

VEDLIGEHOEDELSEREGLEMENT AFDELING 603-0, BROKÆR BRØNDBY BOLIGSELSKAB

Model B – normalistandsættelse

Vedligeholdelsesreglementet for Brøndby Boligselskab afdeling 603-0 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 25. januar 2024



Vedligeholdelse af din bolig, B-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 er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

I afdeling 603-0 Brokær, har man besluttet at have en B-ordning. Det betyder, at din bolig har en vedligeholdelseskonto. Hvor mange penge der står på kontoen, er afhængig af, hvor meget du og de tidligere lejere har brugt på vedligeholdelse. Det fremgår af huslejeopkrævningen, hvor meget, der står på din vedligeholdelseskonto.

Når du selv ønsker at foretage vedligeholdelse, skal du lægge ud for materialer og håndværkere. Efterfølgende indsender du dine fakturaer til ejendomskontoret, hvorefter en ansat kommer ud og kvalitetssikrer dit arbejde. Når arbejdet er godkendt, vil dine udgifter blive refunderet.

Vær opmærksom på, at du ikke kan få betaling for din egen tid og at der skal være fakturaer på alle de omkostninger, du ønsker refunderet. Vær også opmærksom på, at pengene på vedligeholdelseskontoen alene kan anvendes til maling, tapetsering og gulvbehandling.

Du er naturligvis velkommen til for egen regning at foretage vedligeholdelse udover det, der kan dækkes af vedligeholdelseskontoen.

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 dit lejemål bærer præg af sod, røg, nikotin eller tjære i en grad, der kræver vedligeholdelse udover det, der sædvanligvis må forventes.

Når du har opsagt din bolig, kan du ikke længere disponere over vedligeholdelseskontoen. Den dag du fraflytter, gennemgår du boligen sammen med en ansat ved et fraflytningssyn. Her vil du få at vide, hvad der betragtes som mislighold og hvad du cirka skal betale for at få det udbedret.

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 Brøndby Boligselskab afdeling 603-0, Brokær.



I Generelt

- | | |
|----------------------------------|---|
| Reglernes ikrafttræden | 1. Med virkning fra den 25. marts 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

- Bollgens stand**
1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand.

Boligen kan ikke påregnes at være nyistandsat
- 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.



III Vedligeholdelse i boperioden

- | | |
|--|---|
| Boligen vedligeholdelseskonto | <ol style="list-style-type: none">1. Udlejeren vedligeholder boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.2. Vedligeholdelse kan udføres, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.3. Til dækning af udgifterne indbetaler lejereren et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejeren fastsætter beløbet.4. Vedligeholdelsen udføres af udlejeren på lejerens foranledning. Lejeren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation af afholdte udgifter.5. Udgifterne til vedligeholdelse skal dokumenteres på boligens vedligeholdelseskonto. Hver gang der er foretaget udbetalinger fra kontoen og senest 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning, får lejereren meddelelse fra udlejeren om kontoens aktuelle størrelse. |
| Særlig udvendig vedligeholdelse | <ol style="list-style-type: none">6. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejereren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.7. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejereren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet. |
| Udlejers vedligeholdelsespligt | <ol style="list-style-type: none">8. 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 eller af en lejer som led i dennes råderet.9. Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.10. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 8. |
| Anmeldelse af skader | <ol style="list-style-type: none">11. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejereren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejereren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse. |



IV Ved fraflytning

- | | |
|---|---|
| Ingen istandsættelse ved fraflytning | 1. Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb på boligens vedligeholdelseskonto. Boligen istandsættes ikke ved fraflytning, med undtagelse af istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse. Boligen afleveres til den tilflyttende lejer med de midler, der eventuelt står på kontoen på overdragelsestidspunktet. |
| Misligholdelse | 2. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
3. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen. |
| Ekstraordinær rengøring | 4. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse. |
| Syn ved fraflytning | 5. 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 | 6. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
7. Kopi af fraflytningsrapporten 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 kopien af rapporten. |
| Oplysning om istandsættelsesudgifter | 8. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse. |
| Endelig opgørelse | 9. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejeren uden unødigt forsinkelse og med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet. Istandsættelsesarbejder som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
10. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift. |
| Arbejdets udførelse | 11. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning. |



Istandsættelse ved bytning

12. 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 altan og afløb, så frostsprængninger og oversvømmelser undgås.
2. Rengøring under egen dørmåtte.



