

# AFDELINGSMØDE

## AFDELING 535-3, LUNDEMARKEN

28.02.2024



### Forslag om

Råderetskatalog



### Opdateret

vedligeholdelsesreglement

Væsentlige tilføjelser er markeret med gul overstregning.



### Opdateret husorden

Væsentlige tilføjelser er markeret med gul overstregning.



# VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT AFDELING 535-3, LUNDEMARKEN LEJERBO HOLBÆK



## **Model A – normalistsandsættelse**

Vedligeholdelsesreglementet for Lejerbo Holbæk afdeling 535-3 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 lovhenvísninger)





## 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 Holbæk afdeling 535-3, Lundemarken 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 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. Der kan også være tale om misligholdelse, hvis der er misfarvninger på vægge, lofter eller andre steder som følge af manglende rengøring.

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 535-3, Lundemarken.





## I Generelt

### Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 01-03-2024 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

- |  |   |
|--|---|
| <b>Boligens stand</b>                                    | 1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte.<br>Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.  |
| <b>Syn ved indflytning</b>                               | 2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeret et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig.<br>Lejeren indkaldes til synet.  |
| <b>Indflytningsrapport</b>                               | 3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeret 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.  |
| <b>Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger</b> | 4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeret.<br><br>5. Udlejeret 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

- |   |   |
|---|---|
| <b>Lejerens vedligeholdelsespligt</b>   | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.</li><li>2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.</li></ol>  |
| <b>Særlig udvendig vedligeholdelse</b>  | <ol style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.</li></ol>   |
| <b>Udlejerens vedligeholdelsespligt</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>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 eller af lejeren som led i dennes råderet.</li><li>6. Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.</li><li>7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.</li></ol> |
| <b>Anmeldelse af skader</b>             | <ol style="list-style-type: none"><li>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.</li></ol>  |





## 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 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 normalstandsættelse 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 udlejerens foranledning.

**Istandsættelse ved bytning**

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





Lejeren skal selv  
sørge for

## V Særlig udvendig vedligeholdelse

(jf. III, 4)

1. Renholdelse af kælderrum.
2. Der må ikke sættes klistermærker og mærkater på postkasse og yderdør. Undtaget er dog 'Nej tak' til reklamer og/eller ugeaviser.
3. Renholdelse af altan. Rengøringen skal ske efter aftale med under- og naboer, da vandet løber igennem.
4. Vedligeholdelse af haver indenfor hæk. Vær særlig opmærksom på, at der skal luges mellem hækplanterne fra både yder- og inderside.
5. Hækken klippes af Lejerbos ejendomsfunktionærer og holdes i en højde på 180 cm høj. Klipningen varsles med brev.  
Det er ikke tilladt selv at klippe hækken i årets løb.  
Hækken holdes i højden på 180 cm. Dog må den mod fællesarealer holdes i en lavere højde efter aftale med ejendomsfunktionærerne.
6. Planter i haven må maksimalt være 180 cm høje. Bliver de højere, skal de beskæres.
7. Nytilplantning i haven må ikke genere hækken.
8. Der må ikke være planter der klatrer på mur. Heller ikke andet ophængning på mure.
9. Haver og terrasser skal altid fremstå ryddelige, og der må IKKE stilles affald og kasserede ting såsom køleskabe, gamle cykler eller andet i haverne.
10. Såfremt beboerne under den individuel råderet har overtaget eller fået tilladelse til at opsætte et hegn eller havelåge, skal dette fremstå velholdt og vedligeholdes med træbeskyttelse efter behov.  
Træbeskyttelsen skal være af mærket Gori eller tilsvarende kvalitet og i farven sort.
11. Såfremt lejer under råderetten har overtaget eller 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 (135 gram ekstra eller tilsvarende kvalitet), glasvæv eller glasfilt (wall-hess/glass 2299 eller tilsvarende kvalitet) og malet med plastikmaling af mærket Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstun 5, i farven hvid.
2. Væggene vedligeholdes løbende med maling i boperioden. Før maling skal væggene afvaskes og spartles. Væggene skal males med plastikmaling af mærket Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstun 5, i farven hvid.  
Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
3. Følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger må ikke benyttes:
  - Hessiantapet
  - Skumtapet
  - Vinyltapet
  - Fløjlstapet
  - Træpaneler
  - Strukturmaling
  - Stenpaneler

#### Pudsede lofter og beton lofter:

4. Afvaskes og udspartles – herefter males minimum 1-2 gange med vandig alkyl loftmaling af mærket Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstun 5, i farven hvid.  
Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

### Køkken

#### Vægbehandling

5. Vægge i køkken er ved indflytning tapetseret med Rutextapet, glasvæv eller glasfilt og malet med plastikmaling af mærket Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstun 25, i farven hvid.
6. Væg over køkkenbord er malet som vægge.
7. Køkkenvæggene vedligeholdes løbende med maling i boperioden. Før maling skal væggene afvaskes og spartles. Væggene skal males med plastikmaling af mærket Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstun 25, i farven hvid.  
Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Vægplader, der er malede, må gerne males.



