

# VEDLIGEHOELDELSESREGLEMENT AKACIEPARKEN, BO-VITA.

## Model A – normalistandsættelse

Vedligeholdelsesreglementet for Akacieparken, Bo-Vita, 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.



## 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 rengøring, 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 Bo-Vita for, at din bolig bliver 'normalistsandsat' med nødvendig maling og tapetsering af vægge og lofter, samt rengøring efter håndværkere. De bygningsoverflader, dvs. vægge, lofter og paneler, der fremtræder nyistsandsatte ved fraflytningen, bliver ikke nødvendigvis normalistsandsat.

I løbet af din boperiode overtager Bo-Vita, Akacieparken, gradvis udgiften til normalistsandsættelse med én procent om måneden. Når du har boet 100 måneder i afdelingen skal du derfor ikke betale noget til normal-istsandsættelsen.

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 Bo-Vita-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 28. november 2016.

Senest revideret efter afdelingsmøde den 12/3-19 vedr. hårde hvidevarer samt garderobeskab i gangen.

Senest revideret efter afdelingsmøde den 13/2-20 vedr. særlig udvendig vedligeholdelse.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen i Akacieparken, Bo-Vita.

# I

## Generelt

### Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra d. 12. marts 2019, 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 deltager i 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

#### Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med 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, vandhaner, 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

#### 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 håndværkereEventuel 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. Lejerer 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. Lejerer 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. Lejerer 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 sendes til lejereren senest 14 dage efter synet.

**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)

#### Beboerne skal selv sørge for

Hækkene omkring haverne holdes og klippes på alle side af lejerne. Hækkene skal holdes i en max. Højde på 1,8 m over terræn, med mindre anden aftale foreligger.

Med hensyn til træer og buske gælder i øvrigt, at der ikke må plantes træer af nogen art uden særlig tilladelse. Buske eller andre planter kun i et omfang, hvor de efter selskabets skøn ikke er så høje, at de hindrer udsigt eller er så kraftigt voksende, at de generer hækkene eller de tilstødende haver.

Ren- og vedligeholdelsen af haverne til og med ydersiden af hækkene, hvortil også arealerne ved husenes indgangspartier samt flisestier ved indgangsdøre regnes, skal til stadighed være upåklagelig. I modsat fald er selskabet til enhver tid berettiget til at lade det forsømte udføre på lejernes bekostning.

Markiser må kun opsættes efter tilladelse fra administrationen, og kun i grå eller grå/hvid. Flagstænger må opsættes efter tilladelse. Overdækninger, drivhuse og andre småskure må ikke opføres. Ændringer af terrænets højde under nogen form, herunder anlæg af vandbassiner, stenhøj el. lign., må ikke foretages.

Lejeren er pligtig til selv at bortkøre alt affald.



## VI

### Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(Jf. IV, 1)

#### Stuer, værelser og entré

*Vægbehandling*

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med Rutex og Sadolin, Flügger, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, vægmaling, s 0500-N råhvid, glans 5,

og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper: Rutex og Sadolin, Flügger, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, s 0500-N råhvid, glans 5. Opsætning skal foregå uden overlæg.

2. Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes:

- Hessiantapet
- Skumtapet
- Vinyltapet
- Fløjlstapet
- Træpaneler
- Strukturmalning

*Loftbehandling*

3. Sadolin, Flügger, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, loftsmaling, s 0500-N råhvid, glans 5.

#### Køkken

*Vægbehandling*

4. Vægge ved vaskesiden males med Sadolin, Flügger, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, vådrumsmaling, s 0500-N råhvid, glans 50. Resten males med Sadolin, Flügger, Dyrup eller tilsvarende kvalitet vægmaling, s 0500-N råhvid, glans 10.

*Loftbehandling*

5. Sadolin, Flügger, Dyrup eller tilsvarende kvalitet, loftsmaling, s 0500-N råhvid, glans 10.

*Råderet køkken*

6. Indsættes nyt køkken under råderet skal det være et af følgende mærker: HTH, Svane, Invita, IKEA eller kvik.
7. Armaturer skal være af mærket FM Mattesson
8. Køkkenlågerne samt køkkenbordpladen vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.

#### Badeværelse

*Vægbehandling*

9. Sadolin, Flügger, Dyrup eller tilsvarende kvalitet vådrumsmaling, s 0500-N råhvid, glans 25.

*Loftbehandling*

10. Sadolin, Flügger, Dyrup eller tilsvarende kvalitet vådrumsmaling s 0500-N råhvid, glans 25.

*Rør og Radiator*

11. Flügger interiør, s 1000-N, glans 40.

*Råderet badeværelse*

12. Indsættes nyt badeværelse under råderet skal eventuelle skabe/møbler være et af følgende mærker: HTH, Svane, Invita, IKEA eller kvik. Skabe/møbler vedligeholdelses efter leverandørens anvisninger.

13. Al sanitet skal være hvidt

14. Armaturer og brusere skal være af mærket FM Mattesson

**Træværk**

15. S 1000-N, glans 40

**Vinduer**

16. Interior Easy Finish 40/70 RAL 9010.

**Døre**

17. S.2002-Y50R, glans 40.

**Inventar/vvs**

18. Lejeren skal selv sørge for renholdelse af inventar på badeværelse og i køkken. Herunder rengøring af gulv afløb samt løbende afkalkning af brushoveder, 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**

19. Lejeren skal selv sørge for løbende renholdelse af komfur, herunder bageplader, køle/fryseskab herunder rengøring af tætningslister og afrimning af fryser samt rengøring af emhætte/emfang herunder filter Dette gælder for lejere indflyttet før 1/3-19. Pr. 1/3-19 er det godkendt, at der ikke længere forefindes køle/fryseskabe og komfurer i boliger med indflytning efter denne dato.

Garderobeskabet i gangen må fjernes af beboeren og der skal ikke ske reetablering ved fraflytning.

**Gulve**

20. Trægulve vedligeholdes med vandbaseret gulvlak, halvblank.

## VII

### Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

#### **Boligens standard**

#### **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 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		
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	
<b>Synlige rørinstallationer:</b>				
Vand- og varmerør etc.		X		
Radiatorer		X		
<b>Hårde hvidevarer:</b>				
Emhætte/emfang			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.