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 Rutextapet, glasfilt, glasvæv, miljøvæv eller papir-tapet og malet med uafsmittende plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5 - 10.
2. Væggene vedligeholdes løbende med maling i boperioden. Før maling skal væggene afvaskes og spartles. Væggene skal males med uafsmittende plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5-10.
Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt. Hele væggen skal være malet i samme farve.
3. Følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger må IKKE benyttes:
 - Hessiantapet
 - Skumtapet
 - Vinyltapet
 - Fløjlstapet
 - Træpaneler
 - Strukturmaling
 - Microcement/decocement
 - Stenpaneler

Pudsede lofter og beton lofter:

4. Afvaskes og udspartles – herefter males minimum 1-2 gange med vandig alkyd loftmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5-10, i farven lys råhvid.
Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Køkken

Vægbehandling

5. Vægge i køkken er ved indflytning tapetseret med Rutextapet, glasfilt, glasvæv, miljøvæv eller papirtapet, malet med uafsmittende plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 10-25.
6. Køkkenvæggene vedligeholdes løbende med maling i boperioden. Før maling skal væggene afvaskes og spartles. Væggene skal males med uafsmittende plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 10-25.
Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt. Hele væggen skal være malet i samme farve.

Væg/stænkplader må ikke males.

- Pudsede lofter og beton lofter:*
7. Lofter er ved indflytning malet med plastloftmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5-10, i farven lys råhvid.
 8. Lofter vedligeholdes løbende med plastloftmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5-10, i farven lys råhvid. Loftet skal være ensartet malet og fladen 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 mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5-10, i farven lys råhvid.Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
- Individuel råderet køkken*
10. Indsættes nyt køkken under den individuelle råderet skal modulerne være et af følgende mærker eller produkt i tilsvarende kvalitet: HTH eller Designa.
 11. Bordpladen skal være af laminat. Dog kan der lægges et stykke stenbordplade ved siden af komfuret.
 12. Armaturer skal være af mærket FM Mattson eller produkt af tilsvarende kvalitet.
 13. Indsættes komfur, skal det være i standardmål 60,0 x 60,0 cm.
 14. Indbygges kogeplade i bordpladen skal indbygningsmålene være standard: bredde 56,0 cm, dybde 49,0 cm.
 15. Indbygges ovn skal indbygningsmålene være standard: bredde 56,0 cm, højde 59,0 cm.
 16. Køkkenlågerne samt køkkenbordpladen skal vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

Badeværelse*Særligt om flisevægge*

17. Der må ikke bores i fliser men alene i fuger

Vægbehandling, malede vægge

18. Malede vægge i badeværelse er ved indflytning tapetseret med glasfilt eller glasvæv og malet med uafsmittende plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstin 25. Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt. Hele væggen skal være malet i samme farve.

19. Væggene vedligeholdes løbende med maling i boperioden. Før maling skal væggene afvaskes og spartles. Væggene skal males med uafsmittende plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstin 25.

Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt. Hele væggen skal være malet i samme farve.

20. Hvor der i badeværelset opsættes glasfilt på grund af revnedannelser eller vedligeholdelse 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 Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstin 25,

Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Lofter:

21. Lofter er ved indflytning malet med plastloftmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstin 25, i farven lys råhvid.

22. Lofter vedligeholdes løbende med plastloftmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstin 25, i farven lys råhvid. Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

23. 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 Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstin 25, i farven lys råhvid.

Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

- Individuel råderet badeværelse*
24. Indsættes nyt badeværelse under individuel råderet skal eventuelle skabe/møbler være et af følgende mærker eller produkt i tilsvarende kvalitet: Ifö, Designa eller HTH.
Skabe/møbler vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.
25. Al sanitet skal være hvidt.
26. Armaturer og brusere skal være af mærket Hans Grohe eller produkt i tilsvarende kvalitet.
- Synlige rør**
27. Afrenses og slibes for rust. Grundisoleres i nødvendigt omfang. Pletning med rusthindrende maling. Herefter males minimum 2 gange med akrylplastemalje af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 40.
Rørene skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
- Faldstammer**
28. Afrenses og slibes for rust. Grund isoleres i nødvendigt omfang. Pletning med rusthindrende maling. Herefter males minimum 2 gange med akrylplastemalje af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 40.
Faldstammen skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
- Gulve**
29. Vedligeholdelse af gulve skal ske i nødvendigt omfang i boperioden, med 2 til 5 års mellemrum.

