



# VEDLIGEHOELDELSES- REGLEMENT

---

LØGSTØR  
BOLIGFORENING  
AF 1943



# Standard-vedligeholdelsesreglement

## Model A - normalistsandsættelse

---

2

### A-ordningen - kort fortalt

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

Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflygtning gennemfører udlejeren en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelse, men udlejeren overtager gradvist denne udgift - i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Standard-vedligeholdelsesreglement udarbejdet af Boligselskabernes Landsforening, november 1998, efter reglerne i lov om leje af almene boliger - lov nr. 968 af 17. december 1997, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 371 af 19. juni 1998

# I Generelt

## Reglernes ikrafttræden

1. Medvirkning fra den 1. januar 1999 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

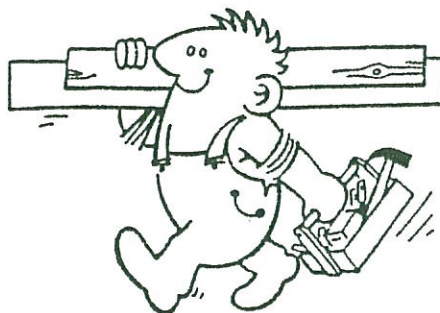
## Ændring af lejekontrakten

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. Klager indsendes til Løgstør Kommune der videresender disse.
- .....

# 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 nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

## Syn ved indflytning

2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejerens et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejerens indkaldes til synet.

## Indflytningsrapport

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens en indflytningsrapport, hvor lejerens kan få indført eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejerens senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

4. Hvis lejerens ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejerens senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejerens.

### **Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger**

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

## **III Vedligeholdelse i boperioden**

### **Lejerens vedligeholdelsespligt**

1. Lejerens sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejerens afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
2. Lejerens 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 lejerens vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
4. Udlejerens kan indgå individuel skriftlig aftale med lejerens 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. Udlejerens 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 udlejerens eller af en lejer som led i dennes råderet.
6. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler, samt afholder alle udgifter i denne forbindelse.
7. Udlejerens kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.

## Anmeldelse af skader

- 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



### Normalistsandsættelse ved fraflytning

- Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig - hvidtning eller maling af lofter og overvægge - maling eller tapetsering af vægge - rengøring.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

- Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 10 % pr. år regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 10 år vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

### Misligholdelse

- Lejeren 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 lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.

### Ekstraordinær rengøring

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

### Undladelse af normalistsandsættelse

- Normalistsandsættelse kan undlades for bygnirigsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

## 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 normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
9. 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

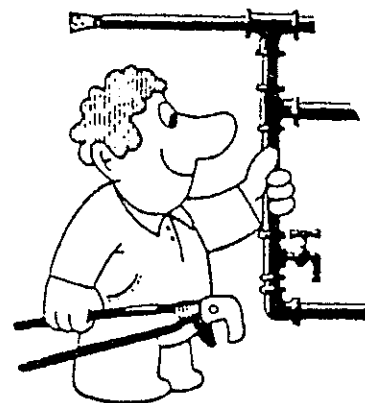
10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelse og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

## Endelig opgørelse

11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejder 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 udlejers foranledning.
14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.



## V Særlig udvendig vedligeholdelse

(jvf. III, 4)

Se bemærkninger i Deres kontrakt.

---

## VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(jvf. IV, 1)

### Stuer, værelser og entré - Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med: *Savsmuldstapet, Fiona Extra/ malet med FLÜGGER Flutex 5, entré Flutex 10*

Og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:  
*Som ovennævnte*

Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes: *Materialer dårligere end nævnte*

### Loftbehandling

2. som FLÜGGER vandig alkyd loftmaling

### Køkken - Vægbehandling

3. Som FLÜGGER Flutex 10

### Loftbehandling

4. Som FLÜGGER vandig alkyd loftmaling

### Badeværelse - Vægmaling

5. FLÜGGER Dækso 25

### Loftbehandling + overvæg

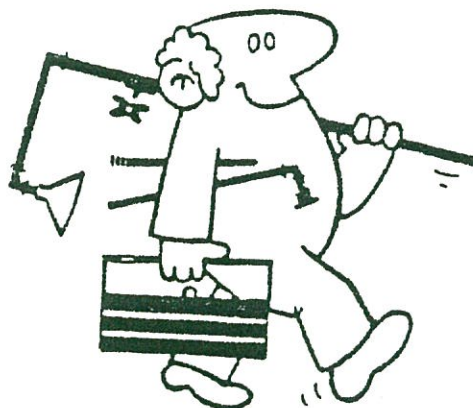
6. Som FLÜGGER vandig alkyd loftmaling

### Træværk

7. Som FLÜGGER IN-EXTERIØR 50

### Inventar

- 8.



**Vinduer, bejsede**

9. som GORI 44 - 88

**Vinduer, malede**

10. Som FLÜGGER vinduesmaling

**Rør og radiatorer**

11. Som FLÜGGER Radiatormaling, vandig

**Parketgulve**

12. Som strong halvblank, fluganyl (Junckers)

**Dør og trappetrin**

13. Se punkt 12

**Indvendige døre**

14. Teakolie




---

## **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.