

# Vedligeholdelsesreglement

## LÆGEFORENINGENS BOLIGER

Afdeling 1 & 2, Østerbro



Godkendt på afdelingsmødet  
26-09-2012

## Indhold

A-ordning (normalistsandsættelse) .....	3
I Generelt .....	3
1. Ikrafttræden .....	3
2. Ændring af lejekontrakten .....	3
3. Beboerklagenævn .....	3
II Overtagelse af boligen ved indflytning .....	4
1. Boligens stand .....	4
2. Syn ved indflytning .....	4
3. Indflytningsrapport .....	4
4. Fejl, skader og mangler skal påtales inden to uger .....	4
III Vedligeholdelse i boperioden .....	4
1. Lejers vedligeholdelsespligt .....	4
2. Særlig udvendig vedligeholdelse .....	4
3. Udlejers vedligeholdelsespligt .....	4
4. Anmeldelse af skader .....	5
IV Ved fraflytning .....	5
1. Normalistsandsættelse ved fraflytning .....	5
2. Misligholdelse .....	5
3. Ekstraordinær rengøring .....	5
4. Undladelse af normalistsandsættelse .....	5
5. Syn ved fraflytning .....	5
6. Fraflytningsrapport .....	5
7. Oplysning om istandsættelsesudgifter .....	6
8. Endelig opgørelse .....	6
9. Arbejdets udførelse .....	6
10. Istandsættelse ved bytte .....	6
V Særlig udvendig vedligeholdelse .....	6
VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse .....	6
1. Stuer, værelser og entré .....	6
2. Køkken .....	7
3. Badeværelse .....	7
4. Træværk .....	7
5. Inventar .....	8
6. Vinduer .....	8

7. Radiatorer og rør .....	8
8. Vandhaner og ballofix stophaner .....	8
9. Trægulve .....	8
10. Gulve i klinker, linoleum, vinyl.....	8
11. El-installationer.....	8
VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen.....	8
1. Boligens standard ved lejemålets begyndelse .....	8
2. Slid og ælde .....	8
3. Farvevalg.....	8

## **A-ordning (normalistsandsættelse)**

### **- kort fortalt**

*Lejer sørger i boperioden for lejlighedens indvendige vedligeholdelse (hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling).*

*Lejer afholder alle udgifter til vedligeholdelsen.*

*Lejer er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligens standard ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.*

*Ved fraflytning gennemfører udlejer en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.*

*Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder nye og håndværksmæssigt forsvarligt sat i stand.*

*Lejer afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejer overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.*

*Lejer afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.*

## **I Generelt**

### **1. Ikrafttræden**

Med virkning fra den 1. oktober 2012 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

### **2. Ændring af lejekontrakten**

Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

### **3. Beboerklagenævn**

Uenighed om henholdsvis udlejers og lejers opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

## II Overtagelse af boligen ved indflytning

### 1. Boligens stand

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder delvis nyistandsatte.

Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

### 2. Syn ved indflytning

I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejer et indflytningsyn for at konstatere, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejer indkaldes til synet.

### 3. Indflytningsrapport

Ved indflytningssynet udarbejder udlejer en indflytningsrapport, hvor lejer kan få indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejer ved synet eller sendes til lejer senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

### 4. Fejl, skader og mangler skal påtales inden to uger

Hvis lejer ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejer senest to uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejer.

Udlejer kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejer hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

## III Vedligeholdelse i boperioden

### 1. Lejers vedligeholdelsespligt

Lejer sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejer afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejer skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

### 2. Særlig udvendig vedligeholdelse

Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejer vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

Udlejer kan indgå individuel, skriftlig aftale med lejer om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

### 3. Udlejers vedligeholdelsespligt

Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

Udlejer vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer og lignende, der er installeret af udlejer eller af en lejer som led i dennes råderet.

Afdelingen sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Afdelingen afholder alle udgifter i denne forbindelse.

Udlejer kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af dette punkt.

#### **4. Anmeldelse af skader**

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejer straks meddele dette til udlejer. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejer for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

### **IV Ved fraflytning**

#### **1. Normalstandsættelse ved fraflytning**

Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig:

- maling af lofter og overvægge
- maling eller tapetsering af vægge
- rengøring.

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.

Lejer afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejer overtager gradvist denne udgift med 10 pct. pr. påbegyndt år regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået ti år vil udlejer således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

#### **2. Misligholdelse**

Lejer afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

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.

#### **3. Ekstraordinær rengøring**

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande mv., betragtes dette også som misligholdelse.

