

Vedligeholdelsesreglement

Model B – med vedligeholdelseskonto

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

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 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.

I Generelt

- | | | |
|---------------------------|----|---|
| Reglernes ikrafttræden | 1. | Med virkning fra den 20. april 2009 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 udlejeren 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 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. |

Administration:

- Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger
4. Hvis lejereren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejereren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejereren.
 5. Udlejereren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejereren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

III Vedligeholdelse i boperioden

- Boligens vedligeholdelseskonto
1. Udlejereren 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 lejereren et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejereren fastsætter beløbet.
 4. Vedligeholdelsen udføres af udlejereren på lejerens foranledning. Lejereren 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 lejereren meddelelse fra udlejereren 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,

Administration:

udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

Udlejers
vedligeholdelsespligt

7. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejerens om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke ellers er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.
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 udlejer eller af en lejer som led i dennes råderet.
9. Lejerens sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Lejerens afholder alle udgifter i denne forbindelse.
10. Udlejerens 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 lejerens straks meddele dette til udlejerens. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejerens 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

Administration:

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 betraget 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 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 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 | 8. | Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse. |
| Endelig opgørelse | 9. | Udlejeren sender den endelige opgørelse over |

Administration:

istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejerens 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 udlejerens foranledning.
- 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. klipping af hæk på den indvendige og udvendige side, så haverne altid fremtræder pæne og velvedligeholdte.

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 m over terræn.

Har lejer opsat markise/træterrasse, skal denne vedligeholdes af lejerens og være intakt i hele boperioden.

Administration:

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

Stuer, værelser og entré,
Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelser/entre, er ved indflytningen tapetseret/malet med glasvæv/filt, standard tapet eller malerbehandlet Rutex med acrylplastmaling 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/filt: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrunding. Overfladebehandles med kvalitetsacrylplastmaling.

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

Loftbehandling

2. Lofter er ved indflytning malerbehandlet glasvæv, filt eller pudsløfter og kan vedligeholdes med følgende behandlinger:
Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrunding og maling med acrylplastmaling. Det er tilladt, at opsætte glasvæv/filt på lofter forinden malerbehandling.

Køkken
Vægbehandling

3. Som under punkt 1.

Loftbehandling

4. Som under punkt 2.

Badeværelse
Vægbehandling og gulvbehandling

5. Hvor der ikke er fliser, er væggene behandlet med vådrumsmaling. Der må kun vedligeholdes med vådrumsmaling. Det er tilladt, at opsætte glasvæv/filt forinden malerbehandlingen.
Fliser må ikke overmales/tapetseres.
Terrazzogulvet skal behandles med stenpolitur eller

Administration:

brun sæbe. Kalk må kun afrenses med almindelig kalkfjerner og ikke med eddikesyre eller saltsyre.

- Loftbehandling 6. Som under punkt 5.
- Træværk og vinduer 7. Træværk er overfladebehandlet med interiør acrylplastikmaling.
Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med acryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med interiør acrylplastikmaling.

Vinduerne er af plast og kan rengøres med almindelige rengøringsmidler.

Gummilister skal behandles med silikone, hængsler skal smøres en gang om året med syrefri olie. Boligens ovenlysvinduer skal behandles med træolie en gang om året og hængsler skal smøres en gang om året med syrefri olie. Kanapvinduer skal behandles som ovenlysvinduer.

- Inventar 8. Køkkenelementer og skabslåger i entré eller værelser.

Som under punkt 7.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

- Boligens standard ved lejemålets begyndelse
1. Boligen overdrages normalt til lejereren 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 hvide.

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.

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.
Boligen har bruser.

Gulve

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

Køkken

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

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 og emhætte.

Administration:

Samvirkende Boligselskaber
3013-2 Lollikhuse
Godkendt på afdelingsmødet den 7. maj 2009

Administration:

KAB
Vester Voldgade 17 · 1552 København V · Tlf. 33 63 10 00
E-mail: kab@kab-bolig.dk · Hjemmeside: www.kab-bolig.dk