

# VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

STRANDGADE 37-67, KØBENHAVN K

Det er dit ansvar at passe på din bolig i forhold til reglerne i dette vedligeholdelsesreglement.

Reglerne gælder for hvad der må og skal gøres i din bolig når du flytter ind, mens du bor her, og når du flytter ud igen.

Reglerne er besluttet af beboerne på Strandgade på et afdelingsmøde og erstatter tidligere bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, uanset hvad der står i din lejekontrakt.

Dette reglement er vedtaget den 28. november 2006, og sprogligt bearbejdet i juni 2024.

# VEDLIGEHOELSE AF DIN BOLIG

Din bolig vedligeholdes efter den lovbestede B-ordning. Det betyder, at:

1. Der indbetales løbende til boligens vedligeholdelseskonto sammen med huslejen.
2. Udgifter til den løbende vedligeholdelse af boligen med maling, tapetsering og vedligeholdelse af gulve betales fra boligens vedligeholdelseskonto.
3. Boligens vedligeholdelse udføres på foranledning af lejer/udlejer, når udgifterne til vedligeholdelsesarbejdet kan dækkes fra boligens vedligeholdelseskonto.
4. Vedligeholdelse af boligen skal udføres så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
5. Boligen istandsættes ikke til en ny lejer. Farver på vægge m.v. kan derfor variere.
6. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvis udlejer har vurderet, at det er nødvendigt.
7. Eventuelle skader i boligen, der er sket pga. mislighold, slid og ælde, bliver udbedret senest to uger efter, at man som ny lejer overtager boligen. Dette skal ikke betales af den nye lejer.
8. Inden boligen overtages af en ny lejer, bliver det oplyst, hvor stort et beløb der står på boligens vedligeholdelseskonto.
9. Når man flytter fra boligen, foretages der et fraflytningssyn.
10. Når boligen er opsagt til fraflytning, kan pengene fra boligens vedligeholdelseskonto ikke længere bruges.
11. Hvis boligen ved fraflytningssynet fremstår jf. boligafdelingens regler for for standardvedligehold, og ikke bærer præg af misligholdelse, skal der ikke foretages udbedringer.
12. Hvis boligen ved fraflytningssynet bærer præg af misligholdelse jf. boligafdelingens regler for standardvedligehold, bliver udbedringer foretaget for lejers regning.
13. Boligafdelingen hæfter og betaler for almindeligt slid og ælde som følge af almindeligt brug af boligen.
14. Hvis der er uenighed om lejers/udlejers opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen, kan tvisten indbringes for beboerklagenævnet.

## HAR DU SPØRGSMÅL?

Kontakt  
ejendomskontoret  
eller se mere på  
[hvidesnit.dk](http://hvidesnit.dk)  
eller [bo-vita.dk](http://bo-vita.dk)

# NÅR DU FLYTTER IND I DIN BOLIG

Når du får nøglerne til din bolig, er den ren-gjort, men ikke nyistandsat. Boligen bærer præg af, at den ikke er ny, men har slid, som anses for at være almindeligt i forhold til boligens alder.

## SYN VED INDFLYTNING OG RAPPORT

Senest to uger efter din lejekontrakt træder i kraft, skal du give ejendomskontoret besked om eventuelle fejl og mangler ved boligen.

Ejendomskontoret sørger for, at der bliver foretaget et indflytningssyn senest to uger efter, at du har overtaget boligen.

Ved indflytningssynet gennemgår en repræsentant fra ejendomskontoret boligen sammen med dig, og der udfyldes en indflytningsrapport, hvor du kan tilføje eventuelle bemærkninger.

Er der fejl og mangler i boligen, der er uacceptable i forhold til boligafdelingens regler om standardvedligeholdelse af boligen, bliver de enten udbedret eller noteret i indflytningsrapporten.

Ejendomskontoret kan vurdere, at fejl, mangler og skader ikke er væsentlige og derfor ikke skal udbedres. Du hæfter ikke for uvæsentlige fejl, mangler og skader, når du flytter.

**HUSK!**  
**DU FÅR EN KOPI AF**  
**INDFLYTNINGSRAPPORTEN,**  
**SOM DU SKAL GEMME.**



# VEDLIGEHOELDELSE AF DIN BOLIG, MENS DU BOR HER

Indvendig vedligeholdelse af din bolig med maling, tapetsering og gulvbehandling udføres af udlejeren. Som lejer kan du også selv udføre vedligeholdelsen. Udgifterne skal dokumenteres, og kun betalinger til momsregistrerede firmaer og forretninger kan refunderes.

Vedligeholdelse kan udføres, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal ske så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Til dækning af udgifterne for vedligeholdelse indbetaler du som lejer et månedligt beløb via huslejen til boligens vedligeholdelseskonto. Det månedlige beløb er fastsat af udlejeren.

Udgifterne til vedligeholdelse dokumenteres på boligens vedligeholdelseskonto. Hver gang der er foretaget udbetalinger fra kontoen, og senest 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning, bliver du som lejer orienteret om beløbet på din vedligeholdelseskonto..