Ingen gulvtype må males, ludbehandles eller hvidpigmenteres.
- Parket- og plankegulve*
30. Parketgulve skal lakeres som følger:
- Rensning, afstøvning og vask.
 - Eventuel slibning
 - Herefter lakeres 2 gange med vandig silkemat parket- og gulvlak af mærket Junkers eller tilsvarende kvalitet.
- Gulvet skal være ensartet lakeres og fladen udfyldt.
- Linoleumsgulve*
31. Linoleumsgulv renholdes med sæbevand og efterfølgende skylning.
- Vinylgulv*
32. Vinylgulve renholdes med sæbevand og efterfølgende skylning.
- Klik-gulve*
33. Klikgulve renholdes med sæbevand og efterfølgende skylning. Klikgulve må ikke slibes.
- Klinke- og flisegulv*
34. Flisegulve renholdes med universalrengøringsmiddel.



Træværk

- Karme, fodpaneler, vinduer og lister* 35. 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 Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 40, i farven lys råhvid eller lys grå.
- Træværket skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Døre

- Malede døre* 36. 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, glanstrin 40, i farven hvid eller lys grå.
- Døren skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Finerede døre

37. Finerede døre afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledningen.
- Finerede døre må gerne males i farven lys råhvid eller lys grå. Vejledningen for malede døre skal følges.

Låger

Finerede låger

38. Finerede låger afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledningen. Finerede låger må gerne males.

Laminatlåger

39. Skabslåger, køkkenlåger, køkkenskabe og laminatlåger afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledningen.
- Laminatlåger må IKKE males

Trælåger i entre

40. Trælåger afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledningen. Trælåger må gerne males i hvid eller lys grå. Vejledningen for malede døre skal følges.

Radiatorer

41. Males radiatorer skal følgende behandling foretages.
- a. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledning.
 - b. Mellemslibning.
 - c. Pletning med rusthindrende maling.
 - d. Males minimum 1-2 gange med radiatormaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 50, i farven ral 9010 eller lys grå.
- Radiatorer skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

Inventar/vvs

42. Lejeren skal selv sørge for renholdelse af inventar på badeværelse og i køkken. Herunder rengøring af gulv afløb samt løbende afkalkning af brusehoved, bruserlange, 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

43. Lejeren skal sørge for løbende renholdelse af emhætte, køle-fryseskab og komfur, herunder ovn og bageplader.

Lejer skal selv skifte lyskilder under emhætte og i fastmonterede lamper.

Lejer skal selv udskifte batterier i ringeklokke.



VII Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens stand ved lejemålets begyndelse

1. Boligen overdrages normalt til lejerens uden istandsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto

2. Boligen vil herudover kun blive istandsat efter lejerens overtagelse af boligen, hvor der efter udlejerens skøn er et ekstraordinært behov for det eller som følge af misligholdelse efter den fraflyttende lejer. Istandsættelsesarbejde af denne karakter afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.

Slid og ælde

3. Boligen vil bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

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	
Loftsplader, premalede eller med film			X	
Vægge:				
Tapetserede eller malede vægge			X	
Vægplader			X	
Badeværelsesvægge, (vådrumsvægge) m. fliser			X	
Badeværelsesvægge, (vådrumsvægge) u. fliser			X	
Gulve:				
Parketgulve		X		
Laminatgulve (klik)		X		
Vinyl og linoleumsgulve		X		
Terrazzo			X	
Klinke- og flisegulv			X	
Træværk:				
Fodpaneler			X	
Dørkarne og -indfatninger			X	
Dørtærsker (bundstykker)		X		
Døre			X	
Vindueskarne, -rammer og indfatninger			X	
Vinduesplader			X	
Inventar:				
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	
Hårde hvidevarer:				
Kømfur			X	
Køle-fryseskab			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.