

**Samvirkende Boligselskaber
3050 - Askholm
Forslag til Vedligeholdelsesreglement**

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

Ejendommen 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 udlejerer 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.

**Samvirkende Boligselskaber
3050 - Askholm
Forslag til Vedligeholdelsesreglement**

I Generelt

- | | | |
|----------------------------------|----|---|
| Reglernes ikrafttræden | 1. | Med virkning fra den den 1. april 2008 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

**Samvirkende Boligselskaber
3050 - Askholm
Forslag til Vedligeholdelsesreglement**

- Boligens stand** 1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Alle boliger er nyistand-satte. Ved genudlejning kan det ikke påregnes at boligen er nyistandsat.
- Syn ved indflytning** 2. I tilknytning til lejemålets ibrugtagning er der foretaget et syn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig.
- Indflytningsrapport** 3. Ved synet blev der udarbejdet en fejl & mangelliste, hvorefter disse er blevet rettet.
- 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 udlejeren.
5. Udlejeren 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. 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. Lejereren 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

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
3050 - Askholm
Forslag til Vedligeholdelsesreglement**

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 lejerens 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 ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejerens 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. Ejendommen sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Låse opsat af lejeren vedligeholdes af lejeren i boperioden.
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 lejerens for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

IV Ved fraflytning

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

**Samvirkende Boligselskaber
3050 - Askholm
Forslag til Vedligeholdelsesreglement**

- 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 lejermålets overtagelse er der opsat strukturtapet på væggene der efterfølgende er malet med acrylmaling*
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 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 ejendommen lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.

**Samvirkende Boligselskaber
3050 - Askholm
Forslag til Vedligeholdelsesreglement**

- Endelig opgørelse**
9. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejerens uden unødigt forsinkelse og med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet. Istansættelsesarbejde 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. Istansættelsesarbejdet udføres på ejendommens foranledning.
- Istansættelse ved bytning**
12. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

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

Altaner

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 malet med *acrylplastikmaling* og kan vedligeholdes med følgende malingsarter:

Se beboermappen

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

Malerbehandling af malede overflader: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med acrylmaling af god kvalitet.

Loftbehandling

2. Lofter er ved indflytning malerbehandlet beton, og kan vedligeholdes med følgende behandlinger:
Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrundning og maling med acrylmaling.

Køkken

Vægbehandling

3. *Som under punkt 1.*

Loftbehandling

4. *Som under punkt 2.*

Badeværelse

Vægbehandling

5. *Fliser må ikke overmales/tapeseres.*

Gulvfliser

Gulvfliser er sintrede, grå uglaserede gulvfliser med en porøs overflade, hvorfor særlig rengøring og pleje er nødvendig.

Rengøring og pleje:

Ved tilsmudsning foretages almindelig rengøring af gulvfliserne med vaskemiddel som Mira 7210 ceramic wash.

Vaskemiddelet blandes i rent vand. Overfladen vaskes med fnugfriklud.

Efterfølgende behandles fliserne med olie som Mira 7130 ceramoc oil, der mætter overfladen og fremhæver flisens karakter samt beskytter mod snavs. Ceramoc oil er meget rent og kan komme i berøring med fødevarer.

Se vedlagte plejevejledning.

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
3050 - Askholm
Forslag til Vedligeholdelsesreglement**

Loftbehandling

6. *Som under punkt 2, dog med vådrumsmaling.*

Træværk

7. *Træværk er overfladebehandlet med interiør acrylmaling.*

Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med acryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med interiør acrylplastikmaling.

Vindue og dør i badeværelset tåler ikke at blive oversprøjtet og skal beskyttes under badning. Det anbefales at opsætte badeforhæng og aftørre vindue og dør efter badning.

Inventar

8. *Køkkenelementer og skabslåger foran installationsskakter er melaminbelagte og skal ikke males.*

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemalets 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.

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
3050 - Askholm
Forslag til Vedligeholdelsesreglement**

- Slid og ælde** 3. Boligen er ny.
- Farvevalg** 4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.
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. Der kan forekomme huller efter ophængning.*
Gulve grå, sintrede uglaserede fliser.
Der må ikke bores i selve fliserne men i fugerne.
- Boligen har bruser.*
- Gulve** 6. *Gulvene kan have farveforskelle hvor der har ligget tæpper eller ligende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme. Gulve er parket.*
- 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.*
- I boligerne er der etableret plads for tilslutning af opvaskemaskine/ vaskemaskine/ kondensørretumbler. Em-fang og filter i em-fanget rengøres jævnligt med lunt sæbevand.*

**Samvirkende Boligselskaber
3050 - Askholm
Forslag til Vedligeholdelsesreglement**

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