

# VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT AFDELING TJØRNEPARKEN DOMEA RØDOVRE

## Model A – normalistsandsættelse

Vedligeholdelsesreglementet for Domea Rødovre afdeling 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 1. november 2020  
Rettet den 1. januar 2023



## 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 Domea 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 bo periode overtager Domea Rødovre Tjørneparken, gradvis udgiften til normalistandsættelse med én procent om måneden. Når du har boet 100 måneder i afdelingen, 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.

Når du har opsagt din bolig, indkaldes du til et fraflytningssyn, hvor du sammen med en Domea-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 Domea afdeling Tjørneparken**



## I Generelt

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Reglernes ikrafttræden</b>    | 1. Med virkning fra den <u>1. december 2020</u> 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

- |  |   |
|--|---|
| <b>Boligens stand</b>                                    | 1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nystandsatte.<br>Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nystandsatte.  |
| <b>Syn ved indflytning</b>                               | 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.<br>Lejeren indkaldes til synet.  |
| <b>Indflytningsrapport</b>                               | 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.  |
| <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 udlejeren.<br><br>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

- |   |  |
|---|--|
| <b>Lejerens vedligeholdelsespligt</b>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med maling, 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.</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 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 lejermålets begyndelse og til lejermålets 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 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 normalistandsættelse 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)

Lejeren skal selv sørge for

1. Snerydning fra sti til hoveddør.
2. Vedligeholdelse af haver til og med udvendig hæk. Vær særlig opmærksom på, at der skal luges mellem hækplanterne fra både havesiden og ydersiden af hækken.
3. Hækken må være maksimalt 150 cm høj
4. Hækken skal klippes indvendigt og udvendigt minimum en gang årligt og senest 1. august.
5. Træer og buske må ikke genere hække eller bygninger og ikke være så høje, at de generer udsigt eller tager sol fra andre haver. Såfremt der kommer skriftlige klager fra nærmeste nabo, skal de fældes eller beskæres til max 3 meter. Beskæring eller fældning skal ske i næstkommende efterår. Få eventuelt vejledning fra ejendomskontoret.
6. For- og baghaver samt terrasser skal altid fremstå rydelige, og der må IKKE stilles affald og kasserede ting såsom køleskabe, gamle cykler eller andet i hverken for- eller baghave.
7. Ny tilplantning i haven må ikke genere hækken eller tilstødende haver.
8. Hegn i forhaven vedligeholdes hvert femte år med gennemsigtig træolie i god kvalitet som det fremgår af beboervejledningen. Første gang de skal vedligeholdes er i 2025.
9. Skur og havelåge i baghaven vedligeholdes hvert femte år med træbeskyttelse uden farve god kvalitet, som det fremgår af beboervejledningen. Hegnet skal males første gang i 2023.
10. 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 markisen er motoriseret og 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 glasfilt, malet med uafsmittende åndbar plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet.  
  
Dog er ydervæggene på 1. sal ikke filtet, men pudset og herefter malet med uafsmittende åndbar plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet.
2. Væggene vedligeholdes løbende med maling i boperioden. De pudsede vægge på 1. sal må gerne filtes.  
Før maling skal væggene afvaskes og spartles. Væggene skal males med uafsmittende åndbar plastikmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5 - 10, i lys råhvid.  
Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
3. Følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger må ikke benyttes:
  - Hessiantapet
  - Skumtapet
  - Vinyltapet
  - Fløjltapet
  - Træpaneler
  - Strukturmaling
  - Stenpaneler
  - Glasvæv
  - Rutex

### Gipslofter

4. Afvaskes og udspartles – herefter males minimum 1-2 gange med vandig alkylid loftmaling af mærke 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 glasfilt, malet med uafsmittende åndbar plastikmaling, af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25 i lys råhvid.
6. Køkkenvæggene vedligeholdes løbende med maling i boperioden. Før maling skal væggene afvaskes og spartles. Væggene skal males med uafsmittende og åndbar plastikmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25, i lys råhvid.  
Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

*Gipslofter:*

7. Lofter er ved indflytning malet med plastloftmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5 - 10, lys råhvid.
8. Lofter vedligeholdes løbende med plastloftmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5 - 10, 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 mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 5- 10, lys råhvid. Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

*Individuel råderet køkken*

10. Vælger lejer at indsætte nyt køkken under den individuelle råderet, skal modulerne være HTH eller et mærke eller produkt i tilsvarende kvalitet.
11. Bordpladen skal være af laminat.
12. Armaturer skal være af mærket Hans Grohe eller produkt af tilsvarende kvalitet.
13. Indsættes komfur og køleskab skal bredde og dybde være i standardmål, dvs. 60,0 x 60,0 cm.
14. Indbygges kogeplade i bordpladen skal indbygningsmålene være max 80 cm i bredden.
15. Indbygges ovn skal indbygningsmålene være standard: bredde 56,0 cm, højde 59,0 cm.
16. Køkkenlågerne og skuffefronter samt køkkenbordpladen skal vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

**Badeværelse**

*Særligt om flisevægge*

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

*Vægbehandling, malede vægge*

18. Malede vægge i badeværelse er ved indflytning tapetseret med glasfilt, malet med uafsmittende og åndbar plastikmaling af mærket Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25 i råhvid.

