

Samvirkende Boligselskaber  
3022-0 Elleparken  
Godkendt på afdelingsmødet den 20. april 2006

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 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 20. april 2006 erstatter dette vedligeholdelsesreglement

delsesreglement 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.
- Boligens stand II Overtagelse af boligen ved indflytning
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 udlejeret 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 udlejeret en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten 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 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 udlejeret.
5. Udlejeret 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

#### 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

Side 2 af 8

- 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 lejereren 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 fra et momsregistreret firma. Syn af arbejderne foretages af udlejer og dokumentationen skal være udlejeren i hænde senest 6 måneder efter arbejdets udførelse.
  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 adgangsgang- 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.
- Udlejers 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, el-afbrydere, 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. *Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.*

**Administration:**

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 meddelelse, 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.
  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.

**Administration:**

- 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. Istand- sættelsesarbejde 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 inkl. klipning af hæk på den indvendige side, så haverne altid fremtræder pæne og velholdte. Hække klippes 2 gange årligt, før Skt. Hans og inden 15. september i en højde på 1,6 meter.*
- Lejere der af gode grunde ikke er i stand til ovennævnte, kan rette henvendelse til ejendomskontoret.
- Der må ikke plantes træer og buske der har en færdig væksthøjde på over 3 meter.
- VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. IV, 1)
- Stuer, værelser og entr\_ 1. Vægge i stuer/værelser/entre\_ er ved indflytningen tapetseret/malet med *standard tapet, glasvæv/filt eller maler-* *behandlet Rutex med acrylplastikmaling.* og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:

**Administration:**

*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 pletgrundning. Overfladebehandles med kvalitetsacrylplastmaling.*

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

- |   |   |
|---|---|
| <i>Loftbehandling</i>                       | 2. <i>Lofter er ved indflytning malerbehandlet pudsløft, eller glasvæv/filt.<br/>Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrundning og maling med kvalitetsacrylplastmaling.<br/>Det er tilladt, at opsætte glasvæv/filt på lofter forinden malerbehandling.</i>   |
| <i>Køkken<br/>Vægbehandling</i>             | 3. <i>Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrundning og maling med vådrumsmaling.</i>  |
| <i>Loftbehandling</i>                       | 4. <i>Som under punkt 2.</i>  |
| <i>Badeværelse<br/>Væg-, loftbehandling</i> | 5. <i>Hvor der ikke er fliser, er væggene behandlet med vådrumsmaling. Der må kun vedligeholdes med vådrumsmaling. Det er tilladt at opsætte glasvæv/filt inden malerbehandling.<br/><br/>Hvor der er fliser, er overvægge og loft malerbehandlet som ovenfor nævnt.<br/><br/>Fliser må ikke overmales eller tapetseres.</i>                                |
| <i>Afløb</i>                                | 6. <i>Det påhviler lejereren at holde afløbene rene.</i>  |
| <i>Træværk</i>                              | 7. <i>Træværk er afsyret eller overfladebehandlet med interiør acrylplastikmaling.<br/>Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med acryl spartelmasse, slibning, grundning og maling med interiør acrylplastikmaling.<br/><br/>Det er tilladt at afsyre døre og massivt træværk, men låse, hængsler m.v. må ikke beskadiges.</i> |
| <i>Inventar</i>                             | 8. <i>Køkkenelementer og skabslåger i entre eller værelser.</i>   |

**Administration:**

*Som under punkt 7.*

- Vinduer** 9. *Vinduer i lejemålene er af hvid PVC og må ikke maler-  
behandles. Vedligeholdes med svage rengøringsmidler til hus-  
holdningsbrug. Der må ikke anvendes opløsningsmidler eller  
midler med slibende virkning så som skurepulver m.v. Specielt  
rensemiddel kan afhentes gratis på ejendomskontoret.  
Der må ikke bores eller skrues i vinduerne.*
- Friskluftventil** 10. *Friskluftventiler rengøres som vinduerne og renses i 1-2 gange  
årligt. Filtrene skylles i varmt vand, nye filtre kan afhentes på  
ejendomskontoret.*
- Altaner** 11. *Altangulve er specialbehandlet og må ikke beskadiges.*
- Vinduesplader** 12. *Marmorvinduesplader vedligeholdes med voks efter anvisning  
på ejendomskontoret der samtidig udleverer gratis voks.*
- VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagel-  
sen**
- Boligens standard ved lejemålets 1. Boligen overdrages normalt til lejerer uden istandsættelse.  
begyndelse** 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 over-  
tagelse af boligen, hvor der efter udlejerens skøn er et ekstra-  
ordinært 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 le-  
jemål af den pågældende type og alder.
- Farvevalg** 4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.  
*Træværk kan være delvist afsyret (F.eks. dørplader). Dog skal  
helhedsindtrykket være pænt.*
- Tilflytter må acceptere, at der på det malede træværk og inven-  
tar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens  
smag.*

**Administration:**

*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/tapetserede overvægge. Der kan forefindes huller efter ophæng.*

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

*Boligen har bruseniche.*

**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-, linoleumsbelægning.*

**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 eller emhætte.*

*Som standard er der indbygget et fast skab i entreen.*

**Administration:**