle og gulv. Til rengøring af håndvaske, badekar og toilet skal anvendes milde rengøringsmidler, da syreholdige produkter ødelægger emaljen.

**Inventar/el**

18. Lejeren skal sørge for løbende renholdelse af køleskab, fryser og komfur, herunder bageplader. Lejer skal selv udskifte elpærer i køleskab, ovn og under overskabe samt emfang og filter i emfang.

**Gulve**

19. Parketgulve vedligeholdes med acryl gulvlak i glans 40 eller 50-

Nedslidte områder pletbehandles/reparerer løbende.

Gulve rengøres løbende med grundrens.

I forbindelse med lakering:

- Vaskes med grundrens
- Eftervaskes med eddikesyre (2dl 32 % eddikesyre til 8-10 L vand)
- Lakeres med acryl gulvlak
- Mellemslibes inden næste lakering.

**VII****Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen****Boligens standard  
Ved lejemålets begyndelse**

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nystandsatte.

2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

**Slid og ælde**

3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

**Farvevalg**

4. Der kan ikke 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!

EMNER:	4	3	2	1
<b>Lofter:</b>				
Malede eller hvidtede lofter	X			
<b>Vægge:</b>				
Tapetserede eller malede vægge	X			
Vægge ved køkkenvask, (vådrumsvæg)		X		
Badeværelsesvægge, (vådrumsvægge)		X		
<b>Gulve:</b>				
Parketgulve			X	
Badeværelsesgulve, (vådrumsgulve)			X	
<b>Træværk:</b>				
Fodpaneler		X		
Dørkarme og -indfatninger		X		
Dørtærskler, (dørtrin)		X		
<b>Døre</b>		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>				
Emhætte		X		
Køleskab				
Komfur		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.