

**Samvirkende Boligselskaber
3040-7 Utterslevhuse
Godkendt på afdelingsmødet den 13. april 2000**

Vedligeholdelsesreglement udarbejdet med udgangspunkt i Boligselskabernes Landsforening Standard-vedligeholdelsesreglement, november 1998, og 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

Vedligeholdelsesreglement Model B – med vedligeholdelseskonto

B-ordningen - kort fortalt

Udlejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Udgifterne hertil afholdes over boligens vedligeholdelseskonto, som lejereren indbetaler til.

Vedligeholdelse udføres på lejerens foranledning af udlejeren eller lejereren, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto

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

Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb, som står på boligens vedligeholdelseskonto.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

I Generelt

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den **13. april 2000** erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
- Ændring af lejekontrakten** 2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. 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. Boligen kan ikke påregnes at være nyistandsat.
- 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. Lejeren indkaldes til synet.
- Indflytningsrapport** 3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens 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 tilstede 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 be-gyndelse 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 udbedes. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

III Vedligeholdelse i boperioden

Boligens vedligeholdelseskonto

1. Udlejeren vedligeholder boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.
2. Vedligeholdelse kan udføres, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
3. Til dækning af udgifterne indbetaler lejeren et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejeren fastsætter beløbet.
4. Vedligeholdelsen udføres af udlejeren på lejerens foranledning. Lejeren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation af afholdte udgifter.
5. Udgifterne til vedligeholdelse skal dokumenteres på boligens vedligeholdelseskonto. Hver gang der er foretaget udbetalinger fra kontoen og senest 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning, får lejeren meddelelse fra udlejeren om kontoens aktuelle størrelse.

Særlig udvendig vedligeholdelse

6. 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.
7. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der

Samvirkende Boligselskaber

3040-7 Utterslevhuse

Godkendt på afdelingsmødet den 13. april 2000

ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejersens vedligeholdelsespligt

8. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren 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 udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
9. **Lejeren** sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. **Lejeren** afholder alle udgifter i denne forbindelse.
10. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 8.

Anmeldelse af skader

11. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan med-delelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

IV Ved fraflytning

Ingen istandsættelse ved fraflytning

1. Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb på boligens vedligeholdelseskonto. Boligen istandsættes ikke ved fraflytning, med undtagelse af istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse. Boligen afleveres til den tilflyttende lejer med de midler, der eventuelt står på kontoen på overdragelsestidspunktet.

Misligholdelse

2. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Ved fraflytning kan afdelingen kun acceptere at der sidder 1 lag tapet. Flere lag tapet vil blive

Administration:

KAB - Bygge- og Boligadministration S.m.b.a.

Vester Voldgade 17 · 1552 København V · Tlf. 33 63 10 00

E-mail: kab@kab-bolig.dk · Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

Vedligeholdelsesreglement

Side 4 af 9

betragtet som misligholdelse.

3. 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** 4. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
- Syn ved fraflytning** 5. 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** 6. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
7. 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** 8. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.
- Endelig opgørelse** 9. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejereren uden unødigt forsinkelse og med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
10. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse** 11. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerenes foranledning.

Administration:

KAB - Bygge- og Boligadministration S.m.b.a.
Vester Voldgade 17 · 1552 København V · Tlf. 33 63 10 00
E-mail: kab@kab-bolig.dk · Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

**Istandsættelse ved
bytning**

12. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V Særlig udvendig vedligeholdelse
(jvf. III, 4)

Haver

1. ***Boliger med tilhørende haver vedligeholdes af lejer, så haverne altid fremtræder pæne og velvedligeholdte.***

***Beplantningen/hæk mellem haverne skal klippes af lejer til en højde på max 120 cm.
Plantning af træer må kun ske i en afstand af 4 meter fra bygninger/bygningsdele herunder kloakbrønde.***

- Der må ikke plantes træer og buske der har en færdig væksthøjde på over 1.8 meter.***
2. ***Græsset skal slås en gang om ugen i vækstperioden og må max. have en højde på 15 cm.
Ukrudt skal fjernes både i hækken og plænen og mellem anden beplantning, så haven altid fremstår pæn og vedligeholdt***

**VI Særlige regler for indvendig
vedligeholdelse**
(jvf. IV, 1)

**Stuer, værelser og entr,
Vægbehandling**

1. Vægge i stuer/værelser/entre, er ved indflytningen tapetseret/malet med ***standard tapet, Rutex eller glasvæv, der er malerbehandlet med acrylplastikmaling*** og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:

Tapet: Nedtagning af gammelt tapet. Klargøring og udgipsning, afslibning og opsætning af nyt tapet uden overlæg.

Malerbehandling af Rutex/glasvæv: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med kvalitetsacrylplastmaling.

Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes: **Strukturmalning, hessian, træ-paneler eller lign.**

Loftbehandling

2. **Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrundning og maling med kvalitetsacrylplastmaling.**

Køkken

Vægbehandling

3. **Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrundning og maling med vådrumsmaling. Der kan opsættes vaskbart tapet/glasvæv behandlet med vådrumsmaling. Fliser må ikke overmales/tapeseres. Over kogepladsen må der ikke findes tapet eller brandbar vægbeklædning.**

Loftbehandling

4. **Som under punkt 2.**

Badeværelse

Væg -, loft og gulvbehandling

5. **Væggene behandles med glasvæv og vådrumsmaling. Der må kun vedligeholdes med vådrumsmaling.**

Der må ikke opsættes/bores i bruseområder. Hvor der ellers er fliser må der kun bores i fugen, pas på ikke at beskadige flisen, da det regnes for mislighold.

Fliser aftørres efter badning og afkalkes så snart de får et hvidt mat kalkskær. Pas på med for stærk konsetreret afkalkningsmiddel, idet det kan beskadige fugerne.

Loftet er malet med hvid skimmelhindrende plastmaling. Inspektionslemmen i badeværelset er beklædt med plastlaminat. Den må der derfor ikke males eller skures på.

Gulvfliserne skal rengøres med brun sæbe,

Administration:

KAB - Bygge- og Boligadministration S.m.b.a.

Vester Voldgade 17 · 1552 København V · Tlf. 33 63 10 00

E-mail: kab@kab-bolig.dk · Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

Vedligeholdelsesreglement

Side 7 af 9

stenpolitur eller andre midler som kan købes i håndkøb. Der må ikke benyttes eddike eller saltsyre, til afrensning af kalk, men kun svage midler som kan købes i håndkøb.

- Afløb** 6. ***Det påhviler lejereren at holde afløbene rene.***
- Køkken inventar** 7. ***Køkkenelementer og skabslåger i entre eller værelser.***
- Træværk** 8. ***Træværk er overfladebehandlet med interiør acrylplastikmaling
Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med acryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med interiør acrylplastikmaling.***
- Vinduer** 9. ***Vinduer i lejemålene er overflade malet fra fabrik og må ikke malerbehandles udvendig af lejer. Dette varetages af boligselskabet.***
- Vinduerne vedligeholdes med svage rengøringsmidler til husholdningsbrug. Der må ikke anvendes opløsningsmidler eller midler med slibende virkning så som skurepulver m.v.
- Udvendige døre og vinduer må kun males på indersiden. Brug kun vandbaseret maling.
- Der må ikke bores eller skrues i vinduerne.
Beslag og grebsmøres 1-2 gange om året med almindelig symaskinolie.
Skader på på tætningslister skal meldes til ejendomskontoret.
Tætningslister må ikke påføres olieholdige midler og skrappe rengøringsmidler, men kan smøres med cilikone en gang om året.
I alle bundkarme er der drænhuller, som skal renholdes.
Hullerne fremtræder som aflange slidser i karmens fals og på karmens yderside.***

Administration:

KAB - Bygge- og Boligadministration S.m.b.a.

Vester Voldgade 17 · 1552 København V · Tlf. 33 63 10 00

E-mail: kab@kab-bolig.dk · Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

Vinduesplader

10. **Marmorpladerne vedligeholdes med specialpolish.**
Voksen påføres for at vedligeholde poleringen og gøre pladen vandafvisende. Hvor ofte der skal påføres voks er et spørgsmål om varme og tørhed i rummet, men erfaringsmæssigt en gang om året.

Der kan forekomme materede felter på de ny plader. Pletter fjernes ved at afvaske pladen i sæbevand og efterfølgende voksbehandling. Revnelignende tegninger er naturlig og ikke tegn på brud eller svage

forekommende årer plader.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. **Boligen overdrages normalt til lejerens uden istandsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto. Der kan forefindes huller efter ophæng.**
2. **Boligen vil herudover kun blive istandsat efter lejerens overtagelse af boligen, hvor der efter udlejerens skøn er et ekstraordinært behov for det eller som følge af misligholdelse efter den fraflyttende lejer. Istandsættelsesarbejde af denne karakter afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.**

Slid og ælde

3. **Boligen 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. Dog skal helhedsindtrykket være pænt.**

Tilflytter må acceptere, at der på det maledede træværk og inventar er anvendt farver, der ikke

Samvirkende Boligselskaber

3040-7 Utterslevhuse

Godkendt på afdelingsmødet den 13. april 2000

nødvendigvis falder i tilflytterens smag.

Træværk kan have farveforskel i samme rum, da der kun males træværk hvor dette har været misligholdt.

Badeværelse

5. *Vægge i badeværelse fremstår med fliser.*

Gulve er med klinker.

Boligen har håndbruser.

Gulve

6. *Gulvene kan have farveforskelle hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme. Gulve i køkkenet kan være parket eller med vinyl-, linoliumsbelægning.*

Køkken

7. *Væggene fremstår med fliser fra køkkenbord til underkant af overskabe.*

Køkkenbordspladen kan fremstå i formica eller træ.

Lejeren kan påregne, at der i nogle boliger er etableret plads for tilslutning af opvaskemaskine/ vaskemaskine/ kondens tørretumbler eller emhætte.

Administration:

KAB - Bygge- og Boligadministration S.m.b.a.

Vester Voldgade 17 · 1552 København V · Tlf. 33 63 10 00

E-mail: kab@kab-bolig.dk · Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

Vedligeholdelsesreglement

Side 10 af 9