

Samvirkende Boligselskaber
3049-2 Tusindefryd
Godkendt på afdelingsmødet den 21. marts 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 hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Udgifterne her til 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 - 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

**Samvirkende Boligselskaber
3049-2 Tusindefryd
Godkendt på afdelingsmødet den 21. marts 2016**

I Generelt

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den 21. marts 2016 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 indføjede 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.

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

**Samvirkende Boligselskaber
3049-2 Tusindefryd
Godkendt på afdelingsmødet den 21. marts 2016**

**Boligens
vedligeholdelseskonto**

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

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 lejerenes 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.
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 ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Særlig udvendig vedligeholdelse

**Samvirkende Boligselskaber
3049-2 Tusindefryd
Godkendt på afdelingsmødet den 21. marts 2016**

- Udlejerens vedligeholdelses- pligt**
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. 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 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.
- Ved fraflytning kan afdelingen kun acceptere at der sidder 2 lag tapet. 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.

**Samvirkende Boligselskaber
3049-2 Tusindefryd
Godkendt på afdelingsmødet den 21. marts 2016**

- | | | |
|---|-----|---|
| 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 istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejeren 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 lejeren 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. |

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

**Samvirkende Boligselskaber
3049-2 Tusindefryd
Godkendt på afdelingsmødet den 21. marts 2016**

**V Særlig udvendig vedligeholdelse
(jvf. III, 4)**

Haver

1. Boliger med tilhørende haver vedligeholdes af lejer incl. klipning af hæk på den indvendige side og i toppen, så haverne altid fremtræder pæne og velvedligeholdte. Lugning omkring hækken påhviler beboeren.

Beboerne har også pligt til at malerbehandle den indvendige side af plankeværk og andet træværk i haven.

Maling til behandling af plankeværk og træværk i haven kan afhentes på ejendomskontoret.

Altaner

Der må ikke plantes træer og buske der har en færdig væksthøjde på over 4 meter, og må ikke plantes nærmere end 4 meter fra bygningen.

Det er tilladt at male murværket og underside af altan på altaner og terrasser. Beboerne skal selv stå for arbejdet og betalingen derfor. Malingen kan indkøbes hos JP Lagersalg, Frederikssundsvej 184, 2700 Brønshøj. Malingen skal være som Flügger murmaling i farven EX-65 Kalkgrå i stue etagen og på 1. sal og skal være som Yunik murmaling i farven S2005-Y20R på 2. sal.

Trækanten på altanerne skal behandles med olie, som kan afhentes på ejendomskontoret, når man medbringer et lille glas til olien.

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

**Stuer, værelser og entre
Vægbehandling**

1. Vægge i stuer/værelser/entre, er ved indflytningen tapetseret/malet med glasvæv/filt, standard tapet eller malerbehandlet Rutex 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.

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

**Samvirkende Boligselskaber
3049-2 Tusindefryd
Godkendt på afdelingsmødet den 21. marts 2016**

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 eller lign.

- Loftbehandling** 2. Lofter kan ved indflytning være malerbehandlet glasvæv, filt eller pudsofter og kan vedligeholdes med følgende behandlinger:
Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrundning 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** 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/tapeseres.
Klinker på gulv rengøres med egnet produkt. Kalk må kun afrensens med almindelig kalkfjerner og ikke eddike syre eller saltsyre.
- Loftbehandling** 6. Som under punkt 2, dog med vådrumsmaling.
- Træværk** 7. Døre er med malede overflader. Øvrig træværk er overfladebehandlet med interiør acrylplastikmaling glans 50.
Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med acryl spartelmasse, slibning, grundning og maling med interiør acrylplastikmaling.
Vinduer er af plast og kan rengøres med almindelige rengøringsmidler .
Gummilister skal behandles med silikone, hængsler skal smøres en gang om året med syrefri olie.

Vindue og dør i badeværelset tåler ikke at blive oversprøjtet

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

Samvirkende Boligselskaber

3049-2 Tusindefryd

Godkendt på afdelingsmødet den 21. marts 2016

og skal beskyttes under badning. Det anbefales at opsætte badeforhæng og aftørre vindue og dør efter badning.

Inventar

8. Køkken- og skabslåger i entre 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.

Lofter skal være 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, men der må ikke være huller i badezonen.

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

**Samvirkende Boligselskaber
3049-2 Tusindefryd
Godkendt på afdelingsmødet den 21. marts 2016**

Gulve er med 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 kan være parket 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 formica eller træ.

Der er i boligen etableret plads for tilslutning af opvaske-maskine/vaskemaskine/tørretumbler.

Der er i boligen installeret el-komfur og køleskab med frostboks.

Som standard er der i flere boliger indbygget skab i entreen.

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