19. 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, glanstrin 25, i råhvid. Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
20. Hvor der i badeværelset opsættes glasfilt på grund af revnedannelser eller vedligeholdelse skal følgende behandling foretages:
- Afrensning og afvaskning til fast og bæredygtig grund.
  - Pletspartling med sandspartelmasse.
  - Grundning med alkydgrunder, vandig.
  - Opsætning af armeringsfilt i klæber, baner skal være stødt mod hinanden.
  - Herefter males minimum 2 gange med plastikmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25, lys råhvid. Væggen skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
- Lofter:*
21. Lofter er ved indflytning malet med plastloftmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25, råhvid.
22. Lofter vedligeholdes løbende med plast-loftmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25, 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:
- Afrensning og afvaskning til fast og bæredygtig grund.
  - Pletspartling med sandspartelmasse.
  - Grundning med alkydgrunder, vandig.
  - Opsætning af armeringsfilt i klæber, baner skal være stødt mod hinanden.
  - Herefter males minimum 2 gange med plastikmaling af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 25, lys råhvid. Loftet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
- Individuel råderet badeværelse*
24. Vælger lejer at indsætte nyt badeværelse under individuel råderet, skal modulerne være HTH eller et mærke eller produkt i tilsvarende kvalitet. 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.
- Gulve**
27. Vedligeholdelse af gulve skal ske i nødvendigt omfang i boperioden, med 2 til 5 års mellemrum. Ingen gulvtype må males.

*Parquetgulve*

28. Parquetgulve skal lakeres som følger:
- a. Rensning
  - b. Afstøvning og vask.
  - c. Eventuel slibning
  - d. 2 gange vandig silkemat parket- og gulvflak af mærket Junkers eller tilsvarende kvalitet.
  - e. Gulvet skal være ensartet malet og fladen udfyldt.
  - f. Der må ikke påføres lud eller olie.

*Klinke- og flisegulv*

29. Flisegulve renholdes med universalrengøringsmiddel.

**Træværk**

*Karme, fodpaneler, vinduer og lister*

30. Karme, fodpaneler, vinduer og lister skal vedligeholdes som følger:
- a. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledning.
  - b. Mellemslibning.
  - c. Pletspartling.
  - d. Males minimum en gang med plastgrund- og mellemmalning.
  - e. Males minimum en gang med akrylplastemalje af mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 40, lys råhvid.
- Karme, fodpaneler, vinduer og lister skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

**Døre**

*Malede døre*

31. Malede døre skal vedligeholdes som følger:
- a. Afvaskes med grundrengøringsmiddel med blandingsforhold efter produktvejledningen.
  - b. Mellemslibning.
  - c. Pletspartling.
  - d. Males minimum en gang med plastgrund- og mellemmalning.
  - e. Males minimum en gang med akrylplastemalje, glanstrin 40, hvid.
- Malede døre skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

**Låger og fronter**

*Laminerede låger og skuffefronter*

32. Skabslåger, køkkenlåger, køkkenskabe og laminatlåger renholdes med universalrengøringsmiddel.
- Skinnesystemer renholdes.

**Radiatorer**

33. 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 mærke Flügger eller tilsvarende kvalitet, glanstrin 50, lys råhvid.



Radiatorer skal være ensartet malet og fladen udfyldt.

**Inventar/vvs**

34. 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, bruser og toilet skal anvendes milde rengøringsmidler, da syreholdige produkter ødelægger emaljen.

**Inventar/el**

35. Lejer skal selv skifte lyskilder i emhætte og i fastmonterede lamper. Lejer skal selv rengøre filter i emfang og udskifte batterier i ringeklokke og røgmelder. Man skal selv rense sine filter i ventilationsanlægget en gang hver måned.



## VII Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

- |  |   |
|--|---|
| Boligens stand ved lejemålets begyndelse | <p>1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge ny istandsatte.</p> <p>Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejers skøn har været behov for det.</p> |
| Slid og ælde                             | <p>2. Træværk, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.</p>   |
| Farvevalg                                | <p>3. Der kan ikke fra indflytters side stilles særlige krav til farvevalg.</p>   |
| Vægge, lofter mm.                        | <p>4. Se bilaget '<i>Minimumsstandarder for overflader ved indflytning.</i>'</p>  |

**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>Løfter:</b>				
Malede løfter	X			
Loftsplader, malede	X			
<b>Vægge:</b>				
Filtede eller malede vægge	X			
Flisevægge i badeværelse		X		
Vægge ved køkkenvask, (vådrumsvæg)		X		
<b>Gulve:</b>				
Parketgulve			X	
Flisegulv i badeværelse (vådrumsgulv)		X		
<b>Træværk:</b>				
Fodpaneler		X		
Dørkarme og -indfatninger		X		
Dørtærskler			X	
Døre		X		
Vindueskarme, -rammer og indfatninger		X		
Vinduesplader		X		
<b>Inventar:</b>				
Køkkenbordplader		X		
Køkkenskabe, -sider og -kanter		X		
Køkkenlåger og skuffefronter		X		
Køkkenskabe og -skuffer indvendig			X	
Skabe, -sider og -kanter			X	
Skabslåger			X	
Skabe indvendig			X	
<b>Synlige rørinstallationer:</b>				
Vand- og varmerør etc.			X	
Radiatorer		X		
<b>Hårde hvidevarer:</b>				
Emhætte			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.