## SÆRLIGE REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHOELDELSE

Vægge	<p><b>Vægge</b> er ved indflytning malet med olie- eller vandbaseret vægmaling. Kun papirtapeter og glasvæv må benyttes i boligen. Der er frit farvevalg.</p> <p><b>OBS:</b> Der må ikke istandsættes med hessian-, skum-, vinyl- eller fløjstapet samt træpaneler og strukturmalning..</p>
Lofter og gulve	<p><b>Lofter</b> er ved indflytning malet i hvide eller lyse grå nuancer med olie- eller vandbaseret loftsmaling, eventuelt direkte på betonloft eller på glat glasvæv. Vedligeholdelse og aflevering af lofter skal ske på præcis samme måde, som lejemålet fremstår ved indflytning.</p> <p><b>Gulve</b> er ved indflytning udført i bøgemarket og lakeret/malet med olie- eller vandbaseret gulvlak. Farven kan være neutral, hvidpigmenteret eller malet i hvide/lysegrå nuancer. Vedligeholdelse og aflevering af samtlige gulve skal ske på præcis samme måde, som lejemålet fremstår ved indflytning.</p> <p><b>OBS:</b> Ny gulvbelægning kan kun udføres, hvis det forinden er godkendt af ejendomskontoret.</p>

Særligt for køkken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Over køkkenborde kan der opsættes fliser, keramik eller glasplader i lyse farver uden mønstre. Der kan også opsættes rustfri stålinddækninger.</li> <li>• Gulve i køkkenet kan belægges med klinker eller anden belægning i lyse farver uden mønstre jf. byggereglementet.</li> </ul> <p><b>OBS:</b> Ny gulvbelægning kan kun udføres, hvis det forinden er godkendt af ejendomskontoret.</p>
Komfur, køle- og fryseskab	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Som lejer har du selv pligt til at vedligeholde komfur, køle- og fryseskab.</li> </ul> <p><i>Særlige forhold:</i> Udlejer har pligt til at vedligeholde komfur, køle- og fryseskab for lejere, der har en gyldig lejeaftale indgået før den 28. november 2006, medmindre lejer selv frivilligt har afstået udlejers vedligeholdelsespligt.</p>
Særligt for badeværelse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vægge og gulve i badeværelset er ved indflytning beklædt med godkendt vådrumsbelægning. Fliser/klinker er lyse og uden mønstre jf. byggereglementet.</li> <li>• Overvægge i badeværelset er vedligeholdt som beskrevet under vægge.</li> <li>• Vedligeholdelse og aflevering af lofter skal ske på præcis samme måde, som lejemålet fremstår ved indflytning.</li> </ul> <p><b>OBS:</b> Ny gulvbelægning kan kun udføres, hvis det forinden er godkendt af ejendomskontoret.</p>
Træværk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indvendige døre, dørinddækninger/karme og gulvpaneler er ved indflytning udført enten som plastpaneler eller som træinddækninger/paneler malet med olie- eller vandbaseret træmaling.</li> <li>• Vedligeholdelse og aflevering skal ske på præcis samme måde, som lejemålet fremstår ved indflytning.</li> <li>• Eventuel udskiftning af døre, indfatninger og paneler skal udføres som glatte og uprofilerede overflader. Der er frit farvevalg.</li> </ul>
Særlige regler for vinduer og altandøre	Vinduer og altandøre skal males og vedligeholdes med akryl- eller plastmaling i hvide nuancer. Vedligeholdelse skal ske i henhold til standarder for afdelingen.
Inventar	Der er frit valg med hensyn til overfladebehandling af køkkenskabe og lignende.
Udlejer vedligeholder	<p>Udlejer vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner og vaskekummer, der er installeret af udlejeren.</p> <p>Udlejer sørger også for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler</p>

Hvis der opstår skader i eller omkring boligen, skal man som lejer straks meddele dette til udlejeren. Hvis lejeren ikke gør dette, bliver lejeren ansvarlig for eventuelle ekstra udgifter på grund af den manglende anmeldelse.



# VEDLIGEHOELDELSE AF DIN BOLIG, NÅR DU FLYTTER

Istandsættelse ved fraflytning	<ul style="list-style-type: none"><li>• Når du har opsagt din bolig, fordi du skal flytte, kan der ikke længere bruges af pengene på boligens vedligeholdelseskonto.</li><li>• Beløbet på vedligeholdelseskontoen følger boligen, og overdrages til ny lejer.</li><li>• Boligen istandsættes ikke ved fraflytning, men skal afleveres som beskrevet under vedligeholdelse af din bolig, mens du bor i din bolig.</li><li>• Boligen istandsættes altid, hvis den har været misligholdt.</li></ul>
Misligholdelse	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lejer betaler for alle udgifter til istandsættelse som er sket på grund af misligholdelse.</li><li>• Der er tale om misligholdelse, når hele eller dele af boligen er forringet/skadet på grund af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af husstandens beboere eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.</li></ul>
Ekstraordinær rengøring	Det betragtes også som misligholdelse, hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v.
Syn ved fraflytning	<ul style="list-style-type: none"><li>• Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter meddelelse om fraflytning.</li><li>• Som lejer indkaldes du skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.</li></ul>
Fraflytningsrapport	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ved fraflytningssynet udarbejdes en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der betales af udlejer, og hvilke istandsættelsesarbejder der evt. er misligholdelse, og som skal betales af lejer.</li><li>• Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejer inden for 14 dage.</li></ul>
Oplysning om istandsættelsesudgifter	Senest 14 dage efter fraflytningssynet får du som lejer skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og din andel af udgiften som lejer ud fra, hvad der er normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
Endelig opgørelse	<ul style="list-style-type: none"><li>• Endelig opgørelse over istandsættelsesarbejder og udgifterne sendes til dig som lejer, hvor din andel er opgjøret og udspecificeret ud fra normalistandsættelse og evt. mislighold.</li><li>• Hvis de samlede udgifter for istandsættelsesarbejdet på grund af mislighold er dyrere end først oplyst, kan din andel som lejer højst stige med 10 %.</li></ul>
Istandsættelse ved bytning af lejlighed	<ul style="list-style-type: none"><li>• Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.</li><li>• Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.</li></ul>