

## Samvirkende Boligselskaber

### 3004-4 Holmehusene

Godkendt på afdelingsmødet den 29. april 2008

Ændringer vedtaget på afdelingsmødet den 6. april 2016

Vedligeholdelsesreglement udarbejdet med udgangspunkt i Boligselskabernes Landsforening Standardvedligeholdelsesreglement, 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, maling, tapetsering og gulvbehandling. Udgifterne hertil afholdes over boligens vedligeholdelseskonto, som lejerer indbetaler til.

Vedligeholdelse udføres på lejerens foranledning af udlejeren eller lejerer, 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.

Lejerer afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

#### Administration:

KAB.

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

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

#### Vedligeholdelsesreglement

## Samvirkende Boligselskaber

3004-4 Holmehusene

Godkendt på afdelingsmødet den 29. april 2008

Ændringer vedtaget på afdelingsmødet den 6. april 2016

### I Generelt

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| Reglernes ikrafttræden    | 1. Med virkning fra den <i>29. april 2008</i> 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.<br>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 |

## **Samvirkende Boligselskaber**

### **3004-4 Holmehusene**

**Godkendt på afdelingsmødet den 29. april 2008**

**Ændringer vedtaget på afdelingsmødet den 6. april 2016**

type bolig. Lejeren samt et bestyrelsesmedlem indkaldes til 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 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 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**

#### **Boligens vedligeholdelseskonto**

1. Lejer vedligeholder boligen indvendigt med , 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

## Samvirkende Boligselskaber

### 3004-4 Holmehusene

Godkendt på afdelingsmødet den 29. april 2008

Ændringer vedtaget på afdelingsmødet den 6. april 2016

almindeligt slid og ælde.

3. Til dækning af udgifterne indbetaler lejereren et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejeren fastsætter beløbet.
4. Vedligeholdelsen udføres af håndværker på lejers foranledning. Fakturaen fra arbejdet bliver trukket fra lejers vedligeholdelseskonto. Lejeren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation af afholdte udgifter for materiale.
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 lejereren meddelelse fra udlejeren om kontoens aktuelle størrelse.
- Særlig udvendig vedligeholdelse 6. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejereren 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 lejereren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

## Samvirkende Boligselskaber

3004-4 Holmehusene

Godkendt på afdelingsmødet den 29. april 2008

Ændringer vedtaget på afdelingsmødet den 6. april 2016

- Udlejerens vedligeholdelses- 8. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det pligt lejede forsvarligt ved lige.  
Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer.
9. *Ejendommen* sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse.  
*Ejendommen* 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 lejereren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejereren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

## Samvirkende Boligselskaber

3004-4 Holmehusene

Godkendt på afdelingsmødet den 29. april 2008

Ændringer vedtaget på afdelingsmødet den 6. april 2016

### 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, eller rå pudset vægge, i en sådan stand at disse er klar til maling eller tapetsering.*

*Flere lag tapet vil blive 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 lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

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

Syn ved fraflytning

5. Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter

## **Samvirkende Boligselskaber**

**3004-4 Holmehusene**

**Godkendt på afdelingsmødet den 29. april 2008**

**Ændringer vedtaget på afdelingsmødet den 6. april 2016**

at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

- |   |  |
|---|--|
| <b>Fraflytningsrapport</b>                  | <p>6. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse eller betales af udlejeren.</p> <p>7. 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.</p>   |
| <b>Oplysning om istandsættelsesudgifter</b> | <p>8. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.</p>  |
| <b>Endelig opgørelse</b>                    | <p>9. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejeren uden unødigt forsinkelse og med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet. Istadsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.</p> <p>10. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.</p> |
| <b>Arbejdets udførelse</b>                  | <p>11. Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.</p>  |

## Samvirkende Boligselskaber

3004-4 Holmehusene

Godkendt på afdelingsmødet den 29. april 2008

Ændringer vedtaget på afdelingsmødet den 6. april 2016

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 incl. klipning af hæk indvendig/udvendig mindst én gang om året, så haverne altid fremtræder pæne og vedligeholdte.*

*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 4 meter.*

### 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 *glasvæv/filt, standard tapet eller malerbehandlet Rutex med acrylplastikmaling*

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



**Samvirkende Boligselskaber**

**3004-4 Holmehusene**

**Godkendt på afdelingsmødet den 29. april 2008**

**Ændringer vedtaget på afdelingsmødet den 6. april 2016**

*Facade døre og vinduer af træ/alu, skal forblive hvide (RAL 9010) og må ikke males i anden farve, hverken udvendigt eller indvendigt.*

*Døren i badeværelset tåler ikke at blive oversprøjtet og skal beskyttes under badning. Det anbefales at opsætte badeforhæng og aftørre døren efter badning.*

**Inventar**

8. *Køkkenelementer og skabslåger på repos eller værelser.*

*Som under punkt 7.*

## Samvirkende Boligselskaber

3004-4 Holmehusene

Godkendt på afdelingsmødet den 29. april 2008

Ændringer vedtaget på afdelingsmødet den 6. april 2016

### VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. Boligen overdrages normalt til lejeren 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 *undtagen for vinduerne, der skal fremtræde brune, hvide eller lysegrå.*

*Dog skal helhedsindtrykket være pænt.*

Tilflytter må acceptere, at der på det malede træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag.

**Samvirkende Boligselskaber**

**3004-4 Holmehusene**

**Godkendt på afdelingsmødet den 29. april 2008**

**Ændringer vedtaget på afdelingsmødet den 6. april 2016**

*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 og malede overvægge eller med malede overflader. Der kan forekomme huller efter ophæng.*

*Gulve kan være med terrazzo, klinker, eller særlig malerbehandlet overflade.*

*Boligen har bruser.*

Gulve

6. *Gulvene kan have farveforskelle hvor der har ligget tæpper eller ligende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme. Gulve i boligen kan være parket, klinker, klikgulve eller med vinyl/linoliumsbelægning.*

Køkken

7. *Væggene kan fremstå med fliser fra køkkenbord til underkant af overskabe eller med malede/tapeserede overflader.*

*Køkkenbordspladen kan fremstå i laminat, stål, træ eller sten plade.*

*Lejeren kan påregne, at der i nogle boliger er etableret plads for tilslutning af opvaskemaskine/ vaskemaskine/ kondens tørretumbler og emhætte. Som standard er der indbygget skab på repos 1. sal.*

**Samvirkende Boligselskaber**

**3004-4 Holmehusene**

**Godkendt på afdelingsmødet den 29. april 2008**

**Ændringer vedtaget på afdelingsmødet den 6. april 2016**

Udvendig døre

8. *På yderdørene må ikke monteres dørhamre eller skruer til julekranse m.m. på den udvendige side. Dog må ringetryk til dørklokke monteres i karmen på udvendig side.*