*Lofter:*

8. Lofter er ved indflytning malet med plastloftmaling af mærket Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5, i farven hvid.
9. Lofter vedligeholdes løbende med plastloftmaling af mærket Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5, i farven hvid. Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
10. 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 mærket Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5, i farven hvid.
 Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

*Individuel råderet køkken*

11. Indsættes nyt køkken under den individuelle råderet skal modulet være et af følgende mærker eller produkt i tilsvarende kvalitet: HTH, Svane, Invita eller Designa.
12. Bordpladen skal være af laminat.
13. Armaturer skal være af mærket Grohe, Hans Grohe eller produkt af tilsvarende kvalitet.
14. Indsættes komfur, skal det være i standardmål 60,0 x 60,0 cm.
15. Indbygges kogeplade i bordpladen skal indbygningsmålene være standard: bredde 56,0 cm, dybde 49,0 cm.
16. Indbygges ovn skal indbygningsmålene være standard: bredde 56,0 cm, højde 59,0 cm.
17. Indbygges køleskab, skal indbygningsmålene være standard: bredde 60 cm.
18. Køkkenlågerne samt køkkenbordpladen skal vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

**Badeværelse***Særligt om flisevægge*

19. Der må ikke bores i fliser, men alene i fuger. Fliser fremstår hele og uden skår medmindre det er nævnt i indflytningsrapporten.

*Lofter:*

20. Lofter er ved indflytning malet med plastloftmaling af mærket Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25, i farven hvid.



21. Lofter vedligeholdes løbende med plastloftmaling af mærket Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25, i farven hvid. Loftet skal være ensartet malet og fladen 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 plastikmaling af mærket Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25, i farven hvid.
  - f. Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

*Individuel råderet badeværelse*

23. Indsættes nyt badeværelse under individuel råderet skal eventuelle skabe/møbler være et af følgende mærker eller produkt i tilsvarende kvalitet: Designa eller HTH. Skabe/møbler vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.
24. Al sanitet skal være hvidt.
25. Armaturer og brusere skal være af mærket Grohe, Hans Grohe eller produkt i tilsvarende kvalitet.

**Gulve**

26. Vedligeholdelse af gulve skal ske i nødvendigt omfang i boperioden.

Ingen gulvtype må males.

*Parketgulve*

27. Parketgulve skal lakeres som følger:
  - a. Afstøvning og vask samt neutralisering med eddikesyre 32 pct. blandet med vand i forholdet 1:3.
  - b. Eventuel slibning
  - c. 2 gange vandig silkemat parket- og gulvlak af mærket Junkers eller tilsvarende kvalitet.
  - d. Gulvet skal være ensartet lakeret og fladen udfyldt.

Der må ikke påføres lud eller olie.

*Linoleumsgulve*

28. Linoleumsgulv renholdes med sæbevand og efterfølgende skylning.

*Vinylgulv*

29. Vinylgulv renholdes med sæbevand og efterfølgende skylning.

*Klinke- og flisegulv*

30. Flisegulv renholdes med universalrengøringsmiddel.

**Træværk**

- Karme, fodpaneler, vinduer og lister* 31. Karme, fodpaneler, vinduer og lister skal vedligeholdes som følger:
- Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledning.
  - Mellemslibning.
  - Pletspartling.
  - Males minimum en gang med plastgrund- og mellemmalning.
  - Males minimum en gang med akrylplastemalje af mærket Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, glansstrin 25, i farven hvid eller grå. Træværk skal være samme farve i hele boligen.
  - Træværket skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

**Døre**

- Malede døre* 32. 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, glansstrin 25, i farven hvid.
  - Døren skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

**Låger**

- Finerede låger* 33. Finerede låger afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledningen.

**Radiatorer**

34. 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 mærket Sadolin, Dyrup eller tilsvarende kvalitet i farven hvid.
  - Radiatoren skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

**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 brusehoved, bruserslange, blandingsbatterier og perlator/luftblander 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/emhætte samt komfur, herunder bageplader.  
Lejer skal selv udskifte filter i emfang. Nye filtre kan hentes på ejendomskontoret.  
Lejer skal selv skifte lyskilder under emhætte og i badeværelseslamper.  
Dog skiftes indbygningsspot af ejendomsfunktionærer.





## 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 '*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>Løfter:</b>				
Malede eller hvidtede lofter	X			
<b>Vægge:</b>				
Tapetserede eller malede vægge	X			
Malede vægplader over køkkenbord og komfur	X			
Flisevægge i badeværelse: fliser er hele og uden skår			X	
<b>Gulve:</b>				
Parketgulve			X	
Vinyl og linoleumsgulve			X	
Klinke- og flisegulv			X	
<b>Træværk:</b>				
Fodpaneler			X	
Dørkarme og -indfatninger			X	
Dørtærskler			X	
Døre			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>				
Komfur			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.