#### **4. Undladelse af normalstandsættelse**

Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

#### **5. Syn ved fraflytning**

Udlejer foretager syn af boligen senest to uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejer indkaldes skriftligt til dette syn med mindst en uges varsel.

#### **6. Fraflytningsrapport**

Ved synet udarbejder udlejer en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalstandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller skal betales af udlejer.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejer ved synet eller sendes til lejer senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

## 7. Oplysning om istandsættelsesudgifter

Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejer lejer skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejers andel heraf opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

## 8. Endelig opgørelse

Udlejer sender den endelige opgørelse over udgifterne til istandsættelse til lejer uden unødigt forsinkelse og med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejers andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

I den endelige opgørelse kan lejers samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 pct. i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

## 9. Arbejdets udførelse

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.

## 10. Istandsættelse ved bytte

Ved bytte af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

## V Særlig udvendig vedligeholdelse

(jvf. III, 2. Særlig udvendig vedligeholdelse, andet afsnit)

## VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(jvf. IV, 1. Normalistandsættelse ved fraflytning)

### 1. Stuer, værelser og entré

#### Vægbehandling

Vægge er ved indflytningen tapetseret med rutex uden overlæg eller anden malbar overflade og malet med plast vægmaling glans 0-10, som kan vedligeholdes således:

*Fremgangsmåde ved tapetsering:*

- nedtagning af gammelt tapet
- udspartling
- afslibning
- grunding med microdispers (limes)
- opsætning af standardtapet med overlæg
- ved opsætning af rutex skal det være uden overlæg.

*Fremgangsmåde ved maling af malede overflader:*

- afvaskning
- udspartling
- afslibning
- pletgrunding
- maling med plastmaling, glans 0 til 10.

*Tapet- og malingstyper eller vægbeklædninger, der ikke må benyttes:*

- strukturmaling
- fotosatspapir
- hessian
- træbeklædning
- murskaller.

### **Loftsbehandling**

*Lofter er ved indflytning behandlet med hvid plastloftmaling, som vedligeholdes med:*

- afvaskning
- udspartling
- pletgrunding
- maling med hvid plastloftmaling.

Det er tilladt at opsætte glasfilt på lofter inden malerbehandling.

## **2. Køkken**

### **Vægbehandling**

Overvægge kan være behandlet som lofter. Vægge med glasvæv, rutex er behandlet med acrylplastmaling glans 25, og vedligeholdes med:

- afvaskning
- pletspartling af evt. huller
- grunding
- maling med acrylplastmaling glans 25.

Fliser må ikke males. Der må ikke bores huller i fliser. Bores der huller i fuger skal disse fuges ved fraflytning.

### **Loftsbehandling**

Samme som under '1. Stuer, værelser og entré'.

Evt. nye pladelofter kan vaskes med rengøringsmidler til almindelig husholdningsbrug.

## **3. Badeværelse**

### **Vægbehandling**

Fliser må ikke males. Der må ikke bores huller i fliser. Bores der i fuger skal disse fuges ved fraflytning.

### **Loftsbehandling**

Samme som under '1. Stuer, værelser og entré'.

Nye pladelofter kan vaskes med rengøringsmidler til almindelig husholdningsbrug.

## **4. Træværk**

Træværk er overfladebehandlet med acrylplastemalje glans 40 – 80.

*Vedligeholdelse:*

- afvaskning
- slibning
- udspartling med acryl spartelmasse
- slibning
- grunding
- maling med acrylplastemalje.
- må ikke rullemales

## **5. Inventar**

Som under '4. Træværk' (fx køkkenskabe, garderober).

## **6. Vinduer**

Plastvinduer må ikke males

Der må ikke bores eller skrues i plastkarme og plastrammer.

Rengøres med rengøringsmidler til almindelig husholdningsbrug.

## **7. Radiatorer og rør**

Radiatorer og rør er overfladebehandlet med acrylplast, emalje glans 40.

*Vedligeholdelse:*

- afvaskning
- slibning
- maling med acrylplastemalje.

## **8. Vandhaner og ballofix stophaner**

Vandhaner og ballofix stophaner må ikke males.

## **9. Trægulve**

Trægulve slibes, afvaskes og lakeres med vandbaseret, klar lak.

## **10. Gulve i klinker, linoleum, vinyl**

Gulve klinker, linoleum, vinyl må ikke males.

## **11. El-installationer**

Elinstallationer må ikke males.

# **VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**

## **1. Boligens standard ved lejemålets begyndelse**

Ved lejers 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.

## **2. Slid og ælde**

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde svarende til type og alder.

## **3. Farvevalg**

Lofter og vægge fremtræder hvide.