

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

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.

Lejereren 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

I Generelt

Reglernes ikrafttræden 1. Med virkning fra den 19. oktober 2009 erstatter dette vedlige-holdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Beboerklagenævn 2. 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 udlejerens 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 udlejerens 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.

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. 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 lejerens 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.

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. Udlejereren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejereren 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. Udlejereren 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 udlejereren 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. Udlejereren 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 udlejereren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejereren 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.

<i>Ved fraflytning kan afdelingen kun acceptere at der sidder 1 lag tapet. Flere lag tapet vil blive betragtet som misligholdelse.</i> |
| | 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 lejerens 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 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, så haverne altid fremtræder pæne og vel vedligeholdte. Kældernedgang og lyskasse skal altid være renholdt*

og afløbet skal være frit så vandet ikke stemmes op med fare for vandskade i kælderen.

Plankeværket mellem haver skal vedligeholdes med maling af lejer . Træbeskyttelse kan hver 3. år afhentes på ejendomskontoret

Plantning af større træer må kun ske i en afstand af 4 meter fra bygninger/bygningsdele herunder kloakrende.

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 *standard tapet, Rutex eller glasvæv, der er malerbehandlet 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: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med kvalitetsacrylplastmaling.

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

Loftbehandling

- 2. *Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrundning og maling med kvalitetsacrylplastmaling.***

Køkken

- 3. *Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse,***

- Vægbehandling* *pletgrundning og maling med vådrumsmaling. Der kan opsættes vaskbart tapet/glasvæv behandlet med vådrumsmaling. Fliser må ikke overmales/tapetseres. Over kogepladsen må der ikke findes tapet eller brandbar vægbeklædning.*
- Loftbehandling* 4. *Som under punkt 2.*
- Badeværelse* 5. *Vægge behandles med glasvæv og vådrumsmaling. Der må kun vedligeholdes med vådrumsmaling.*
Væg -, loft og gulv
behandling
Hvor der er fliser, er overvægge og loft malerbehandlet som ovenfor nævnt.
Terrazzo gulv skal rengøres med brun sæbe, stenpolitur eller andre midler som kan købes i håndkøb. Der må ikke benyttes eddike eller saltsyre, til afrensning af kalk, men kun svage midler som kan købes i håndkøb.
- Afløb* 6. *Det påhviler lejereren at holde afløbene rene.*
- Træværk* 7. *Træværk er overfladebehandlet med interiør acrylplastikmaling*
Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med acryl spartelmasse, slibning, grundning og maling med interiør acrylplastikmaling.
- Inventar* 8. *Køkkenelementer og skabslåger i entre eller værelser.*
Som under punkt 7.
- Vinduer* 9. *Vinduer i lejemålene er af hvid PVC og må ikke malerbehandles. Vedligeholdes med svage rengøringsmidler til husholdningsbrug. Der må ikke anvendes opløsningsmidler eller midler med slibende virkning så som skurepulver m.v.*

Der må ikke bores eller skrues i vinduerne.

Beslag og greb kan smøres 1-2 gange om året med almindelig symaskinolie

Skader på tætningslister skal meldes til ejendomskontoret.

Tætningslister må ikke påføres olieholdige midler og skrappe rengøringsmidler, men kan smøres med silikone en gang om året.

I alle bundkarme er der drænhuller, som skal renholdes.

Hullerne fremtræder som aflange slidser i karmens fals og på karmens yderside.

Vinduesplader

- 10. Marmorpladerne vedligeholdes med specialpolish. Voksen påføres for at vedligeholde poleringen og gøre pladen vandafvisende. Hvor ofte der skal påføres voks er et spørgsmål om varme og tørhed i rummet, men erfaringsmæssigt er det passende en gang om året.*

Der kan forekomme matterede felter på pladerne. Pletter fjernes ved at afvaske pladen i sæbevand og give efter-følgende voksbehandling.

Revnelignende tegninger er naturligt forekommende årer og ikke tegn på brud eller svage plader.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemalets 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.
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 malede vægge eller flisebeklædning.
- Gulve kan være med terrazzo, klinker, eller særlig malerbehandlet overflade.
- Boligen har håndbruser.*
- 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-, kork- eller linoleumsbelægning.
- Køkken 7. Væggene kan fremstå med fliser fra køkkenbord til underkant af overskabe eller med malede eller 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.

Afdelingen er forsynet med bygas. I en del lejemål er gasforsyningen nedlagt til fordel for el. Der skal i boligens køkken findes en godkendt tilslutning til enten gas- eller elkomfur.

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 11 af 12

Sydkystens Boligselskab
5122-0 - Birkehegnet
Godkendt på afdelingsmødet den 19. oktober 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

Vedligeholdelsesreglement

Side 12 af 12